Iktatószám: 1693-2/2026.

Előterjesztés

Ősi Községi Önkormányzat Képviselő-testületének **2026. november 9.** napi munkaterv szerinti nyilvános ülésére

- előterjesztés a 1. napirendi ponthoz -

Tárgy: Ősi 04 hrsz (Sporttelep) és 05/1 hrsz közötti telekhatár rendezéssel vegyes csereszerződés jóváhagyása

Előterjesztő: Nánási Boglárka polgármester

Összeállította: Andrásiné Marton Mónika jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület első alkalommal 2024. évben foglalkozott az Ősi, 04 hrsz-ú, kivett sporttelep megnevezésű ingatlan telekhatár-rendezésének kérdésével, ekkor az ehhez szükséges feladatokról, várható költségekről tájékoztattuk.

A telekhatár rendezéséhez szükséges volt a Helyi Építési Szabályzat módosítása, ezért a testület 30/2025. (III. 6.) határozatában úgy döntött, hogy Ősi településszerkezeti tervéről szóló 220/2018. (XII.28.) határozatát és Ősi helyi építési szabályzatáról szóló 21/2018. (XII. 28.) önkormányzati rendeletét módosítani kívánja *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kor. rendelet) 66-67. §-ai szerinti általános egyeztetési eljárás keretében. A Helyi Építési Szabályzat módosítása 2025. október 1. napjától lépett hatályba.

A 149/2025. (09. 29.) képviselő-testületi határozatban a Testület döntött arról, hogy a tulajdonában álló, 04 hrsz-ú „kivett, sporttelep" önkormányzati ingatlanból az elkészített változási vázrajz szerint 1304 nm nagyságú tulajdonrészt elcseréli Kertész Farkas Sándor kizárólagos tulajdonában álló Ősi, 05/1 hrsz-ú ingatlan 1304 nm területnagyságú tulajdonrészére. A testület felkérte Nánási Boglárka polgármestert a további szükséges intézkedések megtételére.

Kertész-Farkas Sándor a területcsere költségeihez való hozzájárulási céllal Önkormányzatunk részére 1.000.000,- Ft összegű támogatást nyújtott, ezen összeg részéről 2025. évben átutalásra került Önkormányzatunk számára.

Ezt követően benyújtásra került a területcseréhez tervezett változási vázrajz engedélyeztetésre a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályához.

Az engedélyezett vázrajz birtokában a területet érintő vezetékjogok birtokosaitól megkérésre kerültek a hozzájáruló nyilatkozatok, ezt követően kezdeményezhettük a telekalakítási engedélyezési eljárást, mely az előterjesztés mellékletében is csatolt, területcsere szerződés mellékletét is képező véglegessé vált 805157/5/2026. számú határozatával a telekalakítást engedélyezte.

Ezt követően kaptuk meg a szerződés aláírásához szükséges utolsó engedélyt, a Földhivatali Főosztály termőföld végleges más célú hasznosításának engedélyezéséről, 2026. október 28. napján.

Dr. Horváth Klaudia ügyvéd a fent felsorolt dokumentumok birtokában az előterjesztés melléklete szerinti szerződést készítette elő, melynek aláírásához kérjük a Képviselő-testület szíves jóváhagyását. A szerződés aláírásának már egyeztetett, várható ideje: 2026. november 11. napja.

…../2026. (11. 09.) számú képviselő-testületi határozat

Ősi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Ősi Község Önkormányzata kizárólagos tulajdonában álló, 04 hrsz-ú, „kivett, sporttelep" megnevezésű ingatlan és Kertész-Farkas Sándor tulajdonában lévő 05/1 hrsz-ú, „szántó, legelő és 2 gazdasági épület" megnevezésű ingatlan közötti, településrendezési és településfejlesztési célú telekhatár-rendezéssel vegyes területcsere érdekében a határozat mellékletét képező csereszerződést jóváhagyja.

A Képviselő-testület felkéri és felhatalmazza Nánási Boglárka polgármestert a szerződés aláírására.

Felelős: Nánási Boglárka polgármester

Határidő: 2026. november 15.

A területcseréhez kapcsolódó költségeket a következőkben összesítjük a testület számára tájékoztatásként:

2025. évi költségek:	Helyi Építési Szabályzat módosításához szükséges településtervezési feladatok ellátása	1.600.000,- Ft
	Változási vázrajz elkészítése, földmérési munkák	182.000,- Ft
	Értékbecslés elkészítése	114.300,- Ft
	Talajvédelmi terv elkészítése	109.982,- Ft
2026. évi költségek	Telekalakítási engedélyezési eljárás költsége	38.000,- Ft
	Termőföld végleges más célú hasznosításának költsége	39.000,- Ft
	Földvédelmi bírság költsége	999.120,- Ft
	Értékkülönbözet megfizetése	19.000,- Ft
	Ügyvédi munkadíj és földhivatali átvezetési költségek (becsült költség):	360.000,- Ft
Összes költség:		**3.461.402,- Ft**

Ki kell emelni, hogy az elvégzett területcsere elengedhetetetlen a Sportpálya kor követelményeinek megfelelő használatához, fejlődéséhez.
A Petőfi Sportkör által megvalósított pályázatok (műfüves labdarúgó pálya, öltözőépület felújítása) az elmúlt időszakban Önkormányzatunk közreműködésével, Balogh Károly alpolgármester úr által biztosított támogatással az ingatlanon fásítás és térköves felületek építése is megvalósult, így elmondható, hogy közös összefogással hatalmas előrelépések valósulhattak meg.

Ő s i, 2026. november 6.

Nánási Boglárka
polgármester

ŐSI KÖZSÉG POLGÁRMESTERE
3.

TELEKHATÁR-RENDEZÉSSEL VEGYES CSERESZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről
Ősi Község Önkormányzata (

), mint **önkormányzati tulajdonos és cserefél** – a továbbiakban: **Önkormányzat**,
másrészről
Kertész-Farkas Sándor (

), mint **magántulajdonos és cserefél** – a továbbiakban: **Magántulajdonos**,
az Önkormányzat és a Magántulajdonos a továbbiakban együttesen, mint **Felek** – a továbbiakban: Felek – között, az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel:

I. ELŐZMÉNYEK ÉS A JOGÜGYLET CÉLJA

1. Felek rögzítik, hogy az ősi külterületi 04. hrsz-ú és 05/1. hrsz-ú ingatlanok telekhatár-rendezése településrendezési és településfejlesztési célból, az Ősi sporttelep rendezése és fejlesztése, valamint az övezethatárhoz igazodó, rendezett ingatlan-nyilvántartási állapot kialakítása érdekében szükséges.

2. A telekhatár-rendezés alapja Hári Zoltán földmérő 125/2024. munkaszámú, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal által 8/1527/2025. számon záradékolt változási vázrajza, amely az ősi külterületi 04. hrsz-ú és 05/1. hrsz-ú ingatlanrészek/földrészletek határrendezését tartalmazza. A változási vázrajz a jelen szerződés elválaszthatatlan 1. számú melléklete.

3. A Veszpérm Vármegyei Kormányhivatal, mint telekalakítási hatóság a 805157/5/2026. ügyiratszámú határozatával, a fent hivatkozott, 8/1527/2025. számon záradékolt változási vázrajz szerint, feltétel előírása nélkül engedélyezte a telekhatár-rendezést. A határozat 2026. szeptember 28. napján véglegessé vált. A telekalakítási engedély és a véglegessé válását igazoló okirat a jelen szerződés 2. számú melléklete.

4. Felek rögzítik, hogy az ősi külterületi 05/1. helyrajzi számú ingatlan b) alrészletéből 1304 m² nagyságú, eredetileg legelő művelési ágú területrész sporttelep céljára történő végleges más célú hasznosítását a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal 17415/6/2026. számú határozatával engedélyezte. A határozat a 05/1 hrsz. b) alrészletéből 1304 m² terület sporttelep létesítése céljából történő végleges más célú hasznosítását engedélyezi, a határozatban foglalt talajvédelmi előírásokkal és 999 120 Ft földvédelmi járulékkal. A határozat a jelen szerződés 3. számú melléklete.

5. A Felek rögzítik, hogy a 05/1 hrsz. b) alrészletének 1304 m²-es érintett része a termőföld végleges más célú hasznosítására vonatkozó hatósági engedély alapján sporttelep célú hasznosításra kerül. Az ingatlan-nyilvántartási átvezetés során a hatóság által elfogadott

Ellenjegyzem: Veszprém, 2026.11....

.....	.....	.....
Ősi Község Önkormányzata Önkormányzat	Kertész-Farkas Sándor Magántulajdonos	Dr. Horváth Klaudia ügyvéd

változási vázrajz és a hatályos ingatlan-nyilvántartási szabályok szerinti megnevezés és művelési ág kerül átvezetésre.

6. Felek jelen szerződésben rögzítik a megállapodásukat, melyek alapján a telekhatár-rendezést az ingatlan-nyilvántartásban kérik átvezetni.

II. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ÁLLAPOT

1. Felek a 2026..... napján kelt, jelen szerződés aláírásakor hatályos adatokat tartalmazó tulajdoni lap-másolatok alapján, a fent hivatkozott záradékolt változási vázrajz, a telekalakítási engedély és a földvédelmi határozat alapján az alábbiakat állapítják meg:

Ingatlan	Tulajdoni és ingatlan-nyilvántartási adatok
Ősi külterület 04. hrsz.	kivett sporttelep; területe: 1 ha 9922 m²; tulajdonos: Ősi Község Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban; a tulajdoni lapon földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog szerepel, az Önkormányzat nyilatkozik, hogy egyebekben az ingatlan per- teher és igénymentes, azt köztartozás nem terheli.
Ősi külterület 05/1. hrsz.	összes területe 15 ha 2522 m²; a) szántó, 3. minőségi osztály, 6 ha 0531 m²; b) legelő és gazdasági épület (2 db), tároló és szociális épület, 1. minőségi osztály, 9 ha 1991 m²; tulajdonos: Kertész-Farkas Sándor 1/1 tulajdoni hányadban; a tulajdoni lapon az E.ON Zrt. és a MAVIR Zrt. javára vezetékjogok szerepelnek, a Magántulajdonos nyilatkozik, hogy egyebekben az ingatlan per- teher és igénymentes, azt köztartozás nem terheli.

2. A 05/1. helyrajzi számú ingatlanon fennálló, a tulajdoni lap b) alrészletében feltüntetett **„2 gazdasági épület, tároló és szociális épület" a jelen csere tárgyát nem képezi**, azaz, a felépítmények nem a cserével érintett 1 304 m²-es területrészeken találhatók, a telekhatár-rendezés után is az Ősi 05/1 hrsz. b) alrészletén maradnak, és azok tulajdonjoga, használata, üzemeltetése, valamint az azokhoz kapcsolódó jogok és kötelezettségek jelen szerződés alapján nem szállnak át.
3. A cserével érintett területrészeken a Felek nyilatkozata szerint nincs épület, egyéb felépítmény vagy önálló építmény. **A jelen szerződés tárgya kizárólag a változási vázrajz szerinti földrészletrészek telekhatár-rendezéssel összefüggő cseréje.**

III. TELEKHATÁR-RENDEZÉS ÉS A CSERE TÁRGYA

1. Felek megállapodnak abban, hogy a 125/2024. munkaszámú, 8/1527/2025. számon záradékolt változási vázrajz szerinti telekhatár-rendezéssel vegyes ingatlancserét hajtanak végre. **A csere keretében az Önkormányzat a tulajdonában álló Ősi külterület 04 hrsz.-ú ingatlanból 1304 m² nagyságú, a változási vázrajzon geometriailag megjelölt, kivett sporttelep megnevezésű területrészt a Magántulajdonos részére átadja.**

Ellenjegyzem: Veszprém, 2026.11....

.....	.....	.....
Ősi Község Önkormányzata Önkormányzat	Kertész-Farkas Sándor Magántulajdonos	Dr. Horváth Klaudia ügyvéd

2. A **Magántulajdonos ezzel egyidejűleg a tulajdonában álló Ősi külterület 05/1 hrsz.-ú ingatlan b) alrészletéből 1304 m² nagyságú, a változási vázrajzon geometriailag megjelölt, eredetileg legelő művelési ágú területrészt az Önkormányzat részére átadja.** A területrész sporttelep céljára történő végleges más célú hasznosítását a 17415/6/2026. számú határozat engedélyezte.

3. A csere és a telekhatár-rendezés eredményeként az ingatlanok helyrajzi száma változatlanul Ősi külterület 04. és Ősi külterület 05/1. marad; új helyrajzi számú ingatlan nem alakul. A 04 hrsz.-ú ingatlan teljes területe továbbra is az Önkormányzat 1/1 tulajdonában, a 05/1 hrsz.-ú ingatlan teljes területe továbbra is a Magántulajdonos 1/1 tulajdonában marad, azzal, hogy **a telekhatár a változási vázrajz szerint módosul.**

4. Felek kijelentik, hogy a két átadott területrész területe azonos, egyenként 1304 m². A csere ellenértékét a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft. 2025. október 18. napján kelt értékbecslése, valamint annak Epinger András által 2026. szeptember 28. napján kiadott, a forgalmi értékek fennállását megerősítő nyilatkozata alapján határozzák meg.

A csereértékek és az értékkülönbözet

Cserével érintett területrész	**Forgalmi érték**
ősi külterületi 04. hrsz.-ból átadott 1304 m² kivett sporttelep	486 000 Ft, azaz négyszáznyolcvanhatezer forint
ősi, külterületi 05/1. hrsz.-ból átadott 1304 m², eredetileg legelő művelési ágú területrész	467 000 Ft, azaz négyszázhatvanhétezer forint
Értékkülönbözet	19 000 Ft, azaz tizenkilencezer forint

5. A Magántulajdonos a 2026. szeptember 28. napján kelt nyilatkozatában a fenti értékeket elfogadta.

A Felek megállapodnak, hogy a 19 000 Ft értékkülönbözet az Önkormányzat által a Magántulajdonos részére utalás útján fizetendő. A Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat a 19 000 Ft összeget a Magántulajdonos részére a számú bankszámlájára jelen szerződés aláírását megelőzően már átutalással megfizette, így a Magántulajdonos az értékkülönbözet hiánytalan megfizetését jelen szerződés aláírásával megerősíti.

IV. FÖLDVÉDELMI ÉS FÖLDFORGALMI RENDELKEZÉSEK

1. Felek rögzítik, hogy az ősi külterületi 05/1. hrsz-ú ingatlanból az Önkormányzat részére átadott 1304 m²-es területrész a szerződéskötéskor a 05/1 hrsz. b) alrészletének legelő művelési ágú része volt, amelynek sporttelep céljára történő végleges más célú hasznosítását a 17415/6/2026. számú határozat engedélyezte. Az engedélyben foglalt talajvédelmi előírások és a 999 120 Ft összegű földvédelmi járulék teljesítése az Önkormányzatot terheli.

Ellenjegyzem: Veszprém, 2026.11....

.....	.....	.....
Ősi Község Önkormányzata Önkormányzat	Kertész-Farkas Sándor Magántulajdonos	Dr. Horváth Klaudia ügyvéd

2. Az Önkormányzat vállalja a földvédelmi járulék, az engedélyhez, a más célú hasznosításhoz, a telekalakításhoz és az ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez kapcsolódó valamennyi hatósági díj és költség viselését, továbbá a humuszos termőréteg mentésére és kezelésére vonatkozó hatósági előírások teljesítését.

3. Felek rögzítik, hogy az ősi külterületi 04. hrsz-ú ingatlanból az ősi külterületi 05/1 hrsz-ú ingatlanhoz csatolt 1304 m²-es területrész jelenleg kivett sporttelep megnevezésű területrész. E területrész a telekhatár-rendezés után a 05/1 hrsz.-ú ingatlan részévé válik; a változási vázrajz szerinti ingatlan-nyilvántartási átvezetéskor a hatóság által megállapított művelési ág és megnevezés kerül átvezetésre.

4. Felek kijelentik, hogy az Önkormányzat az ősi külterületi 05/1 hrsz-ú ingatlanból megszerzett területrészt településrendezési és településfejlesztési, közérdekű célból, az Ősi sporttelep fejlesztése céljából szerzi meg. A szerzés a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Földforgalmi tv.) 11. § (2) bekezdés c) pontja szerinti településfejlesztési célú szerzésnek minősül; erre tekintettel **a szerződés hatályosságához hatósági jóváhagyás nem szükséges.**

5. Felek rögzítik, hogy a Földforgalmi tv. elővásárlási jogra, földhasználati kötelezettségre és hatósági jóváhagyásra vonatkozó rendelkezéseit a jelen ügylet közérdekű, településfejlesztési céljára és a jogszabályban meghatározott kivételekre figyelemmel kell alkalmazni.

Földforgalmi törvény szerinti nyilatkozatok:

6. A Felek a Földforgalmi tv. 13–14. §-aira tekintettel az alábbi nyilatkozatokat teszik:

- A Magántulajdonos kijelenti, hogy magyar állampolgár, a jelen szerződésben érintett földrészletrész átruházására jogosult, és a szerződés megkötését kizáró földforgalmi, földvédelmi vagy hatósági kötelezettségről nincs tudomása, illetve azokat a jelen szerződésben feltárta.
- Az Önkormányzat kijelenti, hogy jogi személy, magyarországi települési önkormányzat, és az ősi külterületi 05/1. hrsz-ú ingatlanból megszerzett területrészt közérdekű településfejlesztési cél, az Ősi sporttelep fejlesztése céljából szerzi meg.
- Felek kijelentik, hogy a jelen ügylet nem irányul a Földforgalmi tv. rendelkezéseinek megkerülésére, a tulajdonszerzési korlátozások kijátszására vagy más jogszabály tiltó rendelkezésének megkerülésére.
- Felek kijelentik, hogy a jelen ügylet megkötését vagy teljesítését akadályozó, földforgalmi szabályok alapján fennálló díj- vagy bírságtartozásuk nincs.
- A Magántulajdonos kijelenti, hogy az ősi külterületi 05/1. hrsz-ú ingatalanból átadott területrész végleges más célú hasznosításának engedélyezéséről, a 17415/6/2026. számú határozatról és annak feltételeiről tudomással bír, azokat elfogadja.
- Az Önkormányzat kijelenti, hogy a településfejlesztési célú önkormányzati szerzésre vonatkozó, a Földforgalmi tv. 11. § (2) bekezdés c) pontja szerinti kivételre alapítja a szerzését.

7. A Magántulajdonos kijelenti, hogy az Önkormányzattal szemben a jelen cserével kapcsolatban a 19 000 Ft értékkülönbözeten felül további ellenérték-, kártalanítási vagy

Ellenjegyzem: Veszprém, 2026.11....

.....	.....	.....
Ősi Község Önkormányzata Önkormányzat	Kertész-Farkas Sándor Magántulajdonos	Dr. Horváth Klaudia ügyvéd

egyéb igényt nem támaszt, ideértve a zöldkárra, használatkiesésre vagy más jogcímen érvényesíthető igényeket is, kivéve az Önkormányzat jelen szerződésben kifejezetten vállalt kötelezettségeit.

V. BIRTOKBAADÁS, HASZNÁLAT ÉS KÁRVESZÉLY

1. A cserével érintett területrészek birtokbaadása a jelen szerződés aláírásával megtörténtnek tekintendő. A tényleges használatba vétel nem érinti az ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez szükséges hatósági eljárásokat. A Felek nem kívánnak az ongatlanrészek tekintetében külön birtokba-adási eljárást lefolytatni.

2. A cserével érintett területrészek hasznai, költségei és kárveszélye a birtokbaadás napjától az érintett új tulajdonost, illetve a változási vázrajz szerinti ingatlan tulajdonosát terhelik. A Felek kijelentik, hogy a területrészeken nincs olyan épület vagy felépítmény, amelynek birtokbaadásáról külön rendelkezni kellene, közüzemi jogviszonyokat jelen szerződés nem érint.

3. Az ősi külterületi 05/1. hrsz-ú ingatlan b) alrészletén fennálló két gazdasági épület, tároló és szociális épület a Magántulajdonos tulajdonában és használatában marad; ezen épületek birtokbaadására és tulajdonátruházására nem lerül sor jelen szerződés alapján.

VI. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

1. Felek jelen szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják** ahhoz, hogy a 125/2024. munkaszámú, 8/1527/2025. számon záradékolt változási vázrajz és a 805157/5/2026. számú telekalakítási engedély alapján a telekhatár-rendezés az ingatlan-nyilvántartásban átvezetésre kerüljön az alábbiak szerint:

- Felek kérik, hogy az ingatlan-nyilvántartásban az ősi külterületi 04. hrsz-ú, kivett sporttelep megnevezésű ingatlan telekhatára a változási vázrajz szerint módosuljon, és az ősi külterületi 04. hrsz.-ú ingatlan tulajdonjoga 1/1 arányban továbbra is Ősi Község Önkormányzata javára kerüljön feltüntetésre a földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog változatlan fenntartásával.

- Felek kérik, hogy az ősi külterületi 05/1. hrsz-ú ingatlan telekhatára a változási vázrajz szerint módosuljon, és az ősi külterületi 05/1. hrsz-ú ingatlan tulajdonjoga 1/1 arányban továbbra is Kertész-Farkas Sándor javára kerüljön feltüntetésre, a fennálló vezetékjogok változatlan fenntartásával.

2. A Felek kifejezetten kérik és engedélyezik az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. és a MAVIR Magyar Villamosenergia-ipari Átviteli Rendszerirányító Zrt. javára fennálló vezetékjogoknak, továbbá a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal javára fennálló, földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jognak a változási vázrajz szerinti fennmaradását és átvezetését.

3. Felek tudomásul veszik, hogy a vezetékjog jogosultjai az ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez **hozzájáruló nyilatkozatokat adtak.** Az E.ON Észak-dunántúli

Ellenjegyzem: Veszprém, 2026.11...

.....	.....	.....
Ősi Község Önkormányzata Önkormányzat	Kertész-Farkas Sándor Magántulajdonos	Dr. Horváth Klaudia ügyvéd

Áramhálózati Zrt. hozzájáruló nyilatkozata és a MAVIR Zrt. 2026. június 16. napján kelt hozzájárulása a jelen szerződés 7. és 8. számú melléklete.

VII. HET ÉS VILLAMOS BIZTONSÁGI FELÜLVIZSGÁLAT

1. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgya kizárólag a változási vázrajzon megjelölt, egyenként 1304 m²-es földrészletrészek cseréje és a telekhatár-rendezés. A cserével érintett területrészeken nincs épület vagy felépítmény.

2. Az ősi külterületi 05/1. hrsz-ú ingatlan b) alrészletén található „2 gazdasági épület, tároló és szociális épület" a cserével nem érintett területrészen marad, és azok tulajdonjoga nem száll át. Erre tekintettel a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet szerinti hiteles energetikai tanúsítvány készítésének és átadásának kötelezettsége a jelen szerződéshez kapcsolódóan nem áll fenn, mivel épület tulajdonjogának átruházására nem kerül sor.

3. Felek rögzítik továbbá, hogy a 40/2017. (XII. 4.) NFM rendelet szerinti villamos berendezések időszakos felülvizsgálata a jelen csereszerződés megkötésének önálló feltételeként nem szükséges, mert a cserével érintett területeken nincs villamos berendezés, a gazdasági épületek pedig nem képezik a csere tárgyát. Az épületek villamos berendezéseinek jogszabály szerinti üzemeltetési, karbantartási és időszakos felülvizsgálati kötelezettsége a tulajdonost, illetve az üzemeltetőt terheli; e szerződés azokat nem váltja ki és nem módosítja.

4. Felek a fenti nyilatkozatokat a rendelkezésükre bocsátott változási vázrajz, tulajdoni lapok és hatósági iratok alapján teszik. Ha a későbbi használat vagy műszaki változás miatt jogszabály külön HET-et vagy villamos biztonsági felülvizsgálatot ír elő, annak teljesítése az adott kötelezett feladata.

VIII. ADÓ- ÉS ILLETÉKJOGI RENDELKEZÉSEK

1. Felek kijelentik, hogy a csere értékei a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft. 2025. október 18. napján kelt értékbecslésében, illetve az azt 2026. szeptember 28. napján megerősítő nyilatkozatban foglalt forgalmi értékek alapján kerültek meghatározásra. Az értékek ÁFA-t nem tartalmaznak, az ÁFA-kötelezettséget az ügylet és a felek adóalanyisága alapján kell megítélni.

2. Az Önkormányzat kijelenti, hogy a részére jogszabály alapján biztosított személyes illetékmentességre jogosult. A Felek kérik az illetékügyi hatóságot, hogy az Önkormányzat illetékmentességét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény hatályos rendelkezései alapján vegye figyelembe.

3. Az ősi külterületi 05/1. hrsz-ú ingatlanból átadott 1 304 m²-es területrész végleges más célú hasznosításához kapcsolódó 999 120 Ft földvédelmi járulékot, valamint a talajvédelmi és hatósági eljárások költségeit az Önkormányzat viseli.

4. A Felek kijelentik, hogy az illeték- és adójogi tájékoztatást megkapták, ismerik, további tájékoztatást az ellenjegyző ügyvédtől nem kérnek.

Ellenjegyzem: Veszprém, 2026.11...

.....	.....	.....
Ősi Község Önkormányzata Önkormányzat	Kertész-Farkas Sándor Magántulajdonos	Dr. Horváth Klaudia ügyvéd

IX. BIZTONSÁGI OKMÁNY

1. Felek tudomásul veszik, hogy az ősi külterületi 05/1. hrsz-ú ingatlan eredetileg legelő művelési ágú, cserével érintett területrészét érintő tulajdonátruházási és csereszerződés benyújtására, elektronikus regisztrációjára és a szerződés példányaira a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló jogszabályok, különösen a Földforgalmi tv., annak végrehajtási szabályai, a Fétv. 17. §-a, valamint a benyújtáskor hatályos ingatlan-nyilvántartási és telekalakítási jogszabályok irányadók.

2. Figyelemmel arra, hogy elektronikus regisztráció nem történik, a szerződést a hatályos rendelkezéseknek megfelelő számú eredeti példányban kell benyújtani, és 1 példány a Földforgalmi tv. 8. §-a szerinti biztonsági okmányon kerül kiállításra.

X. VEGYES RENDELKEZÉSEK

1. Felek kijelentik, hogy a Magántulajdonos magyar állampolgár, az Önkormányzat pedig magyarországi települési önkormányzat és jogi személy; szerződési és szerzési képességük nem korlátozott. Nánási Boglárka polgármester kijelenti, hogy az Önkormányzat képviseletére jogosult; a képviseleti jogosultságot a jelen szerződéshez csatolt aláírási címpéldánya igazolja, a jelen szerződés aláírására a felhatalmazást pedig a szintén mellékletkénmt csatolt képviselő-testületi határozat tartalmazza.

2. Az aláíró személyek kijelentik, hogy személyazonosságukat és lakcímüket közokirattal vagy teljes bizonyító erejű magánokirattal igazolták, személyes adataik a jelen szerződésben a jogügylet lebonyolításához, az ingatlan-nyilvántartási és hatósági eljárásokhoz szükséges körben szerepelnek. Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy személyes adataikat jelen szerződés, illetőleg mindazok a nyilvántartások tartalmazzák, amelyet a jelen jogügylet eredményeképpen az ingatlanok telekhatárrendezésének az ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyzése érdekében a hatályos jogszabályok alapján a személyes adatok kezelésére jogosultak. Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd adatkezelési szabályzatát megismerték. Felek nyilatkoznak az okiratszerkesztő ügyvédnek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezéseire vonatkozó részletes kioktatásának ismeretében, hogy az ügyletet érintő pénzeszközök tekintetében valós adatokat szolgáltattak.

3. A jelen szerződéssel kapcsolatos valamennyi ügyvédi, földmérési, telekalakítási, földhivatali, értékbecslési, földvédelmi és egyéb költséget – a Magántulajdonos saját okirati és esetleges adókötelezettségeit kivéve – az Önkormányzat viseli.

4. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a szerződés bármelyik pontja érvénytelen, az az egész szerződést nem teszi érvénytelenné, ugyanakkor a felek a szerződési akaratuknak megfelelően az érvénytelen kikötést érvényes ponttal módosítják.

5. Felek jelen okirat szerkesztésére és ellenjegyzésére megbízást és az illetékes ingatlanügyi hatóság előtt képviseletük ellátására (a telekhatárrendezésnek a fentiek szerinti átvezetéséhez) pedig meghatalmazást adnak Dr. Horváth Klaudia Ügyvédi Irodája

Ellenjegyzem: Veszprém, 2026.11....

.....	.....	.....
Ősi Község Önkormányzata Önkormányzat	Kertész-Farkas Sándor Magántulajdonos	Dr. Horváth Klaudia ügyvéd

(8200 Veszprém, Ádám Iván u. 23., 1/104.), ezen belül Dr. Horváth Klaudia ügyvéd részére, aki a megbízást jelen szerződés aláírásával elfogadja.

6. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a Földforgalmi tv., a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény, az ingatlan-nyilvántartási és telekalakítási jogszabályok, valamint az egyéb vonatkozó hatályos jogszabályok rendelkezései irányadók.

6. Felek a jelen szerződést elolvasták, annak tartalmát megértették, a szerződés akaratukkal mindenben megegyezik, és azt jóváhagyólag írják alá. A jelen okirat teljes bizonyító erejű magánokirat, amelyet az ellenjegyző ügyvéd a felek által kinyilvánított akarattal egyezően szerkesztett és ellenjegyez.

Kelt: Veszprém, 2026.11.....

.....	.....
Ősi Község Önkormányzata	**Kertész-Farkas Sándor**
Önkormányzat	**Magántulajdonos**
képv.: Nánási Boglárka polgármester	

Alulírott, Dr. Horváth Klaudia ügyvéd (8200 Veszprém, Ádám Iván utca 23. 1/104.) az általam készített jelen okiratot ellenjegyzem és ezzel tanúsítom, hogy jelen okiratba foglalt szerződés a felek előttem kijelentett akarata alapján a hatályos jogszabályoknak megfelelően a fent rögzítettek szerint jött létre, jelen szerződést a felek előttem, saját kezűleg írták alá.

.....

Ellenjegyzem: Dr. Horváth Klaudia ügyvéd

(Veszprém, 2026.11.... KASZ: 36061753)

MELLÉKLETEK:

1. Hári Zoltán 125/2024. munkaszámú, 8/1527/2025. számon záradékolt változási vázrajza az Ősi 04 és 05/1 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről.
2. A 805157/5/2026. számú telekalakítási engedély és a határozat 2026. szeptember 28-i véglegessé válását igazoló okirat.
3. A 17415/6/2026. számú, az Ősi 05/1 hrsz. 1 304 m²-es területrészének sporttelep céljára történő végleges más célú hasznosítását engedélyező határozat.
4. A Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft. 2025. október 18-án kelt értékbecslése.
5. Epinger András 2026. szeptember 28-án kelt nyilatkozata a forgalmi értékek fennállásáról.
6. Kertész-Farkas Sándor 2026. szeptember 28-án kelt nyilatkozata a csere és a 19 000 Ft értékkülönbözet elfogadásáról.
7. Az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. telekalakításhoz és ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez adott hozzájáruló nyilatkozata.
8. A MAVIR Magyar Villamosenergia-ipari Átviteli Rendszerirányító Zrt. 2026. június 16-án kelt hozzájáruló nyilatkozata.
9. Nánási Boglárka aláírási címpéldánya.
10. Ősi Község Önkormányzata képviselő-testületének a jelen szerződés jóváhagyására vonatkozó határozata.

Ellenjegyzem: Veszprém, 2026.11....

.....	.....	.....
Ősi Község Önkormányzata	Kertész-Farkas Sándor	Dr. Horváth Klaudia
Önkormányzat	Magántulajdonos	ügyvéd

Hári Zoltán
8000 Székesfehérvár
Pozsonyi út 138

A munkavégző neve

Munkaszám. 125/2024

Ősi község
külterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/3324/2024

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

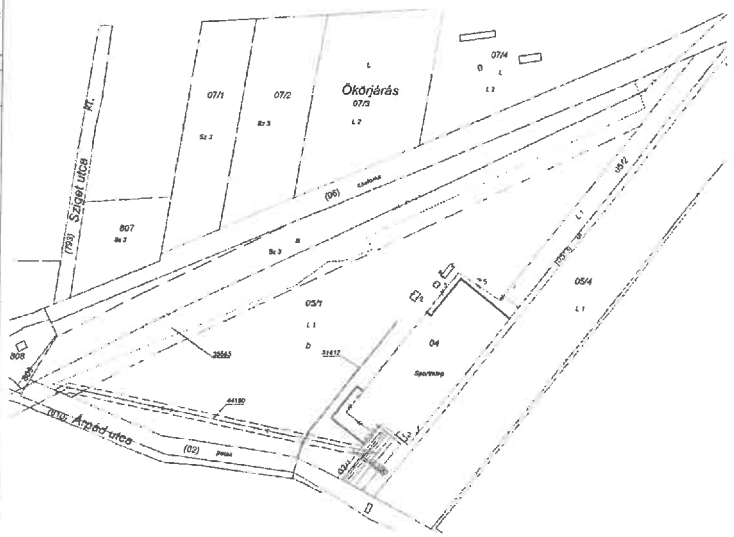
a 04, 05/1 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről

Méretarány = 1:4000

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						
Hrsz.	Alrészlet jel	Alrészlet mű v. ága	min.o	Terület ha.m²	AK	Hrsz	Alrészlet jel	Alrészlet mű v. ága	min.o	Terület ha.m²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	10	13	14
04		kivett sporttelep		1.9922	0.00	04		kivett sporttelep		1.9922	0.00		
05/1				15.2522	259.22	05/1				15.2522	259.22	Földmérési jelek elhelyezési biztosító használati jog. Jogosult: VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL (8200. VESZPRÉM Megyeház tér 1.) 48220/2014.09.26	
	a	szántó	3	6.0531	131.35		a	szántó	3	6.0531	131.35	Vezetékjog 24ft m2 területre Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMSZOLGÁLTATÓ ZRT. (9027. GYŐR. Kandó Kálmán utca 11-13) 31612.2/2011/2010.12.13	
	b	legelő és 2 gazdasági épület, és tároló és szociális épület	1	9.1991	127.87		b	legelő és 2 gazdasági épület, és tároló és szociális épület	1	9.1991	127.87	Vezetékjog 4593 m2 terület-re Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMSZOLGÁLTATÓ ZRT. (9027. GYŐR. Kandó Kálmán utca 11-13) 44160/2/2012.06.05	
												Vezetékjog 61583 m2 terület-re Jogosult: MAVIR MAGYAR VILLAMOSENERGIA-IPARI ÁTVITELI RENDSZERIRÁNYÍTÓ ZRT. (1031. BUDAPEST Anikó utca 4.) 35565/4/2013.04.17	
Összesen:				17.2444	259.72					17.2444	259.72		

Címkoordináták			
Hrsz.	Psz.	Y	X
04	1	584892	201240
	2	584878	201230
05/1	1	584816	201213
	2	584890	201413
	3	584917	201429
	4	584923	201440
	5	584970	201436



A változás akaratunknak megfelelően történt:

.....

.....

.....

Készítette: Székesfehérvár, 2025. szeptember 06

Hári Zoltán
Földmérő, ingatlanforgalmazó
Földmérői igazolvány száma: 7522
Ing.rend.min.sz.: 0896/1990

HÁRI ZOLTÁN
földmérő
Ing.rend.min.szám: 0896/1990

B-1527-2025

A művelési ág és a minőségi osztály megjelölése és ábrázolása, a kataszteri tiszta jövedelem számítása helyes, az adatok a földmérési eljárás előírásainak megfelelően kerültek feltüntetésre.

Veszprém, 2025. 2025 NOV 17. hó ..... nap

Mezőgazdász

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Veszprém, 2025 2025 NOV 19. hó ..... nap

P.H. Záradékoló .....

Ing.rend.min.sz.:

2026. 10. 20.
1134-8/2026
Érkezett: db
Előadó:
A.H.H

805157-5-2026 számú
döntés az Ákr. 82. § 1 bek. pontja
alapján 2026. február 20. napon
véglegessé vált.

VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 805157/5/2026.
Ügyintéző: Berdál Péter
Szerv. egység: Földhivatali Osztály 5.
Telefon: 88/620–756
Kérjük, beadványaiban a fenti ügyiratszámra hivatkozzon!

Tárgy: **Ősi Község Önkormányzata** telekalakítási engedélyezési eljárás iránti kérelme
Hiv.szám: VE/05/01146-2/2026.

HATÁROZAT

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal (eljáró szervezeti egység: Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5.), mint telekalakítási hatóság az **Ősi Község Önkormányzata** (8161 Ősi, Deák F. u. 7/A) által kérelmezett, az **Ősi 04, 05/1 helyrajzi számú** ingatlanok telekhatár-rendezésére vonatkozó telekalakítást a **8/1527/2025. szám alatt záradékolt változási vázrajz** szerint, feltétel előírása nélkül

e n g e d é l y e z i .

Az ingatlanok fennálló állapota:

04 Hrsz.	*kivett, sporttelep*	1 ha 9922 m^2	05/1 Hrsz.		15 ha 2522 m^2
			a	*szántó (3 min. o.)*	6 ha 0531 m^2
			b	*legelő (1 min. o.)*	9 ha 1991 m^2
				és 2 gazdasági épület és tároló és szociális épület	

A telekalakítás során kialakuló ingatlanok:

04 Hrsz.	*kivett, sporttelep*	1 ha 9922 m^2	05/1 Hrsz.		15 ha 2522 m^2
			a	*szántó (3 min. o.)*	6 ha 0531 m^2
			b	*legelő (1 min. o.)*	9 ha 1991 m^2
				és 2 gazdasági épület és tároló és szociális épület	

Jelen telekalakítási engedély a véglegessé válástól számított egy évig hatályos, a bekövetkező változások ingatlan–nyilvántartási átvezetését az engedélyesek ezen idő alatt kérhetik (a külön jogszabályban foglaltaknak megfelelően).

Az 1/2024. (I.30.) KTM rendelet 10. § (1) bekezdés a) pontja, illetve a 6. § 3) bekezdés a) pontja alapján meghatározott 38.000,– Ft összegű igazgatási szolgáltatási díjat átutalással megfizették.

A döntés a közléssel véglegessé válik és végrehajtható. A döntéssel szemben a közlésétől számított 30 napon belül közigazgatási per kezdeményezhető, amelyet keresetlevéllel kell megindítani.

A jogi képviselővel eljáró fél, valamint a gazdálkodó szervezet a keresetlevelet kizárólag elektronikus úton, az e-Papír szolgáltatás használatával az epapir.gov.hu oldalon nyújthatja be.

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY
FÖLDHIVATALI OSZTÁLY 5.
8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9., levelezési cím: 8201 Veszprém, Pf.:121
telefon: 88/620-750, e-mail: veszprem.foldhivatal@veszprem.gov.hu
KRID azonosító:661361337

E!
1134/2026
AHH.

Az elektronikus ügyintézésre a magánszemélyek számára is az e-Papír szolgáltatás használatával az epapir.gov.hu oldalon van lehetőség.

A keresetet a Veszprémi Törvényszék (a továbbiakban: Bíróság) bírálja el. A Bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz, ha a felek egyike sem kérte tárgyalás tartását, és azt a bíróság sem tartja szükségesnek. Tárgyalás tartását a fél keresetlevélben kérheti.

A felet – ideértve a beavatkozót és az érdekeltet is - a közigazgatási bírósági eljárásban illetékfeljegyzési jog illeti meg.

INDOKOLÁS

Az Ősi Község Önkormányzata által 2026. június 16-án benyújtott kérelemre telekalakítási eljárás indult a telekalakítási hatóságnál, a rendelkező részben megnevezett ingatlanok vonatkozásában.
A kérelmet az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (továbbiakban: Ákr.) 35. § (1), (2) bekezdései, az Ákr. 36. § (1), (2) bekezdései, az Ákr. 37. § (1), (2) bekezdései, az Ákr. 38. §-a, valamint az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.2.) Korm. rendelet (továbbiakban:.R1.) 21. § (1) bekezdése és az R1. 21. § (3) bekezdés a) pontja szerint nyújtotta be a telekalakítási hatósághoz.
A telekhatár-rendezésre (R1. 21. § (5) bekezdés e) pontja) vonatkozó kérelméhez mellékelte a Hári Zoltán (8000 Székesfehérvár, Pozsonyi út 138.) földmérő által Székesfehérváron, 2025. szeptember 6-án elkészített 125/2024. munkaszámú telekalakítási dokumentációt, valamint az E.ON Közép-dunántúli Gázhálózati Zrt. és a MAVIR Zrt. hozzájáruló nyilatkozatát.
Az ingatlanügyi hatóság a változási vázrajzokat 2025. november 19-én, 8/1527/2025. szám alatt záradékolta.

Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/B. § (1) bekezdése alapján *„A telekalakítási engedélyezési eljárásokban vizsgálni kell – a (2) bekezdésben meghatározott esetet kivéve –, hogy a telekalakítás*

a) a Méptv., a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló miniszteri rendelet, valamint a Balaton vízparti területeinél a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló kormányrendelet telekalakításra és a telek területnagyságára vonatkozó előírásainak,

b) a településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben és a 23/E–23/J. §-ban, továbbá a 24. §-ban foglaltaknak, valamint

c) a telek területnagyságára, a telek mélységére és szélességére (a továbbiakban együtt: telek mérete), telek megengedett legnagyobb beépítettségére, a telken elhelyezhető épületek számára, valamint az épületek tervezett telekhatártól való távolságára vonatkozó helyi településrendezési és építési követelményeknek

megfelel-e.

(3) A telekalakítási engedély iránti kérelmet el kell utasítani, ha a tervezett telekalakítás az (1) és (2) bekezdésben foglaltaknak nem felel meg.

A fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 15/2024. (VI. 28.) KTM utasítás 35. § g) pontja alapján az Állami Főépítészi Iroda látja el az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló kormányrendeletben előírt feladatokat.

A fenti jogszabály vonatkozásában a telekalakítási hatóság a 805157/3/2026. ügyiratszámú szakkérdésével kereste meg a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Irodáját.

A kérelmezett telekalakításhoz a megkeresett Állami Főépítészi Iroda VE/05/01146-2/2026. iktatószámú szakválaszában kikötés előírása nélkül, az alábbiak szerint hozzájárult:

„A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. az Ősi 04 és 05/1 hrsz.-ú ingatlanokat érintő telekalakítási engedélyezési eljárásban az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R1.) 23/B. §-a alapján szakkérdés vizsgálat tárgyában megkereste a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal állami főépítészét.

A szakkérdés vizsgálat során tett megállapítások:

Ősi Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi építési szabályzatról szóló 21/2018. (XII. 28.) önkormányzati rendelete, valamint az annak mellékletét képező szabályozási terv (a továbbiakban: HÉSZ) a telekalakítással érintett ingatlanokat Má/1 jelű általános mezőgazdasági terület övezetbe és Kb- Sp/1 jelű különleges beépítésre nem szánt sportterület övezetbe sorolja.

Az Má/1 jelű övezet övezeti előírásai

– a legkisebb beépíthető telek területe:	*50000*	*[HÉSZ 58. § (2)]*
– a legkisebb beépíthető telek szélessége:	*100 m*	*[HÉSZ 58. § (2)]*
– a telek legnagyobb beépítettsége:	*3%*	*[HÉSZ 58. § (2)]*
– a beépítés módja:	*szabad*	*[HÉSZ 58. § (2)]*
– a legnagyobb megengedett épületmagassága:	*5,5 m*	*[HÉSZ 58. § (2)]*

A Kb- Sp/1 jelű övezet övezeti előírásai szerint

– a legkisebb beépíthető telek területe:	*10000*	*[HÉSZ 64. § (2)]*
– a legkisebb beépíthető telek szélessége:	*50 m*	*[HÉSZ 64. § (2)]*
– a telek legnagyobb beépítettsége:	*5%*	*[HÉSZ 64. § (2)]*
– a beépítés módja:	*szabad*	*[HÉSZ 64. § (2)]*
– a legnagyobb megengedett épületmagassága:	*5,5 m*	*[HÉSZ 64. § (2)]*

A HÉSZ 9. §-a tartalmazza a telekalakítás általános előírásait, amely szerint:

„(1) A Szabályozási terveken javasolt telekhatárral, megszüntető jellel, vagy a kettő együttes alkalmazásával jelölt telekalakítás ajánlás.

(2) Tervezett szabályozási vonallal érintett telken építési tevékenység a szabályozást megvalósító telekalakítást követően végezhető.

(3) A község közigazgatási területén a jogszabályban meghatározott nyeles telek nem létesíthető.

(4) Közműterület és út céljára az építési övezet, övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható.

(5) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület lejegyzése céljából vagy állami beruházás keretében megvalósuló közlekedési infrastruktúra fejlesztés érdekében kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek, telek akkor is kialakítható, ha a kialakuló építési telek - minimális telekméretre, maximális beépítettségre és minimális zöldfelületre vonatkozó - paraméterei az építési övezet előírásaitól eltérnek.

(6) A már jellemzően beépült telektömbben lehetséges az övezeti előírásoknál kisebb területű telek kialakítása, amennyiben az eltérést a kialakult telekstruktúra indokolja és az eltérés mértéke nem nagyobb 5%-nál.

(7) A Szabályozási terv II. külterület tervlapon jelölt építési övezet, övezet határa, javasolt telekhatár és megszüntető jel érdekében történő telekalakítás esetében a tervezett telek, építési telek akkor is kialakítható, ha a kialakuló telek, építési telek – minimális telekméretre és telekszélességre, maximális beépítettségre, minimális zöldfelületre és építési helyre vonatkozó – paraméterei az e rendeletben előírt építési övezet, övezet előírásaitól eltérnek, azzal, hogy az eltérés nem lehet megengedőbb az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet előírásainál."

II. A jogszabályi előírásoknak való megfelelés vizsgálata:

II./1. A HÉSZ-nek és TÉKA-nak történő megfelelés vizsgálata:

A telekalakítás célja a két ingatlan közti telekhatár rendezése az övezethatárnak megfelelően.

A telekalakítást követően kialakuló 04 és 05/1 hrsz.-ú ingatlanok kialakítása megfelel a HÉSZ előírásainak.

Az építési hely vizsgálata:

A telekalakítással érintett ingatlanok beépítettek. Az épületek megváltozó telekhatárokhoz viszonyított helyzete megfelelő.

II./2. R1. 23/E–23/J. §-ban és 24. §-ban foglaltaknak való megfelelés vizsgálata :

A tervezett telekalakítás az R1. 23/E. és 23/J §-aiban foglaltaknak megfelel, a 23/F., 23/G., 23/I. és 24. §-aiban foglalt szempontok nem relevánsak, 23/H. §-a szerinti nyilatkozat benyújtásra került. A nyilatkozat szerint a tárgyi telkeken nincs tervezett vagy folyamatban lévő építési tevékenység.

II./3. A Mép tv.-ben foglaltaknak való megfelelés vizsgálata :

A tervezett telekalakítás a Méptv. 88. § (1) bekezdésének megfelel.

A tárgyi telekalakítás új beépítésre szánt vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő telket nem érint, ezért a Méptv. 88. § (4) bekezdését nem vizsgáltam.

II./4 A MaTrT-nek és MvM rendeletnek, valamint BATÉK-nak történő megfelelés vizsgálata: Ősi község nem része a MaTrT negyedik részében lehatárolt Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területének és a Balaton vízparti területének, ezért a MaTrT és BATÉK telekalakítást érintő előírásainak történő megfelelést nem kellett vizsgálni.

Megállapítottam, hogy a telekalakítás az MvM rendelet telekalakításra vonatkozó előírásaival nem ellentétes.

A szakkérdés vizsgálat eredménye:

*Az Ősi, 04 és 05/1 hrsz.-ú ingatlanokat érintő telekalakítás az R1. 23/B. § (1) bekezdésében foglalt követelményeknek **megfelel.**"*

*

Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23. § 5) bekezdése alapján *ha a telekalakítás az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 19. § 10. pont c)–n) alpontjában meghatározott közérdekű használati joggal terhelt földrészletet érint, a telekalakítási kérelemhez mellékelni kell a bejegyzett jog jogosultjának a hozzájárulását.*

Tárgyi ügyben

- az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt., mint a változás után az Ősi 05/1 hrsz.-ú ingatlant terhelő *vezetékjog* jogosultja,
- a MAVIR Magyar Villamosenergia-ipari Átviteli Rendszerirányító Zrt., mint a változás után az Ősi 05/1 hrsz.-ú ingatlant terhelő *vezetékjog* jogosultja,
- az ingatlanügyi hatóság, mint a változás után az Ősi 05/1 hrsz.-ú ingatlant terhelő *földmérési jel elhelyezését biztosító használati jog jogosultja* a záradékolással

a hozzájárulását megadta.

*

A fentieket figyelembe véve, a kérelmezett telekalakítást a rendelkező részben foglaltak szerint a telekalakítási hatóság engedélyezi.

A telekalakítási hatóság felhívja az engedélyes figyelmét, hogy e telekalakítási engedély nem jelenti a telekalakítással bekövetkezett változások automatikus ingatlan–nyilvántartási (tulajdoni lapokon történő) átvezetését.

A változások ingatlan–nyilvántartási átvezetését külön, a 179/2023. (V.15.) Korm. rendelet 1. sz. mellékletében meghatározott tartalommal, valamint a külön jogszabályban meghatározott iratok csatolásával a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5-nél történő benyújtásával kezdeményezhető.

Az ingatlan–nyilvántartási átvezetéshez meg kell fizetnie további 21.200,- Ft összegű igazgatási szolgáltatási díjat, valamint a befizetéssel egy időben kell igazolni a befizetés tényét a telekalakítási hatóságnál.

Az ingatlan-nyilvántartási, a telekalakítási, a földmérési és térképészeti tevékenységgel kapcsolatos eljárások, továbbá az ingatlan-nyilvántartásból és az állami alapadatbázisokból történő adatszolgáltatások igazgatási szolgáltatási díjairól szóló 1/2024. (I.30.) KTM rendelet 7. § (1) bekezdése kimondja: *„a változásbejegyzés díja a változással érintett ingatlanonként 10.600 forint."*

Az érintett ingatlanok meghatározásáról a 1/2024. (I.30.) KTM rendelet 6. § (3) bekezdése alapján *„a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási bejegyzése esetén a díj kiszámításánál*

a) telekegyesítés, telekhatár-rendezés esetén a változás előtti ingatlanok számát kell figyelembe venni. "

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Irodája, mint szakértelemmel rendelkező szervezeti egység a jogszabályban előírt szakkérdéseket megvizsgálta és szakmai álláspontját megküldte az eljáró szervezeti egységnek. A Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5 megállapította, hogy a **szakkérdésekre vonatkozó vélemény és annak indokolása a hatályos jogszabályoknak megfelel, az abban foglaltakkal egyetért**, az a rendelkezésre álló tényekkel, adatokkal összhangban van, ezért a szakválaszt bizonyítékként értékelte és elfogadta.

A döntést a fent hivatkozott jogszabályhelyek, továbbá az Ákr. 15. § (1) bekezdése, az Ákr. 16. § (1) bekezdés a) pontja, illetve az Ákr. 80. § (1) bekezdése, az Ákr. 81. § (1) bekezdése, illetve az alábbi jogszabályok alapján hozta a telekalakítási hatóság.

A jogorvoslati tájékoztató az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.) 114. § (1) bekezdésén, a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (Kp.) 37-39. §-án, 50-51. §-án, 52-53. §-án, 77. § (1) és (2) bekezdésén, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 608. § (1) bekezdésén, a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (Dáptv.) 19. § (1) bekezdés a) pontján és a 20. § c) pontján, valamint az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 62. § (1) bekezdés h) pontján alapul.

A hatáskört a 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet (továbbiakban: Krend.) 53. § (1) bekezdése, míg az illetékességet a Krend. 3. § (3) bekezdésének b) pontja határozza meg.

Veszprém, 2026. szeptember 11.

Tisztelettel:

Fröhlichné Hamar Edit főispán
nevében és megbízásából:

Kleinhaus Mária
osztályvezető h.

Hári Zoltán
8000 Székesfehérvár
Pozsonyi út 138

A munkavégző neve

Munkaszám: 125/2024

Ősi ..... község
külterület
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/3324/2024

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 04, 05/1 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről

Méretarány = 1:4000

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							
Hrsz.	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ága	min.o	Terület ha.m²	AK	Hrsz	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ága	min.o	Terület ha.m²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	10	13	14
04		kivett sporttelep		1.9922	0.00	04		kivett sporttelep		1.9922	0.00		
05/1				15.2522	259.22	05/1				15.2522	259.22	Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog	
	a	szántó	3	6.0531	131.35		a	szántó	3	6.0531	131.35		
	b	legelő és 2 gazdasági épület, és tároló és szociális épület	1	9.1991	127.87		b	legelő és 2 gazdasági épület, és tároló és szociális épület	1	9.1991	127.87	Jogosult: VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL (8200. VESZPRÉM Megyeház tér 1.) 48220/2014.09.26	
												Vezetékjog 240 m2 területre Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMSZOLGÁLTATÓ ZRT. (9027. GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13) 31612/2/2011/2010.12.13	
												Vezetékjog 4593 m2 terület-re Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMSZOLGÁLTATÓ ZRT. (9027. GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13) 44160/2/2012.06.05	
												Vezetékjog 61583 m2 terület-re Jogosult: MAVIR MAGYAR VILLAMOSENERGIA-IPARI ÁTVITELI RENDSZERIRÁNYÍTÓ ZRT. (1031. BUDAPEST Anikó utca 4.) 35565/4/2013.04.17	
Összesen:				17.2444	259.72					17.2444	259.72		

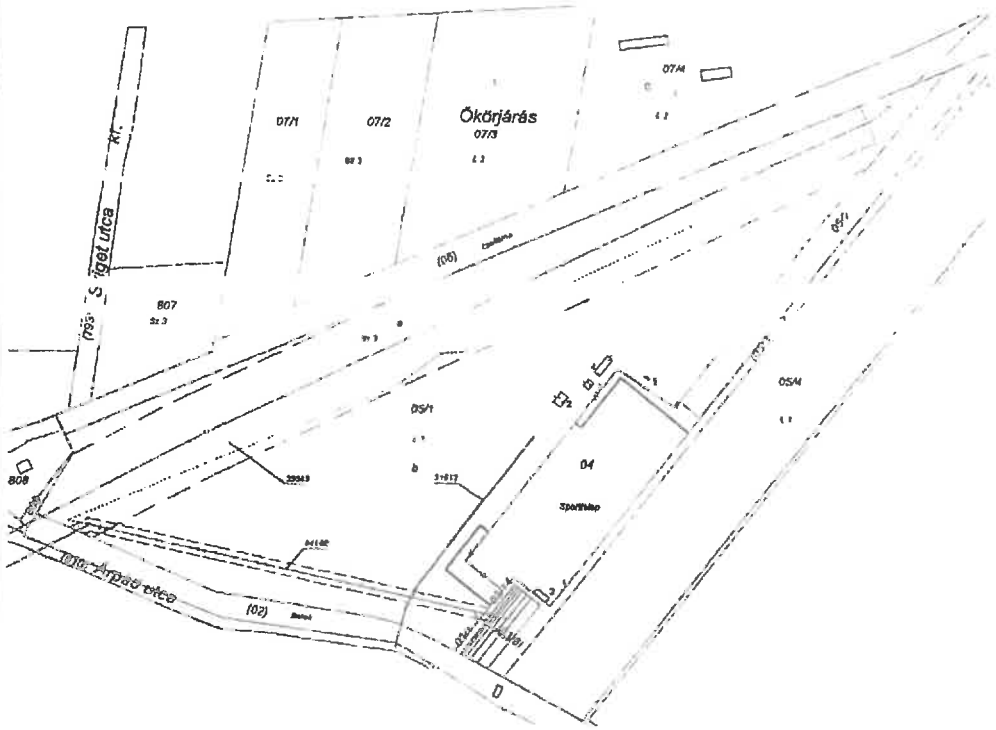
A telekalakítást a 805157-5-2026 számú határozatban foglaltak szerint engedélyeztem. Az engedély a hozzá tartozó változási vázrajzzal együtt a határozat jogerőre emelkedésétől számított egy évig hatályos.

2026 SZEP 28
dátum

Veszprém Megyei Kormányhivatal
223.

ügyintéző

Címkoordináták			
Hrsz.	Psz.	Y	X
04	1	584892	201240
	2	584878	201230
05/1	1	584816	201213
	2	584890	201413
	3	584917	201429
	4	584923	201440
	5	584970	201436



A változás akaratunknak megfelelően történt:

.....

.....

.....

Készítette: Székesfehérvár, 2025. szeptember 06.

Hári Zoltán
Földmérő, minőségtanúsító
Földmérő igazolvány száma: 7522
Ing.rend.min.sz.: 0896/1990

HÁRI ZOLTÁN
földmérő
Ing.rend.min.szám: 0896/1990

8-1527-2025

A művelési ág és a fajtaszerű osztály megjelölése és ábrázolása, a kataszteri tiszta jövedelem számítása helyes, az adatok a földminősítési eljárás eredményének megfelelően kerültek feltüntetésre.

Veszprém, 2025. 2025 NOV 17 hó ..... nap

Mezőgazdász

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezéstől számított egy évig hatályos.

Veszprém, 2025. 2025 NOV 19 hó ..... nap

P.H. Záradékoló .....

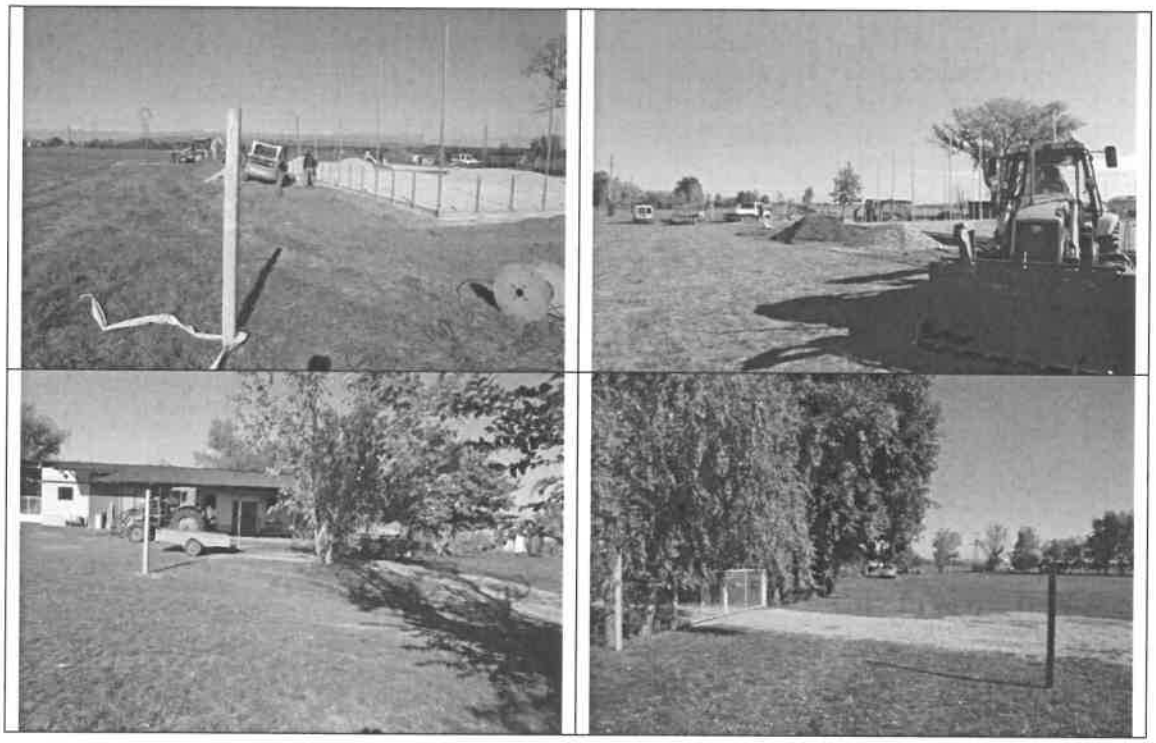
Ing.rend.min.sz.:

Digitális Állampolgárként elektronikusan aláírta EPINGER ANDRÁS

Bakony-Immo Kft.

Forgalmi érték meghatározása
Ősi Község Önkormányzata részére

az Ősi 04 és 05/1 helyrajzi számú ingatlanok 1304-1304 m2 területű ingatlanrészére vonatkozóan



Készítette:

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6.
Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.

1. számú példány

Magyar Ingatlanszövetség

Csopak
2025. október 18.

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

1. ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

04 helyrajzi szám

Az ingatlan megnevezése:	kivett sporttelep
Cím:	Ősi, külterület
Hrsz.:	04

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad:	Ősi Község Önkormányzata 1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:	A forgalomképesség feltétele az ingatlan üzleti vagyonba sorolása
Értékelt érdekeltség:	Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Az ingatlan telekterülete összesen:	19 922	m^2
Az érintett telekterület:	1 304	m^2
Közmű-ellátottság:	az értékelt területrész közmű nélküli	
Jelenlegi funkció:	sporttelep	

05/1 helyrajzi szám

Az ingatlan megnevezése:	a. szántó b. legelő és gazdasági épület (2db), tároló és szociális épület
Cím:	Ősi, külterület
Hrsz.:	05/1

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad:	Kertész-Farkas Sándor 1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:	Forgalomképes
Értékelt érdekeltség:	Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Az ingatlan telekterülete összesen:	152 522	m^2
Az érintett telekterület:	1 304	m^2
Közmű-ellátottság:	az értékelt területrész közmű nélküli	
Jelenlegi funkció:	beépítetlen területrész	

A megbízás tárgya az Ősi külterület 04 és 05/1 helyrajzi számú ingatlanok csatolt változási vázrajzon jelölt, területcsere miatti telekalakításban érintett, 1304-1304 m2 nagyságú területek értékének meghatározása.

A rendelkezésünkre bocsátott változási vázrajz földhivatal érkeztetett pecséttel nem rendelkezik, a megállapított értékek feltétele a rendelkezésre álló vázrajz és az érkeztetett pecséttel ellátott vázrajz egyezősége.

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

A rendelkezésre álló változási vázrajz:

Hári Zoltán
8000 Székesfehérvár
Pozsonyi út 138

Ősi község
külterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/3324/2024

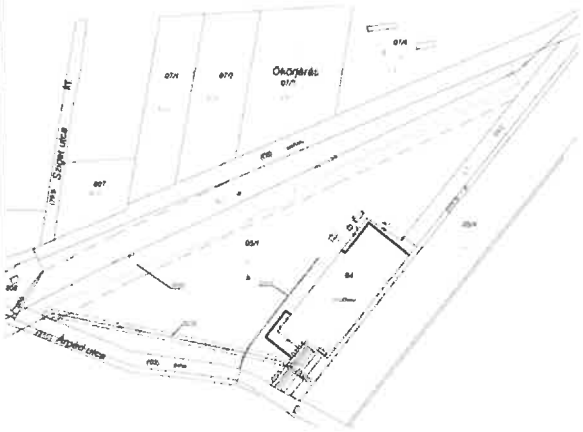
125/2024

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 04, 05/1 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről

Méretarány = 1:4000

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						
Hrsz	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ága	Terület a mm²	Terület ha m²	AK	Hrsz	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ága	Terület a mm²	Terület ha m²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok
04		kivett sportpálya		1.9922	0.00	04		kivett sportpálya		1.9922	0.00	
05/1				15.2522	259.72	05/1				13.2522	259.72	Földmérési adatok alkalmazásával történő használatra jog Jogosult: VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL 8200 VESZPRÉM Megyeház tér 1. 40230 2014 09 26
	a	szántó	5	6.0531	131.35		a	szántó	5	6.0531	131.35	
	b	legelő és 2 gazdasági épület, és tároló és szociális épület	1	9.1991	127.87		b	legelő és 2 gazdasági épület, és tároló és szociális épület	1	9.1991	127.87	
												Vezetékjog 240 m2 területre Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMSZOLGÁLTATÓ ZRT 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13 33632 22012 2010 12 13
												Vezetékjog 4591 m2 területre Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMSZOLGÁLTATÓ ZRT 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13 44168 2 2012 06 05
												Vezetékjog 6155 m2 területre Jogosult: MAVIR MAGYAR VILLAMOSENERGIA-IPARI ATVITELI RENDSZERIRÁNYÍTÓ ZRT 1031 BUDAPEST, Anikó utca 4. 35565 12013 04 1
Összesen				17.2444	259.72					17.2444	259.72	



A változás ábrázolásának megfelelően törlést

A helyrajzi jel és a művelési ág adatok megváltozása és törlése a kezelésre bejelentésem elismerése helyett az adóhivatal a földmérési eljárás eredményének megállapításra kerülését tudomásul

Veszprém, 2024 hó nap

Készítette: Székesfehérvár, 2025. szeptember 06.

Hári Zoltán
Földmérő mérnökgeográfus
Felsőoktatási azonosító szám: 7522
Irg. nyilv. szám: 0806/1980

Megjegyzések

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a tervezői a hitelesítési számtól egy évig használható

Veszprém, 2025. hó nap

P.H. Záradékolt

Irg. nyilv. szám: 62

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja:	Területcseréhez kötődi piaci értékek megállapítása
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapú megközelítés
Értékelés fordulónapja:	2025. október 20.
Megrendelő megnevezése:	Ősi Község Önkormányzata

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK

A 04 helyrajzi számú ingatlan vázrajz szerinti 1 304 m2 területű részének forgalmi értéke:	**486 000 Ft**, azaz négyszáznyolcvanhatezer forint
A 05/1 helyrajzi számú ingatlan vázrajz szerinti 1 304 m2 területű részének forgalmi értéke:	**467 000 Ft**, azaz négyszázhatvanhétezer forint

Az értékelésben szereplő értékek per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkoznak.

Áfa tartalom a jogszabályoknak megfelelően, az értékbecslő a tulajdonosok ÁFA alanyiságát nem vizsgálta, a megállapított értékek ÁFÁ-t nem tartalmaznak.

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

A 04 helyrajzi számú ingatlan értékelt része az Má/1 övezeti besorolásra vonatkozó építési korlát miatt nem beépíthető, illetve a 05/1 helyrajzi számú ingatlan művelés alól nem kivett, ezért az értékelt ingatlanrészek egyike sem tekinthető építési teleknek.

Csopak, 2025. október 18.

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.
Székhely.: 8229 Csopak, Patak utca 6
Adószám: 14159200-2-19
Bszsz.: 10400425-50526787-57881009

Ellenőrizte:

Epinger-Galajda Edit Sarolta
Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő
(OKJ 52 341 03 00015401
névjegyzék: VMJV PH I/118)
építőmérnök,
építési műszaki ellenőr (61 582 01)

Készítette:

Epinger András
Európai Felsőszintű Ingatlanszakértői
Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/[illegible])
Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
(OKJ 54 3439 02
névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)

INGATLANÉRTÉKELŐ EUFIM

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

Tartalomjegyzék

Oldal

1. ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK 2

2. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA 6

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE 6

3.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk 6

3.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése 6

3.3 Helyszíni szemle és időpontja 17

3.4 Felhasznált dokumentumok 17

4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE 17

4.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok: 17

4.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása 20

4.3 Az épületek műszaki jellemzői 25

5. ÉRTÉKELÉS 25

5.1 Alapelvek, korlátozó feltételek 25

5.2 Speciális feltételezések, korlátozások 26

5.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények 26

5.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz 26

5.5 Érték meghatározás 26

5.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével 26

5.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványértékeléssel 28

5.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel 28

6. ÖSSZEFOGLALÁS 29

7. MELLÉKLETEK 30

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

2. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Ősi Község Önkormányzata 2025. október 6-án bízta meg a Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.-t (8229 Csopak, Patak utca 6.) az Ősi külterület 04 és 05/1 helyrajzi számú ingatlanok csatolt változási vázrajzon jelölt, területcsere miatti telekalakításban érintett, 1304-1304 m2 nagyságú területek értékének meghatározásával. Az értékelés célja területcseréhez kötődi piaci értékek megállapítása.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

3.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk

Az értékelés a többször módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet és a 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet alapján, az óvatos becslés elvét, illetve az EVS 2016, EVS 2020, a TEGOVA ajánlásainak figyelembe véve, azokra való hivatkozással készült.

3.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Értékformák

Piaci érték (EVS 2016)

Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.

A magyar gyakorlatban a piaci és a forgalmi érték gyakorlatilag egymás szinonimájaként használt, jelen értékelés során is hasonlóan jártunk el.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.

2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.

3. Fajlagos alapérték meghatározása.

4. Értékmódosító tényezők elemzése.

5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.

6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység (m^2, m^3, szobaszám stb.) szorzataként.

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.

3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat kell vizsgálni:

4.1. Műszaki szempontok:

- károsodások,

- kivitelezési hibák,

- megszokottól eltérő méret,

- alapozás módja,

- fő teherhordó szerkezetek megoldásai,

- közbenső és zárófödémek megoldásai,

- tetőszerkezet kialakítása,

- határoló szerkezetek és nyílászárók,

- burkolatok minősége, értéke,

- szakipari munkák minősége, értéke,

- épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások,

- épülettartozékok.

4.2. Építészeti szempontok:

- felépítmény célja,

- helyiségek száma,

- belső elrendezés,

- komfortfokozat,

- egyéb építészeti előírások.

4.3. Használati szempontok:

- építés, felújítás éve,

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

- komolyabb káresemények,

- karbantartás helyzete,

- üzemeltetés,

- rendeltetésszerű használat.

4.4. Telekadottságok:

- telek alakja,

- tájolás,

- lejtés,

- építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.),

- talajtani viszonyok,

- növényzet,

- telek tartozékai.

4.5. Infrastruktúra:

- villany,

- víz,

- gázellátás,

- csatorna (felszíni és szennyvíz),

- szemétszállítás,

- közlekedés (tömegközlekedés, megállók, útburkolat),

- megközelíthetőség,

- ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól,

- oktatási intézmények,

- szabadidős létesítmények,

- telekommunikáció.

4.6. Környezeti szempontok:

- szomszédok és szomszédos létesítmények,

- övezet,

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

- kilátás, panoráma,

- szennyező források, környezeti ártalmak.

4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:

- funkcióváltásra való alkalmasság,

- átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

- tulajdonviszonyok rendezettsége,

- osztott tulajdon, résztulajdon,

- kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.),

- az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények,

- műemléki védettség,

- vízbázisvédelmi védőövezet,

- OTÉK és a helyi építési szabályozás.

5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

A 11/2018. (II.27.) számú MNB ajánlás a piaci összehasonlításon alapuló módszer kapcsán a következőket rögzíti:

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítés szerint a piaci érték úgy kerül meghatározásra, hogy összehasonlítják az értékelt ingatlant olyan ingatlanokkal, amelyek a közelmúltban ismert árszinten adás-vétel tárgyát képezték, vagy amelyeket értékesítésre kínáltak. E megközelítés fő alapját az adja, hogy egy ingatlan piaci értéke közvetlenül összefügg a hasonló ingatlan megszerzésével kapcsolatos költségekkel.

A piaci összehasonlításon alapuló megközelítés esetében alkalmazott összehasonlító elemzés a hasonló ingatlanok és a vizsgált ingatlan jogi, fizikai, fekvését érintő és gazdasági jellemzőiben mutatkozó és az ingatlanokkal kapcsolatos jogok közötti különbségekre koncentrál, és figyelembe veszi az adásvétel időpontját, a vásárló és az eladó motivációit, és az egyes adásvételi tranzakciók pénzügyi feltételeiben mutatkozó különbségeket is.

1.1. A módszer alkalmazási köre

Az alábbiakban felsorolt funkciójú ingatlan esetében közvetlenül alkalmazható a piaci összehasonlításon alapuló módszer abban az esetben, ha az ingatlanpiac valamilyen szinten aktív és

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

rendelkezésre áll megfelelő számú összehasonlító adat:

1. fejlesztési telekingatlan
2. iroda
3. kiskereskedelmi ingatlan (üzlet)
4. ipari ingatlan
5. raktár és egyéb logisztikai célú ingatlan
6. hotel és egyéb vendéglátóipari vagy idegenforgalmi ingatlan
7. lakóingatlan projekt
8. vegyes funkciójú ingatlan
9. lakóingatlan
10. egyéb

1.2. A módszer alkalmazásainak lépései

1.2.1. Piaci összehasonlításra alkalmas adatok alaphalmazának meghatározása

A piaci összehasonlításra alkalmas ingatlanok olyan közelmúltban értékesített, vagy értékesítésre felkínált ingatlanok, amelyek fajlagos ára meghatározható és funkciójában megegyezik a vizsgált ingatlannal, illetve területi elhelyezkedés szempontjából azzal összehasonlítható, valamint a legfontosabb értéket meghatározó tulajdonságai ismertek. Területi elhelyezkedés szempontjából akkor tekinthető egy adott ingatlan az értékelt ingatlannal összemérhetőnek, ha az közgazdasági értelemben annak helyettesítő terméke, tehát a potenciális vásárlónak az adott összehasonlító ingatlan az értékelt ingatlan valamilyen szintű alternatívája. Ez alapján lakóingatlanoknál ez a vonzáskörzet lényegesen kisebb, mint termelő, logisztikai, vagy kereskedelmi ingatlanok esetében.

1.2.2. Összehasonlító ingatlanok kiválasztása

Az értékelésre felhasznált összehasonlító ingatlanok esetében valós tranzakciók adatait, azok hiányában kínálati adatok használhatók fel, melyek beválasztásánál elvárt a következők szem előtt tartása:

- A beválasztott ingatlan összes fontos jellemzője ismert legyen.
- A beválasztott ingatlan értékesítése során ne merüljön fel, hogy az nem piaci körülmények között történt vagy történik.
- Nem választható ki olyan ingatlan, amelynél a rendelkezésre álló területadatról nem állapítható meg, hogy az milyen terület adat (például nettó vagy bruttó).
- Nem válaszható ki olyan ingatlan, amely eladási vagy kínálati áráról nem állapítható meg, hogy az az tartalmazza-e az ÁFÁ-t.
- Több lehetőség közül általában azt az ingatlant célszerű az elemzésbe beválasztani, amely a legfontosabb szempontok tekintetében hasonló a vizsgált ingatlanhoz, de a kiválasztás szempontja nem lehet az ár vagy a fajlagos ár.
- A kiválasztott összehasonlító ingatlanok összességére legyen igaz az, hogy az értékelt ingatlan méretben, műszaki színvonalban, árban, fajlagos érték tekintetében abban a tartományban helyezkedjen el, amit az összehasonlító ingatlanok adott szempont alapján legnagyobbja és legkisebbje, illetve legjobbja és legrosszabbja kijelöl.

Az összehasonlító ingatlan nem lehet olyan, amelyet két évnél régebben értékesítettek. A kínálati adatoknál nem lehet a felhasznált információ 6 hónapnál régebbi. Az egy évnél régebbi adásvételi

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

adatból származó értéket a piaci árindex segítségével korrigálni szükséges. Kínálati adatok esetén az eladási árat az adott szegmensre jellemző becsült átlagos áralku mértékével korrigálni szükséges.

Az értékelésnél az eladási és kínálati adatok vegyesen is alkalmazhatók. Az értékmeghatározáshoz legalább 3 összehasonlító ingatlan bemutatása szükséges.

1.2.3. Alkalmazandó értékelési modell

A piaci összehasonlításon alapuló értékelésre az úgynevezett kiigazításos technika (páros összehasonlítás) alkalmazandó. Ebben az esetben az összehasonlító ingatlanok fajlagos egységére, jellemzően a nettó hasznos területére vonatkozó nettó fajlagos ára egyenként korrigálásra kerül az adott szempont alapján annak megfelelően, hogy az jobb vagy rosszabb, mint az értékelendő ingatlan. Az összes korrekciót és az összehasonlító ingatlan fajlagos árát összegezni kell. A korrekciók eredményeként összehasonlító ingatlanonként adódik egy-egy értékjelzés az értékelendő ingatlan fajlagos értékére.

1.2.4. Értékkorrekciók alkalmazása

Az értékelésnél értékkorrekciót szükséges alkalmazni abban az esetben, ha a vizsgált ingatlan az adott szempontból az összehasonlító ingatlantól eltér, és az adott szempont általános esetben hat a piaci árra. Abban az esetben, ha a vizsgált ingatlan jobb, mint az összehasonlító akkor ez értéknövelő tényező, ellenkező esetben értékcsökkentő tényező.

Felépítményes ingatlan esetében minden esetben vizsgált tényezők:

- Az ingatlan területi elhelyezkedése
- Az ingatlan műszaki színvonala
- Az ingatlan műszaki állapota
- Funkcionális megfelelőség, használhatóság
- Fejleszthetőség

Fejlesztési terület esetében minden esetben vizsgált tényezők:

- Az ingatlan területi elhelyezkedése
- Az ingatlan közműellátottsága, elláthatósága
- A terület beépíthetősége (jogi, fizikai és műszaki szempontból)

A fenti szempontok szerinti kiigazításokat táblázatos formában akkor is dokumentálni szükséges, ha az adott szempontból mindegyik összehasonlító ingatlan azonos az értékelendő ingatlannal, tehát az adott szempont a konkrét esetben nem releváns. A fentieken túl minden olyan szempont alapján el kell végezni a kiigazítást, amelyről megállapítható, hogy az adott tulajdonság hat a piaci árra.

Az értékmódosító tényezők esetében alkalmazott korrekciókat minden esetben indokolni kell.

1.2.5. Fajlagos piaci érték és teljes érték megállapítása

A korrigált fajlagos értékek súlyozatlan átlagolásával szükséges meghatározni az értékelt ingatlan fajlagos piaci értékét. Az ingatlan fajlagos egységét, jellemzően nettó hasznos területét a korábbiakban becsült fajlagos értékkel kell szorozni az érték megállapításához

Költségalapú módszer

A költségalapú értékmegközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.

2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.

3. Avulások számítása, piaci viszonyok miatti korrekció.

4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint; piaci összehasonlító adatok hiányában a hozamszámításon alapuló módszer és a maradványelvű értékelés szabályai szerint.

2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség - a lakóingatlanok kivételével - általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Az idő múlása miatt értékcsökkenés oka lehet: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatók vagy ki nem javíthatók.

3.1. A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglaépületek	60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek	40-70 év,
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek	50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek	20-50 év.

3.2. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítmény vizsgált intézményhez képest nyújtott

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

többletszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

3.3. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultságbecslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.

3.4. A piaci viszonyok miatti korrekciónak tükröznie kell a helyi ingatlanpiaci viszonyokat (pl. kereslet-kínálat). A piaci viszonyok miatti korrekció a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapú érték.

Maradványelvű módszer

Maradványérték meghatározása

Az a becsült összeg, amelyet egy egység jelenleg kaphatna egy vagyontárgy értékesítésekor, az értékesítés besült költségeinek levonása után, ha a vagyontárgy hasznos élettartalmának a végén várható korú és állapotú lenne.

A maradványérték módszer a három fő értékbecslési módszer kombinációja, mely alkalmazható építési telkek, félig elkészült értékesítési célú beruházások (például lakásprojekt), illetve olyan ingatlanok értékelésére, amelyek jelenlegi funkciójukban nem használhatók, továbbá egyéb spekulatív telekingatlan értékelésére.

A módszer alkalmazási köre

A maradványérték akkor használható fel a piaci érték megközelítésére, ha teljesülnek az alábbi feltételek:

1. Az adott térségben van fejlesztői aktivitás, a fejlesztések piaci módon megtérülnek.

2. A fejlesztők versenyhelyzetben vannak és az adott ingatlan értékesítése várható, hogy árverseny alakul ki.

Az alábbiakban felsorolt funkciójú ingatlan esetében közvetlenül alkalmazható a maradványérték meghatározásán alapuló módszer:

- Fejlesztési telekingatlan,
- Befejezetlen beruházás,
- Jelenlegi funkciójában nem használható ingatlan,
- Spekulatív telekingatlan.

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

A módszer alkalmazásának lépései

A módszer alkalmazásnak lépései befejezetlen beruházás esetén: A befejezetlen beruházás esetében, amennyiben az reális, feltételezésre kerül, hogy a beruházás befejezése a legelőnyösebb és legjobb hasznosítás. A módszer alapelve, hogy egy befejezetlen beruházás maradványértéke megegyezik a beruházás befejezésének feltételezése melletti várható értékesítési árának költségekkel és elvárt nyereséggel csökkentett értékével.

A módszer alkalmazásának lépései megegyeznek a fejlesztési telekingatlan esetében leírtakkal, azzal a különbséggel, hogy az első lépés a már megkezdett beruházás tervezett hasznosításához tartozó projekttervek megismerése és az abban szereplő adatok szakmai felülvizsgálata.

A módszer alkalmazásnak lépései fejlesztési telekingatlan esetében

A módszer alapelve, hogy egy fejlesztési terület maradványértéke megegyezik a fejlesztett terület várható értékesítési árának költségekkel és elvár nyereséggel csökkentett értékével.

1. Az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosításának feltárása
2. A legelőnyösebb hasznosításhoz tartozó felépítmény méretek meghatározása
3. A fejlesztett ingatlan értékesítéséből várható bevétel meghatározása
4. A fejlesztés becsült közvetlen költségének meghatározása
5. A fejlesztés várható közvetett költségeinek meghatározása
6. Az értékesítésig várhatóan felmerülő fenntartási költségek
7. Értékesítési költségek
8. Finanszírozási költségek
9. A fejlesztő által elvárt nyereség meghatározása
10. Maradványérték meghatározása

Az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosításának feltárása

Az értékelő itt csak olyan hasznosítási módokat vehet számításba, amelyek teljesítik az alábbi kritériumokat:

- Az adott használati mód jogilag megvalósítható, az átalakítást az építési hatóság, műemlékvédelmi vagy egyéb okból feltételezhetően nem akadályozza meg.
- Az adott használati mód műszakilag megvalósítható.
- A fejlesztéssel létrehozandó ingatlan megfelelő piaci kereslettel rendelkezik. Minden esetben indokolni szükséges, hogy a kiválasztott hasznosítás megfelel a leggazdaságosabb és legjobb hasznosítási módnak.
- A legelőnyösebb hasznosításhoz tartozó felépítmény méretek meghatározása

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

- A leggazdaságosabb és legjobb hasznosításhoz tartozó fejlesztéshez meg kell állapítani a felépítmény azon nettó hasznos területét, amit az adott ingatlanon optimálisan el lehet érni. Itt az aktuális építési előírásokból szükséges kiindulni, a későbbiekben várható pozitív változások (rendezési terv megváltozása) nem vehetők figyelembe. Kalkulálni szükséges ugyanakkor az esetleges telek kiszabályozások miatti terület változások beépíthetőséget befolyásoló hatásaival. A jogilag megengedhető maximális beépíthetőséggel akkor lehet csak számolni, ha igazolható, hogy a telek ilyen szintű beépítése nem idéz elő indokolatlan többletköltséget és a teljes beépítéssel létrehozott felépítmény értékesíthetősége nem rosszabb, mint a piaci átlag. Amennyiben ezek a feltételek nem teljesülnek, az értékelőnek csak olyan beépítési szinttel szabad számolni, amire feltételezhetően piaci kereslet mutatkozik.

A fejlesztett ingatlan értékesítéséből várható bevétel meghatározása

A fejlesztett ingatlan tervezett értékesítési árát a jelenlegi átlagos piaci árakból kell levezetni. Nem alkalmazható olyan árszint, amely a fejlesztési idő alatti kedvező piaci árváltozásokra épít. Szintén nem alkalmazható olyan árszint, amelyet ugyan jelenleg egyes fejlesztők értékesítéseik során alkalmaznak, de amelyeknél alacsonyabb árakkal is kínálnak hasonló ingatlanokat. Az átlagos piaci ár legalább 3 összehasonlító adásvételi, annak hiányában kínálati ár felhasználásával határozandó meg, az átlagos áralku figyelembe vételével. A fenti elvektől csak kivételes esetben részletes indoklás mellett lehet eltérni.

A fejlesztés becsült közvetlen költségének meghatározása

A közvetlen költség (kivitelezési költség) az alábbi módokon határozható meg:

- Az épületre készített költségvetési kiírás szakértői beárazásával
- Összehasonlító elemzéssel, komparatív módszerrel
- Költségbecslési segédlettel

A költségbecslést a költség alapú értékelésnél leírt módon szükséges végrehajtani. Itt figyelembe kell venni a meglévő és a későbbiekben átalakítandó épületrészek költségcsökkentő hatását, valamint azt, hogy meglévő épületrészeknél már a beruházás nem zöldmezős, így az ebből származó többletköltséggel számolni kell.

A fejlesztés várható közvetett költségeinek meghatározása

A fejlesztés várható közvetett költségei között az alábbiakat kell tekintetbe venni:

- Tervezési és engedélyezési költség
- Jogi és adminisztrációs költség
- Műszaki ellenőrzés költsége
- Projektmenedzsment költsége
- Területmegszerzés (telekvásárlás) illetéke
- Egyéb fejlesztői költségek

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

A fenti költségek meghatározási módja megegyezik a költség alapú értékelési módnál leírt irányelvekkel.

Az értékesítésig várhatóan felmerülő fenntartási költségek

A fejlesztett ingatlan értékesítésnek lezárásáig számos fenntartással kapcsolatos költség jelentkezik, amelyet a számítás során figyelembe kell venni. Ezek különösen a következők:

- Közmű költségek
- Ingatlan biztosítás költsége
- Őrzési költségek
- Közös költség
- Állagmegóvási költségek
- Ingatlanadó
- Tulajdonosi kötelezettségekhez kötődő egyéb költségek (területgondozás, hó eltakarítás stb.)

Értékesítési költségek

Az értékesítési költségek meghatározásánál az aktuális ingatlan közvetítői sikerdíjakat szükséges alapul venni és ahhoz kell hozzáadni azokat a tulajdonosnál várhatóan felmerülő, a vevőre át nem hárítható költségeket, amely a fejlesztett ingatlan értékesítése során elkerülhetetlen.

Finanszírozási költségek

A finanszírozás költségénél csak olyan hitel kalkulálható költségét szükséges figyelembe venni, ami az ingatlan teljes értékesítéséig a hitelező részére várhatóan kifizetésre kerül. A költségek számításánál az alábbiakra szükséges tekintettel lenni:

- A hasonló fejlesztéseknél alkalmazott banki kamatok
- A hasonló fejlesztéseknél alkalmazott kezelési költségek, szerződéskötési díjak és rendelkezésre tartási jutalékok
- Elvárt önerő
- A fejlesztés tervezhető pénzügyi ütemezése
- Az építés és értékesítés teljes átfutási ideje

A kondíciók (önerő, költségek) meghatározásánál az indikatív vagy kötelező érvényű ajánlat feltételeit, ha ilyen nem áll rendelkezésre, akkor az általánosnak tekinthető aktuális piaci kondíciókat szükséges figyelembe venni.

A fejlesztő által elvárt nyereség meghatározása

A fejlesztő által elvárt nyereséget vagy a piacon kialakult nyereségszint (például árbevétel arányos eredmény) alapján kell meghatározni, vagy az építést finanszírozó bank által elvárt önerő és a

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

fejlesztés kockázata alapján meghatározott elvárt sajáttőke megtérülés segítségével kell kiszámolni. Az elvárt nyereség meghatározását az értékelőnek részletesen dokumentálni és indokolni kell.

A maradványérték a fent meghatározott módon kiszámított bevételek és kiadások különbségeként jön létre, ahol a bevételből le kell vonni a fejlesztés közvetlen és közvetett költségét, a finanszírozás költségét, valamint az elvárt nyereséget.

A módszer alkalmazása a jelenlegi funkciójában nem használható ingatlan esetében:

A jelenlegi funkciójában nem használható ingatlanok esetében meg szükséges vizsgálni a legelőnyösebb és legjobb hasznosítás szerinti funkciót és a funkcióváltás megvalósításának feltételeit. A módszer alkalmazása ekkor megegyezik a fejlesztési telekingatlan esetében leírtakkal, azzal a különbséggel, hogy figyelembe kell venni a jelenlegi hasznosítás megszűntetésének költségeit és időigényét és ezeket a számításokba be kell építeni.

Felhasznált források:

- 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről (25/1997. (VIII.1.) sz. PM rendeletet)
- 11/2018. (II.27.) számú MNB ajánlás
- TEGoVA: EVS 2016

3.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2025. október 8-án Epinger András ingatlanvagyon-értékelő tartotta. A helyszínen az ingatlanok adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgált, az ingatlanokról és környezetükről fényképfelvételeket készített. A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódott az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

3.4 Felhasznált dokumentumok

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos dokumentumokat:

- Hiteles tulajdoni lap másolatok
- Hiteles térképmásolat
- Változási vázrajz
- Helyi építési szabályzat és szabályozási terv kivonat

4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

04 hrsz.

Tulajdoni lap dátuma:	2025. 10. 18.
Ingatlan címe:	Ősi, külterület
Ingatlan fekvése	Külterület
Helyrajzi száma:	04

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

Tulajdoni lap I. rész:	
Az ingatlan művelési ága:	kivett sporttelep
Telek területe:	19 922 m^2

Tulajdoni lap II. rész:	
II/3. Bejegyző határozat, érkezési idő: 35723/1992.05.25	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Ősi Község Önkormányzata
Jogosult címe:	8161 Ősi, Kossuth Lajos utca 40.

Tulajdoni lap III. rész:	
III/2.	Önálló szöveges bejegyzés csere jogcímén történő telekalakítás terület változás nélkül.
III/3.	Önálló szöveges bejegyzés. Az 1996. évi LXXVI. törvény 12.§. (2) alapján a KÜVET forgalomba helyezése során az ingatlan területe 1.9763 m2-rol 1.9922 m2-re változott.
III/5.	Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog 54-3012/1a, 54-3012/1b pontszámokkal. Eredeti határozat: 34053/2001.03.07 Név: VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Megyeház tér 1.

A tulajdoni lap III/5. bejegyzésében szereplő földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog értelmében a földmérésre jogosult szerv dolgozója az ingatlanon földmérési jeleket helyezhet el, az elhelyezett földmérési jelet felkeresheti, azon méréseket végezhet, annak szükséges karbantartását elvégezheti. Az előírások alapján a földmérési jelet az eredeti helyéről elmozdítani nem szabad, és tartózkodni köteles mindenki, olyan tevékenységtől, amely a földmérési jel, létesítmény megrongálását vagy megsemmisítését eredményezheti. A jog a térképmásolat alapján az értékelt ingatlanrész területét érinti, ezért azt az értékképzés során figyelembe vettük.

05/1 hrsz.

Tulajdoni lap dátuma:	2025.10.18
Ingatlan címe:	Ősi, külterület
Ingatlan fekvése	Külterület
Helyrajzi száma:	05/1

Tulajdoni lap I. rész:				
Az ingatlan adatai, alrészlet adatok				
Alrészlet jele	Művelési ág	Min. osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jöv.
a.	Szántó	3 osztály	6 0 531	131,35
b.	Legelő és gazd. épület (2 db), tároló és szoc. épület	1 osztály	9 1991	127,87
Földrészlet összesen:		15 2222		259,22

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

Tulajdoni lap II. rész:	
II/2.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Kertész-Farkas Sándor
Jogosult címe:	8161 Ősi, Kossuth Lajos utca 57.

Tulajdoni lap III. rész:	
III/1.	Önálló szöveges bejegyzés. Kialakult a 05 hrsz. megosztásából.
III/2.	Önálló szöveges bejegyzés. Művelési ág változás bejegyzés.
III/3.	Önálló szöveges bejegyzés. Csere jogcímén történő telekalakítás terület változás nélkül.
III/4.	Önálló szöveges bejegyzés. Művelési ág változás bejegyzés.
III/5.	Vezetékjog. A vázrajz szerinti 240 m2 területre. Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt. Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.
III/6.	Vezetékjog. A vázrajz szerinti 4 593 m2 területre, 20 kV-os légvezetékes és földkábeles közcélú hálózatra és annak részeként 14 db oszloptranszformátor állomásra Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt. Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.
III/7.	Vezetékjog a vázrajz szerinti területre. A VII-S-001/04991-3/2012. számú jogerős határozat alapján Név: MAVIR MAGYAR VILLAMOSENERGIA-IPARI ÁTVITELI RENDSZERIRÁNYÍTÓ ZRT. Jogosult címe: 1031 BUDAPEST, Anikó utca 4.
III/8.	Önálló szöveges bejegyzés. Termőföld végleges más célú hasznosításáról szóló 10277/2001. ügyszámú határozat alapján a földrészlet b) alrészletnél kivett "tároló, 2 gazdasági épület és szociális épület" feltüntetésre került. 8/547/2022.

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

4.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

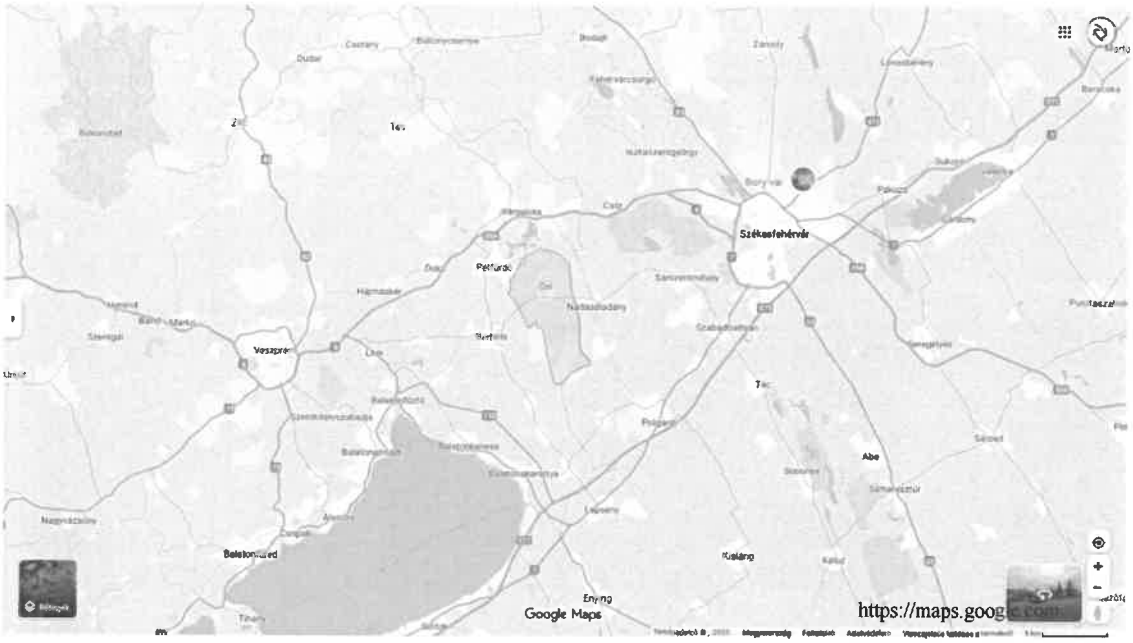
A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

Ősi a Közép-dunántúli régióban, Veszprém vármegyében, a Várpalotai járásban, Veszprémtől 23 km-re, Várpalotától 8 km-re fekvő település. Megközelíthető Veszprém felől a 8-as számú főúton, majd Várpalotáról mellékúton.



Közigazgatás	
Ország	Magyarország
Régió	Közép-Dunántúl
Vármegye	Veszprém
Járás	Várpalotai
Jogállás	község
Polgármester	Nánási Boglárka (független)[1]
Irányítószám	8161
Körzethívószám	88
Népesség	
Teljes népesség	1994 fő (2025. jan. 1.)[2]
Népsűrűség	55,33 fő/km²
Földrajzi adatok	
Terület	35,86 km²
Időzóna	CET, UTC+1

A település elhelyezkedése és közlekedési kapcsolatai:

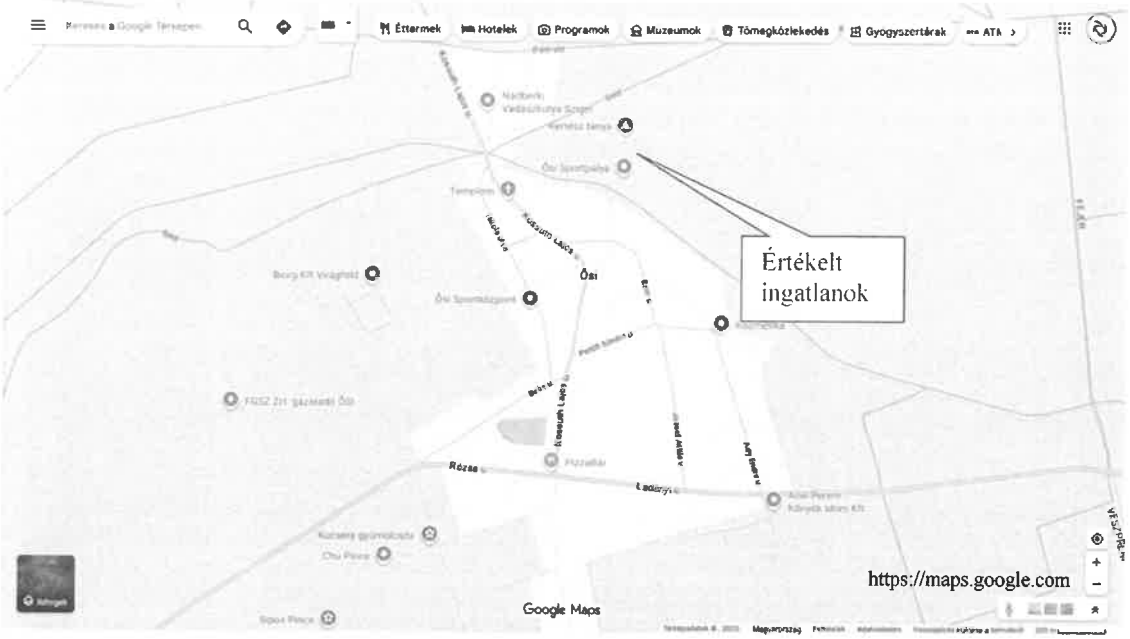


Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlanrészek a település központjától északkeletre, cca. 850 m-re található. Megközelíthetők az Árpád utca és a Templom utca találkozásából induló 05/3 helyrajzi számú úton. Környezetükben beépítetlen, mezőgazdasági területeket, kissé távolabb, az Árpád és a Templom utcában lakóházakat találunk.

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

Az ingatlanok településen belüli elhelyezkedését az alábbi térkép szemlélteti:



Az ingatlanok szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:

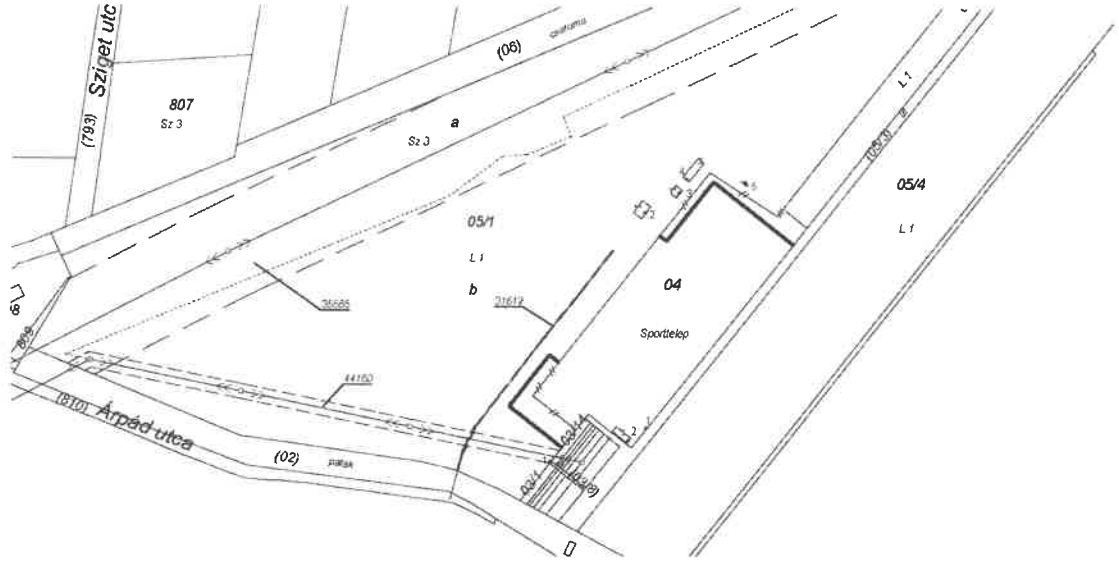


Gazdasági környezet

A település lakóinak többsége főként Várpalotán és Veszprémben vállal munkát. Közművek és szociális ellátottság tekintetében megfelelő, a településen jelentősebb gazdasági tevékenység nem folyik. Ingatlanpiaci szempontból kevésbé keresett település. A község lakossága napjainkban 1994 fő (KSH, 2025), a nyilvántartott munkanélküliek száma 35 fő, a munkanélküliségi ráta 2,77 %-os (NFSZ, 2025. szeptemberi adat).

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

Az ingatlanok alakja, domborzati viszonyai, területe:



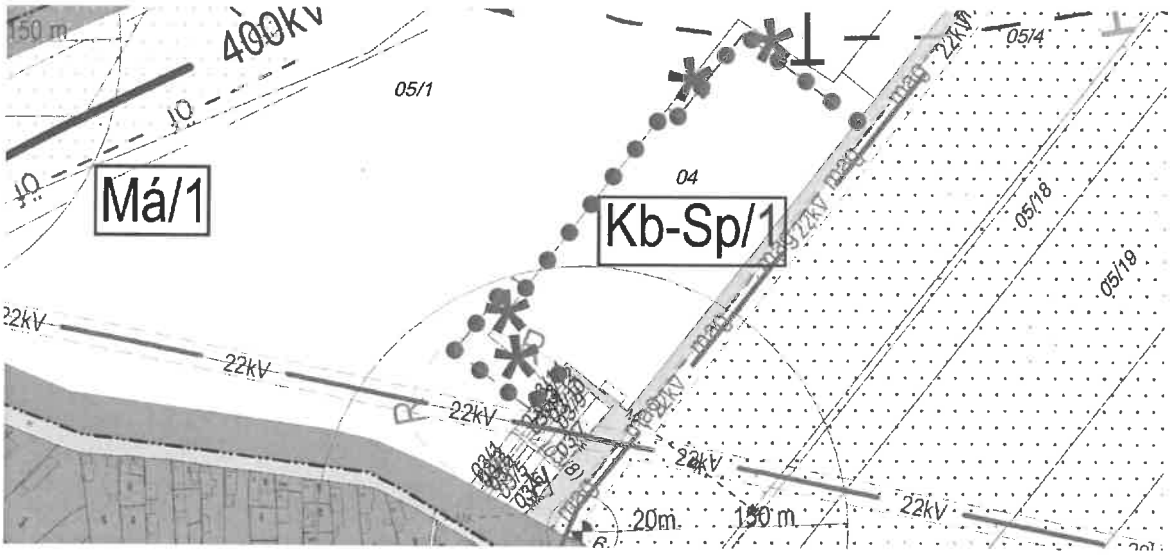
A 04 helyrajzi számú ingatlan értékelt része szabálytalan alakú, közel sík terepfelszínű, füves, kerítetlen. A 05/1 helyrajzi számú ingatlan értékelt része közel „L"-alakot képez, sík terepfelszínű, füves, részben építési terület.

Közműellátottság

Az értékelt ingatlanrészek közművel nem rendelkeznek.

Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

A 04 helyrajzi számú ingatlan értékelt területe Má/1, a 05/1 helyrajzi számú ingatlan értékelt része Kb-Sp/1 jelű építési övezetben található. Szabályozási terv kivonat:



Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

Az övezetekre érvényes építéshatósági előírások:

45. Mezőgazdasági területekre vonatkozó általános előírások

56. § (1) A közigazgatási területen található mezőgazdasági területek az elhelyezhető építmények szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:
   a) **Mk** jelű kertes mezőgazdasági terület övezetei,
   b) **Má** jelű általános mezőgazdasági terület övezetei,
   c) **Mko** jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezetei,.

(2) Általános mezőgazdasági terület meghatározott övezeteiben több önálló telekből birtoktest alakítható ki, amelynek egyik telkén birtokközpont létesíthető. Birtoktestként egy tulajdonos, vagy családi gazdaság birtokában levő azon általános mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezkedő, összesen legalább 10 ha (100.000 m^2) nagyságú, bármely művelési ágban nyilvántartott termőföldek vehetők figyelembe, amelyek valamennyi alábbi feltételnek megfelelnek:
   a) a birtokközponttól legfeljebb 20 km-es távolságon belül helyezkednek el,
   b) a birtoktesthez tartozó telkek legalább 35%-a Ősi közigazgatási területén található,
   c) a birtoktestbe résztulajdon kizárólag akkor számítható bele, ha a többi érintett tulajdonos írásban hozzájárul, hogy a teleképítési joga másik telken kialakításra kerülő birtokközpont beépíthetőségénél kerüljön figyelembe vételre.
   d) a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor a beszámításra került telkeken — amelyekről nyilvántartást kell vezetni— épületet elhelyezni nem lehet.

(3) A (2) bekezdésben előírt feltételek teljesülése esetén a birtoktesthez tartozó, a birtoktest telkeinek —a vonatkozó övezeti előírások figyelembe vételével kiszámított— összes beépíthetősége, a birtokközponton is kihasználható. A birtokközpontra vonatkozó előírások:
   a) a birtokközpont telkének legalább 10.000 m^2 (1 ha) nagyságot el kell érnie.
   b) birtokközpont olyan telek lehet, amelynek a kiszolgálását biztosító út telkének szélessége legalább 12 m.
   c) a birtokközpont beépítettsége a birtoktestnek, vagyis a beszámítható telkek összterületének legfeljebb 10 %-a, de:
      ca) a birtokközpont területére vetítetten legfeljebb 30 % lehet a beépítettség,
      cb) a birtokközpont területén az össz-beépítés nem lehet nagyobb 7500 m^2 bruttó alapterületnél, akkor sem, ha a birtoktest nagyságából számított beépíthetőség ezt lehetővé tenné,
   d) birtokközpont területén lakás, lakóépület kizárólag akkor létesíthető, ha a mezőgazdasági termelés (árutermelő mezőgazdasági üzemi tevékenység) az állandó helyben lakást indokolttá teszi. A lakás, lakóépület bruttó területe legfeljebb 300m^2 lehet.
   e) birtokközpont telekhatárain belül, a telekhatároktól számított 15 m széles sávban védő-zöldfelületet kell telepíteni.

(4) Azokban a mezőgazdasági övezetekben, ahol az előírások lehetőséget adnak lakóépület, lakás létesítésére, új lakás, lakóépület csak akkor létesíthető, ha rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvizet, villamos energia ellátást, a keletkező hulladék és szennyvíz elszállítását vagy ártalommentes elhelyezését, továbbá a gépjárművel történő állandó megközelítést a tulajdonos vagy használó biztosítani tudja.

(5) Má/.., Mko/… jelű mezőgazdasági övezetekben:
   a) épületet a közút tengelyétől számított 15 m-es, de a közterületi vagy magánúti telekhatártól legalább 10 m-es, az oldalsó és a hátsó telekhatároktól számított 15 m-es sávban elhelyezni nem lehet,
   b) az út tengelyétől számított 8 m-es sávban nem helyezhető el kerítés.

(6) Megújuló megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület, valamint szélerőmű és naperőműpark elhelyezésére kizárólag az árutermelő mezőgazdasági övezetbe sorolt területek vonhatók vizsgálat alá.

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

47. Általános mezőgazdasági terület (Má)

58. § (1) **Má/1** jelű általános mezőgazdasági terület övezetben elhelyezhető:
   a) a növénytermesztés, az állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás, szolgáltatás építményei,
   b) a gazdálkodáshoz kapcsolódóan lakás vagy lakóépület. Lakás, lakóépület kizárólag akkor létesíthető, ha a mezőgazdasági termelés (árutermelő mezőgazdasági üzemi tevékenység) az állandó helyben lakást indokolttá teszi.

(2) Az **Má/1** jelű övezet beépítési határértékei:

a) Beépíthető legkisebb telek területe:	50.000 m² (5 ha)
b) Beépíthető telek telekszélessége legalább:	100 m
c) Beépítési mód:	szabadon álló
d) Legnagyobb beépítettség:	3 %
e) Legnagyobb épületmagasság:	5,5 m

(3) Má/1 jelű övezetben egy telken több épület is elhelyezhető.

(4) Má/1 jelű övezetben egy lakás vagy egy lakóépület legalább 100.000 m² (10 ha-nál) nagyobb telken helyezhető el. A lakás, lakóépület területe az övezetben megengedett beépítettség felét nem haladhatja meg és bruttó területe legfeljebb 300 m² lehet.

(5) Má/1 övezetben kerítés:
   a) az út tengelyétől számított 10 m-es sávban nem helyezhető el,
   b) magassága legfeljebb 150 cm lehet.

(6) Általános mezőgazdasági területen több önálló telekből birtoktest alakítható ki, amelynek egyik telkén birtokközpont létesíthető. Birtoktestként egy tulajdonos, vagy családi gazdaság birtokában levő azon általános mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezkedő, összesen legalább 10 ha [100.000 m² (10ha)] nagyságú, bármely művelési ágban nyilvántartott termőföldek vehetők figyelembe, amelyek valamennyi alábbi feltételnek megfelelnek:
   a) a birtokközponttól legfeljebb 20 km-es távolságon belül helyezkednek el,
   b) a birtoktestbe résztulajdon kizárólag akkor számítható bele, ha a többi érintett tulajdonos írásban hozzájárul, hogy a teleképítési joga másik telken kialakításra kerülő birtokközpont beépíthetőségénél kerüljön figyelembe vételre.
   c) a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor a beszámításra került telkeken — amelyekről nyilvántartást kell vezetni— épületet elhelyezni nem lehet.

(7) A (6) bekezdésben előírt feltételek teljesülése esetén a birtoktesthez tartozó, a birtoktest telkeinek —a vonatkozó övezeti előírások figyelembe vételével kiszámított— összes beépíthetősége, a birtokközponton is kihasználható. A birtokközpontra vonatkozó előírások:
   a) a birtokközpont telkének legalább a 10.000 m² (1 ha) nagyságot el kell érnie.
   b) birtokközpont olyan telek lehet, amelynek a kiszolgálását biztosító út telkének szélessége legalább 12 m.
   c) a birtokközpont beépítettsége a birtoktestnek, vagyis a beszámítható telkek összterületének legfeljebb 3 %-a lehet, de:
      ca) a birtokközpont területére vetítetten legfeljebb 30 % lehet a beépítettség,
      cb) a birtokközpont területén az össz-beépítés nem lehet nagyobb 7500 m² bruttó alapterületnél, akkor sem, ha a birtoktest nagyságából számított beépíthetőség ezt lehetővé tenné,
   d) birtokközpont területén lakás, lakóépület kizárólag akkor létesíthető, ha a mezőgazdasági termelés (árutermelő mezőgazdasági üzemi tevékenység) az állandó helyben lakást indokolttá teszi. A lakás, lakóépület bruttó területe legfeljebb 300m² lehet.
   e) birtokközpont telekhatárain belül, a telekhatároktól számított 10 m széles sávban védő-zöldfelületet kell telepíteni.

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

51. Beépítésre nem szánt különleges területek (Kb)

62. § (1) Beépítésre nem szánt különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.
(2) A beépítésre nem szánt különleges területek a Szabályozási terveken jelölteknek megfelelően az alábbi övezetekre tagolódnak:
a) **Kb-T** jelű temető terület övezetei,
b) **Kb-Sp** jelű sportterület övezetei,
c) **Kb-B** jelű külszíni bányaterület övezetei
d) **Kb-P** jelű tehergépjármű-, ill. kamionparkoló övezete.

64. § (1) A **Kb-Sp/1** jelű sportterület övezetben az alábbi rendeltetésű építmények helyezhetők el:
a) sportpályák,
b) sportpályák kiszolgáló építményei, pl.: öltözők, lelátók stb.
c) pihenést és testedzést szolgáló építmények,
d) játszókert
e) vendéglátó épület,
f) a rendezvényturizmushoz kapcsolódó ideiglenes építmények (pl. sátor, színpad stb.),
g) a terület fenntartásához szükséges épület.

(2) A **Kb-Sp/1** jelű övezet beépítési határértékei:

a)	Kialakítható legkisebb telek területe:	10.000 m^2 (1 ha)
b)	Kialakítható telek telekszélessége legalább:	50 m
c)	Beépítési mód:	szabadonálló
d)	Legnagyobb beépítettség:	5 %
e)	Legkisebb zöldfelületi arány:	75 %
f)	Legnagyobb épületmagasság:	5,5 m

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

Helyszíni szemrevételezés alapján környezetszennyezésre utaló jel az értékelt ingatlanrészek területén nem észlelhető, engedélyköteles tevékenység nem folyik.

4.3 Az épületek műszaki jellemzői

Az értékelt ingatlanrészek területén felépítmény nincs.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

A megbízás az Ősi külterület 04 és 05/1 helyrajzi számú ingatlanok csatolt változási vázrajzon jelölt, területcsere miatti telekalakításban érintett, 1304-1304 m2 nagyságú területek értékének meghatározása.

Az értékelt ingatlanrészek jövőbeni funkcióját, rendeltetését az övezeti besorolásával összhangban lévőnek tételezzük fel.

Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanok jelenlegi, illetve jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Az ingatlanok forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, ezekért felelősséget nem vállalunk.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, nevezetesen bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés, stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

A felmérés egyszerű szemrevételezéssel történt. A helyszíni szemle során földmérést, területmérést nem végeztünk, környezetvédelmi vizsgálat, statikai és egyéb vizsgálat, geodéziai felmérés, talajmechanikai szakvélemény sem készült, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleg veszélyes adatok jelenléte) az értékelést nem érintik.

A kapott iratokat, adatokat, információkat, mint tudomásunk szerint helytállókat alapadatként fogadtuk el, azok helyességét, valódiságát nem vizsgáltuk; a szakvéleményhez csatolt iratok, dokumentumok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak, azok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Az ingatlanokat illetően érdekeltség, a Megbízó irányában elfogultság, illetve kizáró ok nem áll fenn, a javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

A megállapított forgalmi érték csakis a Megbízó által megjelölt célra történő felhasználásában érvényes. Az értékbecslés az eredeti felhasználást kivéve csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

5.2 Speciális feltételezések, korlátozások

A rendelkezésünkre bocsátott változási vázrajz földhivatal érkeztetett pecséttel nem rendelkezik, a megállapított értékek feltétele a rendelkezésre álló vázrajz és a érkeztetett pecséttel ellátott vázrajz egyezősége.

5.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények

A közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlanok értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

5.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz

Nincsenek.

5.5 Érték meghatározás

A forgalmi érték meghatározása során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítjuk meg az értéket. A forgalmi érték meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek.

5.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

A 04 helyrajzi számú ingatlan értékelt része Má/1 jelű általános mezőgazdasági övezetben található, illetve a 05/1 helyrajzi számú ingatlan értékelt része legelő művelési ágú, ezért az értékelt ingatlanrészek piaci összehasonlító módszerrel történő értékmeghatározása során az ingatlanrészeket termőföld hasznosítású ingatlanokkal, azok realizált adásvételi áraival vetettük össze, az övezeti besorolást és a művelési ág miatti korrekciót a többi korrekció mellett az értékképzés során figyelembe vettük. A módszert bővebben a 3.2 pont ismerteti.

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

A 04 helyrajzi számú ingatlan értékelt részének számítását az alábbi számítási táblázat tartalmazza:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladási v. kínálati ár		realizált adásvétel	realizált adásvétel	realizált adásvétel
Település neve	Ősi	Ősi	Ősi	Ősi
Utca/út/tér	külterület 04 hrsz.	külterület	külterület	külterület
Övezeti besorolás	Má/1	mezőgazdasági	mezőgazdasági	mezőgazdasági
Megnevezés	kivett sporttelep	termőföld	termőföld	termőföld
Eladás/kínálat ideje		2024Q4	2024Q4	2024Q3
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.)	a település központjától északkeletre, cca. 850 m-re található, aszfaltúton elérhető	külterületen, mezőgazdasági környezetben található	külterületen, mezőgazdasági környezetben található	külterületen, mezőgazdasági környezetben található
Ingatlan leírása	kivett sporttelep megnevezésű ingatlan mezőgazdasági övezetben található, nem beépíthető része, közmű nélkül	mezőgazdasági környezetben található termőföld	mezőgazdasági környezetben található termőföld	mezőgazdasági környezetben található termőföld
	forrás:	illetékhivatali adatszolgáltatás	illetékhivatali adatszolgáltatás	illetékhivatali adatszolgáltatás
Az ingatlan / ingatlanrész területe /m²/	**1 304**	**3 797**	**3 478**	**8 027**
Eladási / kínálati ár		**1 200 000 Ft**	**1 200 000 Ft**	**1 800 000 Ft**
Fajlagos alapterületi ár		**316 Ft/m2**	**345 Ft/m2**	**224 Ft/m2**
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		0%	0%	0%
Korrigált fajlagos ár		**316 Ft/m2**	**345 Ft/m2**	**224 Ft/m2**
Településen belüli elhelyezkedés		0%	0%	0%
Telekméret		5%	5%	10%
Övezeti besorolás, beépíthetőség		0%	0%	0%
Közművek		0%	0%	0%
Művelés alól kivett		25%	25%	25%
Megközelítés		0%	0%	0%
Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog		-5%	-5%	-5%
Összehasonlító korrekciók összesen:		25%	25%	30%
Számított fajlagos érték:	**373 Ft/m2**	**395 Ft/m2**	**431 Ft/m2**	**292 Ft/m2**

ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS:

Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:

Forgalmi értéke: **1304 m2** **x** **373 Ft/m2** = **485 891 Ft**

Forgalmi értéke kerekítve: = **486 000 Ft**

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

A 05/1 helyrajzi számú ingatlan értékelt részének számítását az alábbi számítási táblázat tartalmazza:

Mutatók	Értékelendő ingatlan	Ingatlan 1.	Ingatlan 2.	Ingatlan 3.
Eladási v. kínálati ár		realizált adásvétel	realizált adásvétel	realizált adásvétel
Település neve	Ősi	Ősi	Ősi	Ősi
Utca/út/tér	külterület 05/1 hrsz.	külterület	külterület	külterület
Övezeti besorolás	Kb-Sp/1	mezőgazdasági	mezőgazdasági	mezőgazdasági
Megnevezés	legelő	termőföld	termőföld	termőföld
Eladás/kínálat ideje		2024Q4	2024Q4	2024Q3
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.)	a település központjától északkeletre, cca. 850 m-re található, aszfaltúton elérhető	külterületen, mezőgazdasági környezetben található	külterületen, mezőgazdasági környezetben található	külterületen, mezőgazdasági környezetben található
Ingatlan leírása	különleges sportövezetben található, művelés alól ki nem vett ingatlan része, közmű nélkül	mezőgazdasági környezetben található termőföld	mezőgazdasági környezetben található termőföld	mezőgazdasági környezetben található termőföld
	forrás:	illetékhivatali adatszolgáltatás	illetékhivatali adatszolgáltatás	illetékhivatali adatszolgáltatás
Az ingatlan / ingatlanrész területe /m²/	**1 304**	**3 797**	**3 478**	**8 027**
Eladási / kínálati ár		**1 200 000 Ft**	**1 200 000 Ft**	**1 800 000 Ft**
Fajlagos alapterületi ár		**316 Ft/m2**	**345 Ft/m2**	**224 Ft/m2**
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		0%	0%	0%
Korrigált fajlagos ár		**316 Ft/m2**	**345 Ft/m2**	**224 Ft/m2**
Településen belüli elhelyezkedés (forgalmas út)		0%	0%	0%
Telekméret		5%	5%	10%
Övezeti besorolás, beépíthetőség		15%	15%	15%
Közművek		0%	0%	0%
Művelés alól nem kivett		0%	0%	0%
Megközelítés		0%	0%	0%
Összehasonlító korrekciók összesen:		**20%**	**20%**	**25%**
Számított fajlagos érték:	**358 Ft/m2**	**379 Ft/m2**	**414 Ft/m2**	**280 Ft/m2**

ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS:

Az ingatlan forgalmi értékét összehasonlító adatokon alapuló módszerrel az alábbiakban határozzuk meg:

Forgalmi értéke:	**1304 m2**	**x**	**358 Ft/m2**	=	**466 650 Ft**
Forgalmi értéke kerekítve:				=	**467 000 Ft**

5.5.2 Forgalmi érték meghatározása maradványértékeléssel

Az értékelt ingatlanrészek jelenleg nem beépíthetők, ezért maradványértékelést nem alkalmaztunk.

5.5.3 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel

Az értékelt ingatlanrészeken felépítmény nincs, költségalapú értékmeghatározást ezért nem alkalmaztunk.

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

6. ÖSSZEFOGLALÁS

Módszerek - 04 hrsz.	**Forgalmi érték**	**Súlyozás**
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	486 000 Ft	100%
Maradványérték számításon alapuló érték:	nem alkalmazott	0%
Költségszámításon alapuló érték:	nem alkalmazott	0%
Az ingatlan súlyozott forgalmi értéke:		**486 000 Ft**

Módszerek - 05/1 hrsz.	**Forgalmi érték**	**Súlyozás**
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:	467 000 Ft	100%
Maradványérték számításon alapuló érték:	nem alkalmazott	0%
Költségszámításon alapuló érték:	nem alkalmazott	0%
Az ingatlan súlyozott forgalmi értéke:		**467 000 Ft**

A választott értékelési módszer indoklása: Mivel önmagában az értékelendő ingatlanrészeken megtérülő beruházás kivitelezése nem életszerű, illetve felépítmény nincs, maradványelvű és költségszámításon alapuló értékelést nem végeztünk.

Az értékelésben szereplő értékek per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkoznak.

Áfa tartalom a jogszabályoknak megfelelően, az értékbecslő a tulajdonosok ÁFA alanyiságát nem vizsgálta, a megállapított értékek ÁFÁ-t nem tartalmaznak.

A 04 helyrajzi számú ingatlan értékelt része az Má/1 övezeti besorolásra vonatkozó építési korlát miatt nem beépíthető, illetve a 05/1 helyrajzi számú ingatlan művelés alól nem kivett, ezért az értékelt ingatlanrészek egyike sem tekinthető építési teleknek.

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.
Székhely.. 8229 Csopak, Patak utca 6
Adószám: 14159200-2-19
Bszsz.: 10400425-50526787-57881009

Csopak, 2025. október 18.

Epinger András
Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/583)
Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közgazdász
(OKJ 54 3439 02
névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)

7. MELLÉKLETEK

TULAJDONI LAP – 04 hrsz.

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Tulajdonilap-másolat (szemle)
Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20251018/472448
2025.10.18

Oldal 1/1

Ősi
Külterület, 4 helyrajzi szám

Ősi, Külterület, 04

I. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő: 48105/2005.09.20**

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / sporttelep	0	1 9922	0

II. RÉSZ

3. **Bejegyző határozat, érkezési idő: 35723/1992.05.25**

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: jogutódlás, 35723/1992.05.25
Név: ŐSI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 8161 ŐSI, Kossuth Lajos utca 40

III. RÉSZ

2. **Bejegyző határozat, érkezési idő: 54353/2003.12.05**

Önálló szöveges bejegyzés

Csere jogcímén történő telekalakítás terület változás nélkül.

3. **Bejegyző határozat, érkezési idő: 48105/2005.09.20**

Önálló szöveges bejegyzés

Az 1996. évi LXXVI. törvény 12.§.(2) alapján a KÜVET forgalomba helyezése során az ingatlan területe 1.9763 m2-ről 1.9922 m2-re változott.

5. **Bejegyző határozat, érkezési idő: 48220/2014.09.26**

Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog

biztosító használati jog
54-3012/1a, 54-3012/1b pontszámokkal
Eredeti határozat: 34053/2001.03.07
Név: VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Jogosult címe: 8200 VESZPRÉM, Megyeház tér 1.

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

TULAJDONI LAP – 05/1 hrsz.

Veszprém Vármegyei
Kormányhivatal Földhivatali
Főosztály Földhivatali Osztály 5.
8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20251018/472448
2025.10.18

Ősi
Külterület, 5/1 helyrajzi szám

"CÍMKÉPZÉS ALATT"
Ősi, Külterület, 05/1

I. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
409978/4/2022.04.12

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
a	Szántó	3 osztály	6 0531	131,35
b	Legelő / és gazdasági épület (2db), tároló és szociális épület	1 osztály	9 1991	127,87
Földrészlet összesen			15 2522	259,22

2. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
60081/1995.10.03

Jogi jelleg: Kárpótlás

II. RÉSZ

2. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
41300/1999.06.09

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: vétel, 41300/1999.06.09
Név: Kertész-Farkas Sándor, Születési név: Kertész-Farkas Sándor, Születési év: 1950, Anyja neve: Figura Erzsébet
Jogosult címe: 8161 ŐSI, Kossuth Lajos utca 57

III. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
60081/1995.10.03

Önálló szöveges bejegyzés

Kialakult a 05 hrsz megosztásából.

2. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
10019/2003.01.15

Önálló szöveges bejegyzés

Művelési ág változás bejegyzés.

3. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
54353/2003.12.05

Önálló szöveges bejegyzés

Csere jogcímén történő telekalakítás terület változás nélkül.

4. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
10030/2008.01.14

Önálló szöveges bejegyzés

Művelési ág változás bejegyzés.

5. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
31612/2/2011/2010.12.13

Vezetékjog

A vázrajz szerinti 240 m2 területre.
Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.

Folytatás a következő oldalon

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5.
8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Tulajdonilap-másolat (szemle)
Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20251018/472448
2025.10.18

Ősi
Külterület, 5/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

6.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 44160/2/2012.06.05**
	Vezetékjog
	A vázrajz szerinti 4 593 m2 területre, 20 kV-os légvezetékes és földkábeles közcélú hálózatra és annak részeként 14 db oszloptranszformátor állomásra Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.
7.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 35565/4/2013.04.17**
	Vezetékjog a vázrajz szerinti területre
	A VII-S-001/04991-3/2012. számú jogerős határozat alapján Név: MAVIR MAGYAR VILLAMOSENERGIA-IPARI ÁTVITELI RENDSZERIRÁNYÍTÓ ZRT. Jogosult címe: 1031 BUDAPEST, Anikó utca 4.
8.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 409978/4/2022.04.12**
	Önálló szöveges bejegyzés
	Termőföld végleges más célú hasznosításáról szóló 10277/2001. ügyszámú határozat alapján a földrészlet b) alrészletnél kivett "tároló, 2 gazdasági épület és szociális épület" feltüntetésre került. 8/547/2022

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

TÉRKÉPMÁSOLAT

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2025.10.18 12:57:39

Helyrajzi szám: ŐSI külterület 5/1
Méretarány: 1 : 10000

Megrendelés szám: 7/2226/2025
Térrajzszám: 431687600002025



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

FÉNYKÉPEK 1. OLDAL



megközelítés, a 05/3 helyrajzi számú út



megközelítés, a 05/3 helyrajzi számú út



a 04 helyrajzi számú ingatlan érintett része



a 04 helyrajzi számú ingatlan érintett része



a 04 helyrajzi számú ingatlan érintett része



a 04 helyrajzi számú ingatlan érintett része

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

FÉNYKÉPEK 2. OLDAL



a 04 helyrajzi számú ingatlan érintett része



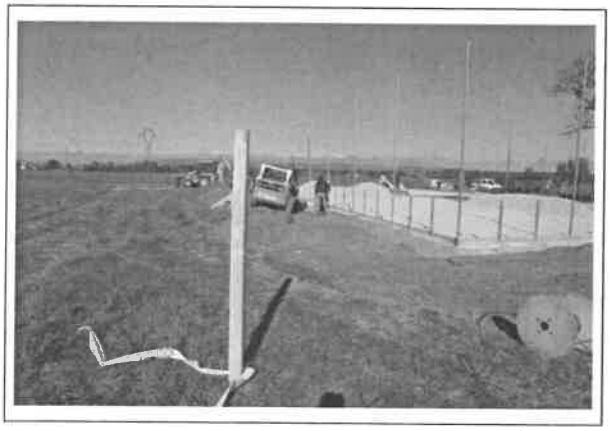
a 04 helyrajzi számú ingatlan érintett része



a 05/1 helyrajzi számú ingatlan érintett része



a 05/1 helyrajzi számú ingatlan érintett része



a 05/1 helyrajzi számú ingatlan érintett része



a 05/1 helyrajzi számú ingatlan érintett része

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

FÉNYKÉPEK 3. OLDAL



a 05/1 helyrajzi számú ingatlan érintett része



a 05/1 helyrajzi számú ingatlan érintett része



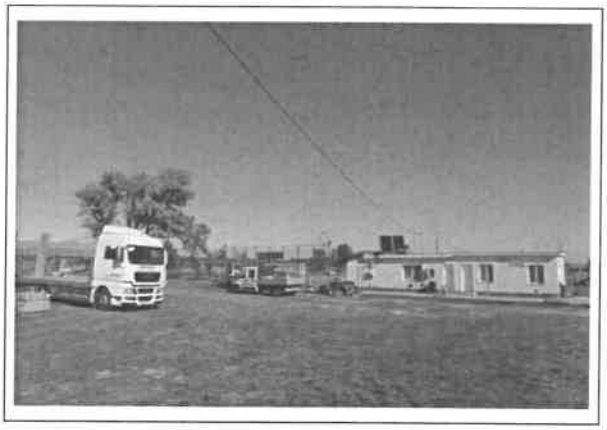
a 05/1 helyrajzi számú ingatlan érintett része



a 05/1 helyrajzi számú ingatlan érintett része



a 04 helyrajzi számú ingatlan területe



a 04 helyrajzi számú ingatlan területe

Szakértő cég neve
Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft.
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: Veszprém MJV PH. I/17.
Tel.: +36 70 6162900; e-mail: bakonyimmo@gmail.com

Bakony-Immo Kft.

Digitális Állampolgárként elektronikusan aláírta: EPINGER ANDRÁS

NYILATKOZAT FORGALMI ÉRTÉKRŐL

Alulírott Epinger András (Veszprém, 1981. 09. 14.) a BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft. ügyvezetőjeként ezúton nyilatkozom, hogy a 8161 Ősi, külterület 04 helyrajzi számú „kivett sporttelep" és a 8161 Ősi, külterület 05/1 helyrajzi számú „szántó" és „legelő és gazdasági épület (2db), tároló és szociális épület" megnevezésű ingatlanokról készült 2025. október 18-án kelt értékelés óta sem az ingatlan állapotában, sem jogi helyzetében, sem a helyi ingatlanpiacon releváns változás nem történt, ezért a 2025. október 18-án kelt értékelésben meghatározott forgalmi értékeket a 2026. 09. 28-i fordulónappal is fenntartom.

Ősi, 04 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értéke:

486 000 Ft, azaz négyszáznyolcvanhatezer forint

Ősi, 05/1 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értéke:

467 000 Ft, négyszázhatvanhétezer forint.

.

Csopak, 2026. 09. 28.

BAKONY-IMMO Ingatlanszakértő Kft.
Székhely.: 8229 Csopak. Patak utca 6.
Adószám: 14159200-2-19
Bszsz.: 10400425-50526787-57881009

INGATLANÉRTÉKELŐ EUFIM MAISZ 244/2021

Tisztelettel:

Epinger András
ügyvezető,
Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai
Minősítésű Értékelő (EUFIM 2021/585)
Felsőfokú ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
(OKJ 54 3439 02)
(névjegyzék: Veszprém MJV PH I/1.)

Szakértő neve
EPINGER-GALAJDA EDIT SAROLTA egyéni vállalkozó
8229 Csopak, Patak utca 6. Nyilvántartási száma: 57046060 Veszprém MJV PH. I/118.
Adószám: 58696187-1-39; Tel.: 70/386-6925; e-mail: ingatlanertekbecsles.galajda@gmail.com

Nyilatkozat

Ősi, 04, 05/1 hrsz-ú földrészletek határrendezéséről készült vázrajz szerinti ingatlancsere szerződés megkötéséhez

Alulírott **Kertész-Farkas Sándor** (születési név: Született: .) a kizárólagos tulajdonomban álló, Ősi, 05/1 hrsz-ú, és Ősi Község Önkormányzata tulajdonában álló 04 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó, Hári Zoltán földmérő által 125/2024. munkaszámon, a 04, és 05/1 hrsz-ú földrészletek határrendezéséről készített, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal által záradékkal jóváhagyott (E: 11/2025., 8-1527-2025) változási vázrajz szerinti **határrendezése érdekében a következő nyilatkozatot teszem:**

A vázrajz szerinti határrendezéshez készült, az Ősi 04 és 05/1 helyrajzi számú ingatlanok 1304 - 1304 nm területű ingatlanrészére vonatkozó, Bakony-Immo Ingatlanszakértő Kft. által készített **forgalmi érték meghatározást elfogadom, a következők szerint:**

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK :

A 04 helyrajzi számú ingatlan vázrajz szerinti 1 304 m2 területű részének forgalmi értéke:
486 000 Ft, azaz négyszáznyolcvanhatezer forint
A 05/1 helyrajzi számú ingatlan vázrajz szerinti 1 304 m2 területű részének forgalmi értéke:
467 000 Ft, azaz négyszázhatvanhétezer forint

Kérem, hogy a vonatkozó területcsere- szerződés aláírásakor az értékbecslés alapján engem megillető 19.000,- Ft összeget részemre a K&H Banknál vezetett
számú számlámra szíveskedjenek átutalni.

Ő s i, 2026. szeptember 28.

Kertész-Farkas Sándor
tulajdonos

Előttünk, mint tanúk előtt:

Név: _____ Név: _____

Szig.sz.: _____ Szig.sz.: _____

Lakcím: _____ Lakcím: _____

Aláírás: _____ Aláírás: _____

Tárgy	**RE: Ősi Község Önkormányzat telekalakítási hozzájárulás**
Feladó	Vazrajz_ellenjegyzes <vazrajzellenjegyzes@eon-hungaria.com>
Címzett	hivatal@osikozseg.hu <hivatal@osikozseg.hu>
Dátum	2026-06-03 10:35

ŐSI POLGÁRMESTERI HIVATAL
Érkezett: 2026 év 06 hó 03 nap
1134-2/2026 szám Melléklet: db
Előszám: Utószám: Előadó: A.M.M.

- 618_Változási_vázrajz_Ősi 04_05per1_területcsere_jóváhagyott.pdf(~370 KB)

Kedves Címzett,

Mellékelve küldjük a(z) **Ősi 04, 05/1** hrsz-ú ingatlan(ok) telekalakításának ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzéséhez a telekalakítás feltüntetésére szolgáló változási vázrajzot ellenjegyzéssel ellátva.

Köszönjük, hogy a digitális ügyintézést választotta!

Üdvözlettel:

Árkai Zsuzsanna
Hálózati szerződések területi referens
Dokumentáció és eszközinformáció osztály

e·on | Hálózat

E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt., Kandó Kálmán u. 11-13.,9027 Győr
E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt., Búza tér, 8/a 7626 Pécs
E.ON Dél-dunántúli Gázhálózati Zrt., Búza tér 8/a.,7626 Pécs
E.ON Közép-dunántúli Gázhálózati Zrt., Zrínyi M. u. 32.,8800 Nagykanizsa
ELMŰ Hálózati Kft., Hengermalom út 18.,1117 Budapest

www.eon.hu | Facebook | Youtube | Tiktok | Instagram | LinkedIn

Iroda: E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt., Kandó Kálmán u. 11-13.,9027 Győr

it's on us to make new energy work.

Gondoljon a környezetre, mielőtt kinyomtatja ezt az e-mailt. / Please consider the environment before printing this e-mail.

1134/2026. E!
AMM

Hári Zoltán
8000 Székesfehérvár
Pozsonyi út 138
A munkavégző neve

Munkaszám: 125/2024

Ősi község
külterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/3324/2024

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

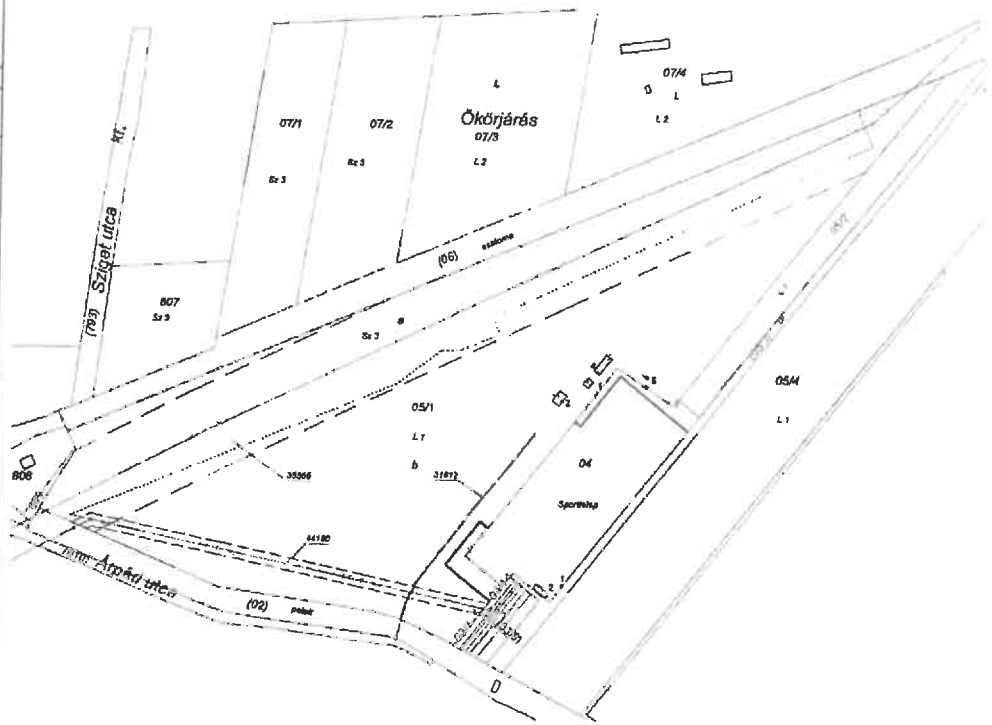
a 04, 05/1 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről

Méretarány = 1:4000

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							
Hrsz.	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ága	min.o	Terület ha.m²	AK	Hrsz	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ága	min.o	Terület ha.m²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	10	13	14
04		kivett sporttelep		1.9922	0.00	04		kivett sporttelep		1.9922	0.00		
05/1				15.2522	259.22	05/1				15.2522	259.22	Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog. Jogosult: VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL (8200. VESZPRÉM Megyeház tér 1.) 48220/2014.09.26	
	a	szántó	3	6.0531	131.35		a	szántó	3	6.0531	131.35		
	b	legelő és 2 gazdasági épület, és tároló és szociális épület	1	9.1991	127.87		b	legelő és 2 gazdasági épület, és tároló és szociális épület	1	9.1991	127.87	Vezetékjog 240 m2 területre Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMSZOLGÁLTATÓ ZRT. (9027. GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13) 31612/2/2011/2010.12.13	
												Vezetékjog 4593 m2 terület-re Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMSZOLGÁLTATÓ ZRT. (9027. GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13) 44160/2/2012.06.05	
												Vezetékjog 61583 m2 terület-re Jogosult: MAVIR MAGYAR VILLAMOSENERGIA-IPARI ÁTVITELI RENDSZERIRÁNYÍTÓ ZRT. (1031. BUDAPEST Anikó utca 4.) 35565/4/2013.04.17	
Összesen:				17.2444	259.72					17.2444	259.72		

Címkoordináták			
Hrsz.	Psz.	Y	X
04	1	584892	201240
	2	584878	201230
05/1	1	584816	201213
	2	584890	201413
	3	584917	201429
	4	584923	201440
	5	584970	201436



A változás akaratunknak megfelelően történt:

.....

.....

.....

Készítette: Székesfehérvár, 2025. szeptember 06.

Hári Zoltán
Földmérő, minőségirányító
Földmérő igazolvány száma: 7522
Ing.rend.min.sz.: 0896/1990

HÁRI ZOLTÁN
földmérő
Ing.rend.min.szám: 0896/1990

A hivatali ügy és a hatósági osztály megjelölése és ábrázolása, a kataszteri tiszta jövedelem számítása helyes, az adatok a földminősítési eljárás eredményének megfelelően kerültek feltüntetésre.

8-1527-2025

Veszprém, 2025. 2025 NOV 17. hó ..... nap

Mezőgazdász

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a kelte napjától számított egy évig hatályos.

Veszprém, 2025. 2025 NOV 19. hó ..... nap

P.H. Záradékoló.....

Ing.rend.min.sz.:

Digitálisan aláírta: Tomka Bálint
Dátum: 2026.06.03 10:25:35 +02'00'

Sebők-Németh Rebeka
Digitálisan aláírta: Sebők-Németh Rebeka
Dátum: 2026.06.03 07:57:36 +02'00'

Elektronikusan aláírta:
Dr. Németh György
Dátum: 2026-06-16

Elektronikusan aláírta:
Farkas Dávid
Dátum: 2026-06-16

Nánási Boglárka
polgármester

Ősi Polgármesteri Hivatal

8161 Ősi, Kossuth Lajos utca 40.

Iktatószám: ÁBIG/02193-2/2026

Ügyintéző: dr. Tarnai Kata
Telefonszám: (06 1) 304-1846

Tárgy: Hozzájárulás az Ősi 05/1 hrsz.-ú ingatlan ügyében

Tisztelt Polgármester Asszony!

Az Ősi 05/1 hrsz. alatt felvett ingatlant is érintő telekalakításhoz szükséges nyilatkozat ügyében küldött megkeresésüket megkaptuk. A földrészletet a MAVIR ZRt. tulajdonában és üzemeltetésében levő Martonvásár – Litér 400 kV-os távvezeték és biztonsági övezete keresztezi a 152-156-os oszlopközben.

A Hári Zoltán készítő és minősítő által jegyzett 125/2024 munkaszámú vázrajz és területkimutatás szerinti telekalakításhoz és annak ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez a villamosenergia-ipari építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 382/2007. kormányrendelet 5. § (8), valamint az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. kormányrendelet 23. § (11) bekezdésében foglaltaknak megfelelően **a vezetékjog fenntartása és a területkimutatás adatai szerinti visszavezetésének kikötése mellett hozzájárulunk.**

Tisztelettel felhívjuk az érintettek figyelmét, hogy az újonnan kialakuló földrészletek hasznosításánál tekintettel kell lenni arra, hogy a távvezetékkel összefüggő jogi feltételek és szabványossági előírások továbbra is fennállnak. A biztonsági övezetre vonatkozó tiltásokat és korlátozásokat - amelyeket a villamosművek, valamint a termelői-, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről szóló 2/2013. NGM rendelet részletesen szabályoz - maradéktalanul be kell tartani.

A kölcsönös megbecsülésen alapuló együttműködés fenntartása érdekében kérjük a fentiek szíves tudomásul vételét.

Budapest, 2026. június 16.

Tisztelettel:

Farkas Dávid
osztályvezető

dr. Németh György
főmunkatárs

Melléklet: 1db aláírt változási vázrajz és területkimutatás