

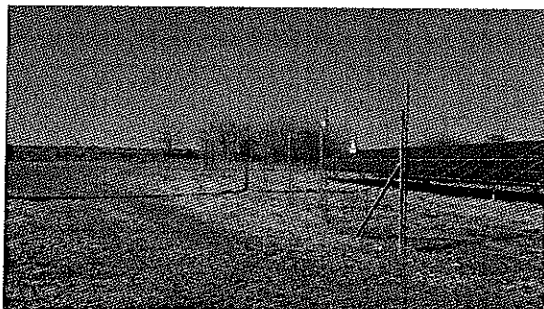


Ingatlanforgalmi Értékbecslés

7012 ALSÓSZENTIVÁN, külterület

**hrs.: 0244/36 és 0244/37
alatt található**

kivett naperőmű – kizárólag telek terület - ingatlanról készült



külső kép



külső kép

készítette: Kéri Zita ingatlan értékbecslő

Atlanting Kft ügyvezető Kéri Zita

Készült: 1 db eredeti példányban 2026. FEBRUÁR

Értékbecslési Bizonyítvány

1. Általános adatok

Megbízó neve: Alsószentiván Önkormányzat
7012 Alsószentiván, Béke utca 52/A

Telefonszám: Husvéth Imre 20/243-7201

Helios Alsószentiván Észak Kft.
7012 Alsószentiván, Béke u. 56/A
Adószám: 26370860-2-07

Megbízott neve: ATLANTING KFT ügyvezető Kéri Zita és E.V.
8000 Székesfehérvár, Dr. Koch László u 16. fsz. 1.

Az értékmeghatározás főbb módszerei:

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékmeghatározás aktuális forgalmi piaci értéken és a hozam alapú illetve a költség alapú módszerrel történő forgalmi értékmeghatározással készülhet az alábbiakban részletezett rendeletek és szabályok betartásával készülhet. Az értékbecslés piaci összehasonlítással készült.

Elemzéseink, véleményeink és következtetéseink kidolgozása és szakvéleményünk elkészítése 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, (melybe beépült a 26/2005 (VIII. 11.) PM rendelet) szerint, mezőgazdasági területek esetében az 54/1997 számú FM rendeletben előírtaknak megfelelően, valamint az MAISZ által összeállított értékelési standardokkal és az IVS és EVS illetve TEGoVA, valamint a 2016 évi szabvány előírásainak betartásával és irányelveivel összhangban történt:

„Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.,,

Az értékbecslés célja:

aktuális piaci forgalmi érték megállapítása készült az aktuális piaci értéken megállapítás készült üzleti – célból.



Helyszíni szemle időpontja:**2026. február 26.**

Az értékelés tárgyát képező ingatlan jellemzőinek, felszereltségének, természeti és beépíthetőségi adottságainak meghatározása érdekében helyszíni szemlét tartottunk a szemrevételezéses diagnosztika módszerével. **Résztevők Kéri Zita, Husvéth Imre**, aki az információkat a helyszínen szolgáltatta.

Az értékbecslés forduló napja:**2026. február 26.**

Az értékbecslés érvényességi ideje: a forduló naptól számított 180 nap, vagy az értékbecslés körülményeinek jelentős megváltozásáig tart.

A Megbízótól kapott megrendelés szerint az ingatlan értékbecslését elvégeztük. A rendelkezésre álló dokumentumok és okmányok alapján a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni szemlén látottak és az értékbecslési szakvéleményben részletezett megfontolások szerint az alábbi eredményt kaptuk:

Az ingatlan tárgya a földterület értékesítés – adásvételhez és banki hozzájáruláshoz készült, mivel jelzáloggal terheltek az ingatlanok. A napelemtől nem készült hozamalapú és költségalapú értékelés, oka nem a tulajdonos „Önkormányzat” tulajdona ezért ez nem adott volna reális értéket.

A megbízás tárgya kizárólag a telek terület aktuális piaci értékre illetve az adásvétel megállapodásához készült.

Alsószentiván külterület 0244/36 hrsz és 0244/37 hrsz 1/1 tulajdoni hányad amely kizárólag együtt forgalomképes – közterületről való megközelítése és forgalomképessége miatt - ingatlanoknak a kizárólag földterület aktuális PIACI ÉRTÉK

Elfogadott módszerrel meghatározott forgalmi érték	AKTUÁLIS FORGALMI ÉRTÉK:	6 000 000 Ft
---	---------------------------------	---------------------

A megállapított piaci érték Áfát nem tartalmaz.

A kettő Hrsz ingatlan külön - külön piaci érték meghatározásnál figyelembe vettük a közterület megközelítést az önálló forgalomképességet – használhatóságát, valamint a jogi rendezettséget mivel a tulajdoni lapon az átjárhatóság nincs feltüntetve.

Alsószentiván 0244/36 Hrsz ingatlan önállóan forgalomképes közterületről megközelíthető.

Elfogadott módszerrel meghatározott forgalmi érték	AKTUÁLIS FORGALMI ÉRTÉK:	3 700 000 Ft
--	--------------------------	--------------

Alsószentiván 0244/3 Hrsz ingatlan önállóan nem forgalomképes közterületről nem megközelíthető.

Elfogadott módszerrel meghatározott forgalmi érték	AKTUÁLIS FORGALMI ÉRTÉK:	2 300 000 Ft
--	--------------------------	--------------

A megállapított érték az ingatlan jelenlegi állapotára érvényes. Az értékelés a jelenlegi piaci és stratégiai viszonyok ismeretében készült, a jövőbeni szabályok a jelenlegitől lényegesen eltérhetnek, a nem prognosztizálható változások érvényteleníthetik ezeket a következtetéseket.

Székesfehérvár, 2026. február 28.

Ellenőrizte:

Készítette

ATLANTING KFT
8000 Székesfehérvár
Dr. Koch László u. 16. fsz. 1.
Adószám: 12744811-2-01
KFT 12148234-00000000



Kákonyi Csaba njsz.: 924
ingatlanvagyon-értékelő
környezetmérnök

Kéri Zita njsz.: 7
EUFIM minősített,
ingatlanvagyon-értékelő, közgazdász
Atlanting Kft. ügyvezető

2. Az ingatlan telekkönyvi adatai**TULAJDONI LAP**

Fejér Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 3.
Magyarország 7000 Sárbogárd, Hősök
tere 17.

Tulajdonlap-másolat
(szemle)

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260225/91153
2026.02.25

Oldal 1/2

Alsószentiván
Külterület, 244/36 helyrajzi szám

Alsószentiván, Külterület, 0244/36

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 112537/2021.09.24				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / naperőmű (napeleemes kiserőmű)	0	1 1943	0
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 100110/2/2023/2022.10.12				
	Földhasználati jog				
	Terheli a(z) ALSÓSZENTIVÁN külterület 244/36/A hrsz-ú ingatlant illető Földhasználati jog mindenkorai tulajdonosát				

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34778/2018.07.11
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: csere, 32542/2/1997 1995.11.14 Eredeti határozat: 32542/2/1997 1995.11.14 Név: KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 7012 ALSÓSZENTIVÁN, Béke utca 56/A.

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34778/2018.07.11
	Önálló szöveges bejegyzés
	keletkezett a 0244/29 hrsz-ú ingatlan megosztásával
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34778/2018.07.11
	Vezetékjog
	MKEH Székesfehérvári Mérésiügyi és Műszaki Biztonsági Hatóság MKEH-SZFMMBH/5113-2/2010/MU., a határozat szerinti terület nagyságára, 1222 m ² területre Átemelve az Alsószentiván 0244/29 hrsz-ú ingatlanról Eredeti határozat: 38379/2010.11.23 Név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

Jelzáloggal terhelt.

A tulajdoni lap vizsgálatával eltérést nem tapasztaltunk.

a teljes tulajdoni lap mellékletként csatolt.



Fejér Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 3.
Magyarország 7000 Sárbogárd, Hősök
tere 17.

Tulajdonilap-másolat
(szemle)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260225/91153
2026.02.25

Oldal 1/2

Alsószentiván
Külterület, 244/37 helyrajzi szám

Alsószentiván, Külterület, 0244/37

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 109280/4/2022.09.23				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / naperómű (napelemes kiserómű), beépített terület	0	1 1041	0
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 109280/4/2022.09.23				
	Földhasználati jog				
	Terheli a(z) ALSÓSZENTIVÁN külterület 244/37/A hrsz-ú ingatlant illető Földhasználati jog mindenkori tulajdonosát				

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34778/2018.07.11
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: csere, 32542/2/1997 1995.11.14 Eredeti határozat: 32542/2/1997 1995.11.14 Név: KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 7012 ALSÓSZENTIVÁN, Béke utca 56/A.

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34778/2018.07.11
	Önálló szöveges bejegyzés
	keletkezett a 0244/29 hrsz.-ú ingatlan megosztásával
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 35154/2019.07.08
	Vezetékjog
	22 kV-os földkábel és biztonsági övezete 292 m2 területre FE-08/MMBO/01989-11/2019. számú határozata alapján Név: PANNON GREEN POWER ALSÓSZENTIVÁN ÉSZAK KFT Jogosult címe: 1021 BUDAPEST, Hűvösvölgyi út 62. 1/1

Jelzáloggal terhelt.

A tulajdoni lap vizsgálatával eltérést nem tapasztaltunk.
a teljes tulajdoni lap mellékletként csatolt.

Forgalom képesség: a két ingatlan kizárólag együtt forgalomképes
Jogi helyzet: Az ingatlan jogilag rendezett



TÉRKÉPMÁSOLAT

Féjér Vármegyei Kormányhivatal
Sárbogárd Hőszék tere 17. Pf. 24.

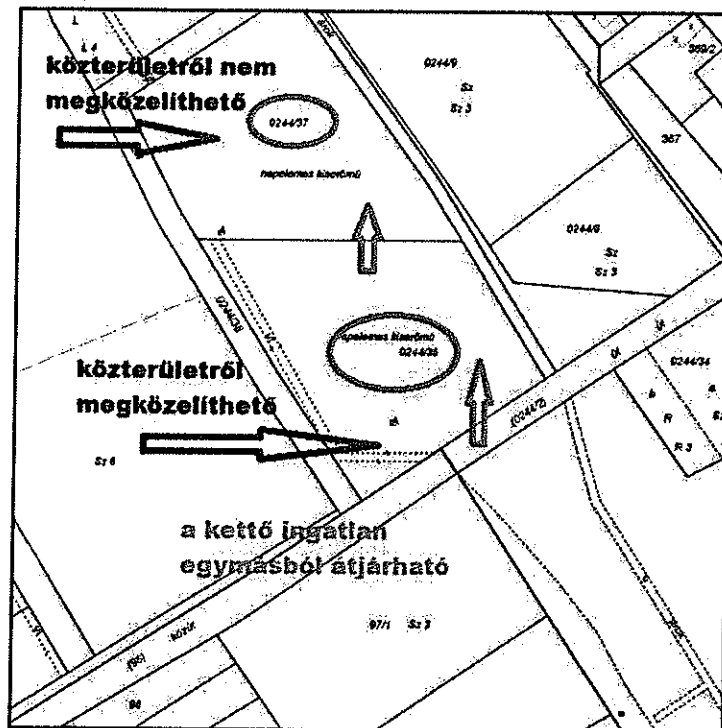
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

Helyrajzi szám: ALSÓSZENTIVÁN külterület 244/36
Mérőarány: 1 : 2000

2024.02.27 10:24:29

Megrendelés szám: 7/96/2026

Térkép szám: 14691600003036



A térképmásolat a kiadás időpontjában érvényes az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis adataival. A térképmásolat másolat, javításra nem használható!



villany közmű mindkettő Hrsz-ra kiépített



3. Az ingatlan környezete, megközelítése

Alsószentiván község Fejér vármegyében, a Sárbogárdi járásban.

Fekvése

Fejér vármegye déli részén, a Dél-Mezőföldön, a Paksi-rög térségében, Dunaföldvártól 15 kilométerre nyugatra fekszik. Belterületén halad át a 61-es főút (Rákóczi u. és Béke u.), és ebből a határában ágazik ki az Alapon és Sárszentmiklóson át Sárbogárdra vivő 6223-as út.

Alsószentiván pusztákból kialakult, villásan elágazó alaprajzú útifalu. A szomszédos települések: Alap (3 km) és Előszállás (8 km). A nagyobb városok közül Dunaújváros 30, Székesfehérvár pedig 55 kilométerre van a falutól.

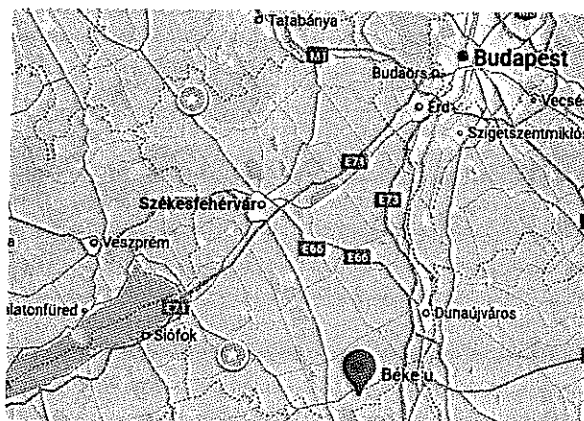
Településen belüli elhelyezkedése:

Az értékelt ingatlan **Fejér Megyében, Alsószentiván településen** található, **részletezés:** mezőgazdasági övezetben.

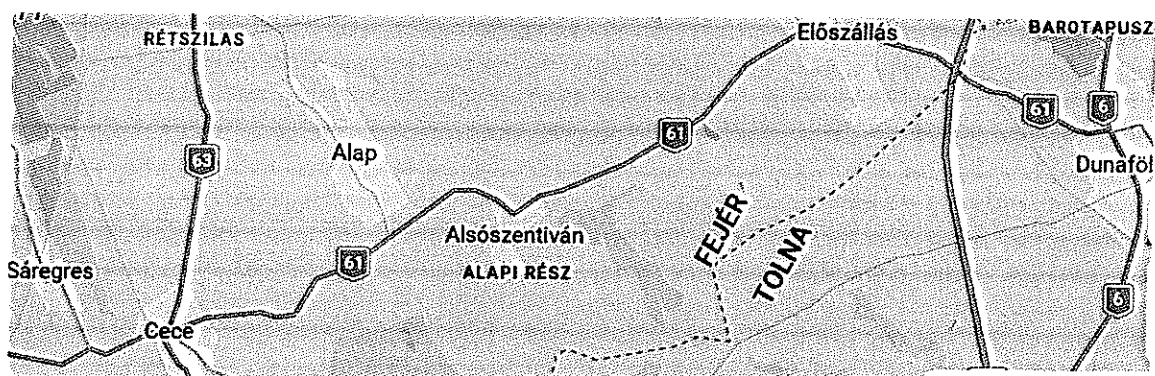
Személygépkocsival könnyen megközelíthető.

Az értékelt ingatlan: településen belüli elhelyezkedése a melléklet térképen bejelölésre került.

Dunántúl



település környezete



MŰHOLD



Az értékelte ingatlanegyüttes a belterületről a Temető utcára haladva kiépített beton úton külterület részen található.

4. Az ingatlan műszaki leírása

A 0244/36 és 37 hrsz ingatlan együttesen kiépített naperómű található.

Temető utcában lévő két naperóműt telepítette:

A két KFT a HÉLIOS Alsószentiván Észak KFT és a HÉLIOS Alsószentiván Dél KFT Önkormányzat földterületre.

Az Alsószentiván Község Önkormányzattól a földterületet szeretnék megvásárolni.

Környezetvédelmi kockázat:	Szemrevételezés alapján környezeti károsodás nincs
Domborzati és lejtéviszonyok:	Sík terület
Vízjárás:	nem jellemző
Telek:	szabályos alakú, szabályozott, portalánított burkolatú utcában
Utcafront:	DK-i tájolású
Kerítés:	körbekerített
Növényzet:	a ház körül a kert karbantartott

megközelíthetősége könnyű ☒ átlagos ☐ nehézkes ☐

Részletezés: pormentesített út Parkolás módja: utcán, telken belül Tömegközlekedés: autóbusz

Redukált alapterület számítás:

A redukált alapterület a piaci összehasonlításos módszernél használatos, mértékének meghatározásával egyenmősítjük az eltérő épületrészeket. A számítás lényege az, hogy az eltérő hasznosságú és különböző fajlagos költséggel megépíthető építményrészeket egyenértékű területre számíthatjuk át.

Alsószentiván 0244/36 hrsz	11943m ²
Alsószentiván 0244/37hrs	11041m ²
ÖSSZESEN :	22984m²

hasznos alapterület alapján: 22 984 m²

A tulajdoni lapon feltüntetett területével kalkuláltunk.

Az ingatlan értékesítés esetén:

az ingatlan együtt forgalomképes



INGATLAN ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSOK - ÉRTÉKKÉPZÉSEK

5. Értékmeghatározás

A *forgalmi értékre* az Értékelők Európai Csoportja (The European Group of Valuer's Association) szövetségének definícióját alkalmaztam, amely szerint a nyílt piaci érték – forgalmi érték- olyan optimális árat jelent, amelyen elvárható egy tulajdoni érdekesség (azonnali fizetésű) készpénz ellenében való, egyéb feltétel nélküli értékesítése, feltételezve, hogy

- van egy eladni szándékozó fél
- rendelkezésre áll az eladás lebonyolításához szükséges ésszerű időtartam, figyelembe véve a tulajdon jellegét és piaci helyzetét
- az értékek az adott időszakban nem változnak
- az ingatlan szabadon értékesíthető
- és nem vesznek figyelembe olyan magasabb árat, amelyet speciális érdekességű vásárló fizet

5.1 A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

A piaci összehasonlító adatok elemzése a hazai viszonylatban az ingatlan környezetében, illetve a hasonló környezeti adottságokkal rendelkező területen az elmúlt időszakban értékesített, vagy jelenleg eladásra felkínált ingatlanok adatainak figyelembe vételével a már megtörtént konkrét adásvételi ügyletek árának az erre az esetre vonatkozó összehasonlításával, valamint az értékmódosító tényezők figyelembe vételével történik.

A különféle értékmódosító tényezők elemzése után megállapítható az egyes ingatlanok kiigazított fajlagos alapértéke. A végső érték számítása az átlagos korrigált fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként adódik.

Piaci érték (PÉ) = hasznos összterület (H) X módosított alapérték

Összehasonlító adatok és jellemzésük

SZÖVEGES ÉRTÉKEKELÉS PIACI ALAPÚ ÉRTÉKEKELÉSI MÓDSZERHEZ:

A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelést tartottuk irányadónak, mely legjobban tükrözi a gazdasági környezetben bekövetkező változásokat.

Az összehasonlítás során igyekeztünk hasonló fekvésű és jellegű ingatlanokat felhasználni, figyelembe véve egy esetleges értékesítést követően a funkcióváltás lehetőségét is.

Az érték-megállapítás során figyelembe vett értéknövelő, értékcsökkentő tényezők:

településen belüli elhelyezkedés, település közötti különbség

eladási adatok, terület nagysága, megközelíthetőség különbség

környezete belvízzel nem volt érintett a vizsgált időpontban.

fúrt kút, vízvételi lehetőség, az ingatlanon nem megtalálható.

Légvezeték nem keresztezi az értékelt ingatlant,

FELÉPÍTMÉNYES INGATLANOK	1	2	3	4
	összehasonlító 1	összehasonlító 2	összehasonlító 3	értékelendő
Ingatlan címe	Alsószentiván külterület 0306/88	Mátyásdomb külterület 0124/35 hrsz	Alsószentiván külterület 03006/89	Alsószentiván külterület 0244/36 és 0244/37 hrsz
Ingatlanok leírása	Alsószentiván külterület településrészen található 6,8540 ha szántó terület ingatlan 2026 januárban értékesített	Mátyásdomb külterület településrészen található 30997 m ² szántó terület ingatlan 2025 decemberben értékesített az adásvétel nem tartalmazta az AK értéket.	Alsószentiván külterület településrészen található 5,5007 ha szántó terület ingatlan 2026 januárban értékesített	Alsószentiván külterületi ingatlan a belterület lakóövezet folytatásában a Temető utcában található. Az ingatlan közterülettel kapcsolódik, a kettő együttesen forgalomképes. A területek 11943 m ² + 11041 m ² . Figyelembe vehető terület = 22984 m ²
Gazdasági tényezők				
Telek (m ²)	(db)	1	1	1
	(m ²)	68540	30997	55007
AK				22984
Ingatlan értéke	(Ft)	21 932 800	10 000 000	17 602 240
	(Ft/m ²)	320	323	320
				321
Ár jellege (adásvétel/kínálat)	eladás 2026.01	eladás 2025.12	eladás 2026.01	
Korrektíós tényező	1,00	1,00	1,00	
jelleg, funkció	termőföld	termőföld	termőföld	termőföld
Korrektíós tényező	1,00	1,00	1,00	
telekméret	nagyobb	nagyobb	nagyobb	
Korrektíós tényező	0,90	0,95	0,90	
művelési ág	szántó	szántó	szántó	kivett terület
Korrektíós tényező	0,95	0,95	0,95	
Korrigált ár (Ft)	18 752 544	9 025 000	15 049 915	
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	274	291	274	279
Környezeti tényezők				
Elhelyezkedés/megközelítés	hasonló	jobb	hasonló	
Korrektíós tényező	1,00	0,95	1,00	
Köryezete út járhatósága	hasonló	hasonló	hasonló	
Korrektíós tényező	1,00	1,00	1,00	
Infrastruktúra közművek	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	villany
Korrektíós tényező	1,05	1,05	1,05	
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	287	291	287	289
Eladhatósági tényezők				
Korrektíós tényező	1,00	1,00	1,00	
Korrektíós tényező	1,00	1,00	1,00	együtt forgalomképes
közterületről megközelíthető				
Korrektíós tényező	1,00	1,00	1,00	
korlátozottan forgalomképes				
Korrektíós tényező	0,90	0,90	0,90	
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	259	262	259	260
Adatok forrása	NFA - eladás	NFA - eladás	NFA - eladás	
Megjegyzés				
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ÖSSZEZÉSE				
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR			260 Ft/m ²	
INGATLAN HASZNOS TERÜLETE			22 984 m ²	
A BECSÜLT NAPI PIACI ÉRTÉK ÖSSZESEN			5 969 293 Ft	
A BECSÜLT NAPI PIACI ÉRTÉK KERÉKÍTVE			6 000 000 Ft	

A megállapított piaci érték Áfát nem tartalmaz.



FELEPÍTMÉNYES		1	2	3	4
		összehasonlító 1	összehasonlító 2	összehasonlító 3	értékelendő
Ingatlan címe		Alsószentiván külterület 0306/88	Mátyásdomb külterület 0124/35 hrsz	Alsószentiván külterület 03006/89	Alsószentiván külterület 0244/36 hrsz
Ingatlanok leírása		Alsószentiván külterület településrészen található 6.8540 ha szántó terület ingatlan 2026 januárban értékesített	Mátyásdomb külterület településrészen található 30997 m ² szántó terület ingatlan 2025 decemberben értékesített az adásvétel nem tartalmazta az AK értéket.	Alsószentiván külterület településrészen található 5.5007 ha szántó terület ingatlan 2026 januárban értékesített	Alsószentiván külterületi ingatlan a belterület lakóövezet folytatásában a Temető utcában található. Az ingatlan közterülettel kapcsolódik, a kettő együttesen forgalomképes. A 0244/36 hrsz terület 11943 m ² közvetlen a közterületről megközelíthető, önállóan forgalomképes
Gazdasági tényezők					
Telek (m ²)	(db)	1	1	1	1
	(m ²)	68540	30997	55007	11943
AK					
Ingatlan értéke	(Ft)	21 932 800	10 000 000	17 602 240	
	(Ft/m ²)	320	323	320	321
Ár jellege (adásvétel/kínálat)		eladás 2026.01	eladás 2025.12	eladás 2026.01	
Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	
jelleg, funkció		termőföld	termőföld	termőföld	termőföld
Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	
telekméret		nagyobb	nagyobb	nagyobb	
Korrektíós tényező		0,80	0,85	0,80	
művelési ág		szántó	szántó	szántó	kivett terület
Korrektíós tényező		0,95	0,95	0,95	
Korrigált ár (Ft)		16 668 928	8 075 000	13 377 702	
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		243	261	243	249
Környezeti tényezők					
Elhelyezkedés/megközelítés		hasonló	jobb	hasonló	
Korrektíós tényező		1,00	0,95	1,00	
Környezeti út járhatósága		hasonló	hasonló	hasonló	
Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	
Infrastruktúra közművek		kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	villany
Korrektíós tényező		1,05	1,05	1,05	
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		255	261	255	257
Eladhatósági tényezők					
Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	
Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	
közterületről megközelíthető					önállóan forgalomképes
Korrektíós tényező		1,20	1,20	1,20	
önállóan forgalomképes					
Korrektíós tényező		1,00	1,00	1,00	
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		306	313	306	308
Adatok forrása		NFA - eladás	NFA - eladás	NFA - eladás	
Megjegyzés					
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ÖSSZEGZÉSE					
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR		308 Ft/m ²			
INGATLAN HASZNOS TERÜLETE		11 943 m ²			
A BECSÜLT NAPI PIACI ÉRTÉK ÖSSZESEN		3 684 316 Ft			
A BECSÜLT NAPI PIACI ÉRTÉK KERÉKITVE		3 700 000 Ft			

A megállapított piaci érték Áfát nem tartalmaz.

FELEPITMENYES INGATLANOK		1	2	3	4
		összehasonlító 1	összehasonlító 2	összehasonlító 3	értékelendő
Ingatlan címe		Alsószentiván külterület 0306/88	Mátyásdomb külterület 0124/35 hrsz.	Alsószentiván külterület 03006/89	Alsószentiván külterület 0244/37 hrsz.
Ingatlanok leírása		Alsószentiván külterület településrészen található 6,8540 ha szántó terület ingatlan 2026 januárban értékesített	Mátyásdomb külterület településrészen található 30997 m ² szántó terület ingatlan 2025 decemberben értékesített az adásvétel nem tartalmazta az AK értéket.	Alsószentiván külterület településrészen található 5,5007 ha szántó terület ingatlan 2026 januárban értékesített	Alsószentiván külterületi ingatlan a belterület lakóövezet folytatásában a Temető utcában található. Az ingatlan közterülettel kapcsolódik, a kettő együttesen forgalomképes. A területek 11041m ² 0244/37hrs. mely közterületről nem megközelíthető korlátozottan forgalomképes.
Gazdasági tényezők					
Telek (m ²)	(db)	1	1	1	1
	(m ²)	68540	30997	55007	11041
AK					
Ingatlan értéke	(Ft)	21 932 800	10 000 000	17 602 240	
	(Ft/m ²)	320	323	320	321
Ár jellege (adásvétel/kínálat)		eladás 2026.01	eladás 2025.12	eladás 2026.01	
Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	
Jelleg, funkció		termőföld	termőföld	termőföld	termőföld
Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	
telekméret		nagyobb	nagyobb	nagyobb	
Korrekciós tényező		0,80	0,85	0,80	
művelési ág		szántó	szántó	szántó	kivett terület
Korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95	
Korrigált ár (Ft)		16 668 928	8 075 000	13 377 702	
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		243	261	243	249
Környezeti tényezők					
Elhelyezkedés/megközelítés		hasonló	jobb	hasonló	
Korrekciós tényező		1,00	0,95	1,00	
Körmeyezete út járhatósága		hasonló	hasonló	hasonló	
Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	
Infrastruktúra közművek		kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	villany
Korrekciós tényező		1,05	1,05	1,05	
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		255	261	255	257
Eladhatósági tényezők					
Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	
Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00	
közterületről megközelíthető					közterülettel nem kapcsolatos
Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	korlátozottan forgalomképes
korlátozottan forgalomképes					bejárás a tullapon nincs bejegyezve
Korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		204	208	204	206
Adatok forrása		NFA - eladás	NFA - eladás	NFA - eladás	
Megjegyzés					
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ÖSSZEGZÉSE					
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR		206 Ft/m ²			
INGATLAN HASZNOS TERÜLETE		11 041 m ²			
A BECSÜLT NAPI PIACI ÉRTÉK ÖSSZESEN		2 270 704 Ft			
A BECSÜLT NAPI PIACI ÉRTÉK KERESKIVTE		2 300 000 Ft			

A megállapított piaci érték Áfát nem tartalmaz.



6. Összefoglalás, az ingatlan értékbecslésének eredménye

INGATLANPIACI HELYZETELEMZÉS:

PIACI ELEMZÉS

Termőföld piackutatás – tovább drágulnak a földek - Agrárközösség mezőgazdasági szakértők elemzése mellékletben csatolva.

Forgalom képesség: Az ingatlan kizárólag együtt forgalomképes, kiépített beton úton megközelíthető a belterület közelében található.

Befolyásoló tényezők: nincs

Jogi szempontok:

- A tulajdoni viszonyok rendezettek.
- Az értékesíthetőség jogi szempontból nem gátolt.



Tovább drágulnak a termőföldek

piaci elemzés részletes leírása mellékletben csatolva.

A hazai piaci várakozások a kínálati piac további fennmaradását jelzik, ami az ingatlan árak változását jelenti. A fentiek miatt nagy körültekintéssel és az óvatos értékbecslés elvei szerint meghatározott, becsült értékét az ingatlan várhatóan hosszútávon is meg fogja tartani.

A KSH honlapján rendszeresen közzéteszi a társadalomra, a gazdaságra és az egyes ágazatokra vonatkozó Gyorstájékoztatóit. <https://www.ksh.hu/gyorstajekoztatok#/hu/home>

A Gyorstájékoztatók jellemzően konjunktúramutatókat tartalmaznak, havi, negyedéves vagy éves gyakorisággal jelennek meg. A MAISZ az értékbecslői munka támogatására a jövőben havi rendszerességgel összefoglalót készít a KSH Gyorstájékoztatóiból, melyet a honlapján közzétesz. Az összefoglaló segítségével az értékbecslők könnyebben mutathatják be az aktuális gazdasági környezetet.

INGATLAN ÉRTÉKÉT BEFOLYÁSOKÓ KOCKÁZATI TÉNYEZŐ (TERHEK TULAJDONI LAP ALAPJÁN) :

Az ingatlan a tulajdoni lapon jelzáloggal terhelt állapotot tartalmaz.

Az ingatlan értékbecslésben megállapított piaci érték jogtisztta tehermentes állapotot tartalmaz.

Következtetések:

A vizsgált ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító módszerrel készült. Az ingatlan végső értékét a piaci összehasonlító módszer tükrözi leginkább, így ez képezi az értékképzés alapját.

ÖSSZEGZÉS:

Az ingatlan tárgya a földterület értékesítés – adásvételhez és banki hozzájáruláshoz készült, mivel jelzáloggal terheltek az ingatlanok. A napelemtől nem készült hozamalapú és költségalapú értékelés, oka nem a tulajdonos „Önkormányzat” tulajdona ezért ez nem adott volna reális értéket. A megbízás tárgya kizárólag a terület adásvételi árra vonatkozóan készült.

A végső érték megállapításánál a piaci viszonyok alapján és az óvatosság elvét figyelembe véve a piaci összehasonlításra alapuló módszert vettük irányadónak.

**Alsószentiván külterület 0244/36 hrsz és 0244/37 hrsz 1/1 tulajdoni hányad
amely kizárólag együtt forgalomképes – közterületről való megközelítése és forgalomképessége miatt -
ingatlanoknak a kizárólag földterület aktuális PIACI ÉRTÉK**

Elfogadott módszerrel meghatározott forgalmi érték	AKTUÁLIS FORGALMI ÉRTÉK:	6 000 000 Ft
---	---------------------------------	---------------------

A megállapított piaci érték Áfát nem tartalmaz.

A kettő Hrsz ingatlan külön - külön piaci érték meghatározásnál figyelembe vettük a közterület megközelítést az önálló forgalomképességet – használhatóságát, valamint a jogi rendezettséget mivel a tulajdoni lapon az átjárhatóság nincs feltüntetve.



Alsószentiván 0244/36 Hrsz ingatlan önállóan forgalomképes közterületről megközelíthető.

Elfogadott módszerrel meghatározott forgalmi érték	AKTUÁLIS FORGALMI ÉRTÉK:	3 700 000 Ft
--	--------------------------	--------------

Alsószentiván 0244/3 Hrsz ingatlan önállóan nem forgalomképes közterületről nem megközelíthető.

Elfogadott módszerrel meghatározott forgalmi érték	AKTUÁLIS FORGALMI ÉRTÉK:	2 300 000 Ft
--	--------------------------	--------------

A megállapított piaci érték Áfát nem tartalmaz.

A megállapított érték az ingatlan jelenlegi állapotára érvényes. Az értékelés a jelenlegi piaci és stratégiai viszonyok ismeretében készült, a jövőbeni szabályok a jelenlegitől lényegesen eltérhetnek, a nem prognosztizálható változások érvényteleníthetik ezeket a következtetéseket

Székesfehérvár, 2026. február 28.

Ellenőrizte:

Készítette

ATLANTING KFT
8000 Székesfehérvár
Dr. Koch László u. 16. fsz. I.
Adószám: 1374001-2-01
Céginformációk: ATLANTING KFT



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Kákonyi Csaba njsz.: 924
ingatlanvagyon-értékelő
környezetmérnök

Kéri Zita njsz.: 7
EUFIM minősített,
ingatlanvagyon-értékelő, közgazdász
Atlanting Kft. ügyvezető



KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

1. Az Értékbecslés csak a megbízásban rögzített célra használható. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes részeinek, illetve adatainak szövegkörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
2. Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért. A rendelkezésre bocsátott dokumentumokat hitelesnek fogadtuk el. Az adatok dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.
3. Az értékelésben feltételeztük, hogy a szóban forgó ingatlan tulajdoni viszonyai rendezettek, tulajdonjoga szabadon átruházható. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalunk. Az ingatlanok tulajdonjogát azok per-, teher- és igénymentes állapotában értékeltük. Nem vállalunk felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értéket.
4. Az állag meghatározása a szemrevételezés diagnosztika módszerével készült, geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai vizsgálatot nem végeztünk. Megbízásunk nem terjed ki környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére.
5. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek. Jelen értékelési szakvélemény egésze, részletei illetve semmilyen rá vonatkozó hivatkozás nem kerülhet be publikált iratba, tájékoztató jelentésbe és nem lehet nyilvánosságra hozni az értékelő kft megjelenés tartalmát és formáját jóváhagyó írásbeli hozzájárulása nélkül. Az értékbecslés szakvélemény harmadik fél részére nem adható ki, csak a készítő írásbeli hozzájárulásával.
6. A megbízási díj nem függvénye az általam meghatározott értékeknek.
7. Az értékelő a tudomására jutott adatokat és jelen szakvéleménye tartalmát bizalmasan kezeli. Az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban semmilyen érdekeltségem nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltség nem fűz egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.
8. A Atlanting Kft kiköti, hogy a Megrendelő a szakvéleményt csak a vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Továbbá fenntartja jogát arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítse, és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.

Székesfehérvár 2026. február 28.

ATLANTING KFT
8000 Székesfehérvár
Dr. Koch László u. 16. fsz.1.
Adószám: 13744951-2-07
Kft 10300508-10674949-23591000

Kéri Zita

Atlanting Kft.
ügyvezető
Kéri Zita

Melléklet: tulajdoni lap, FOTÓ dokumentumok



Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Fejér Vármegyei Kormányhivatal
Sárbogárd Hősök tere 17. Pf. 24.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

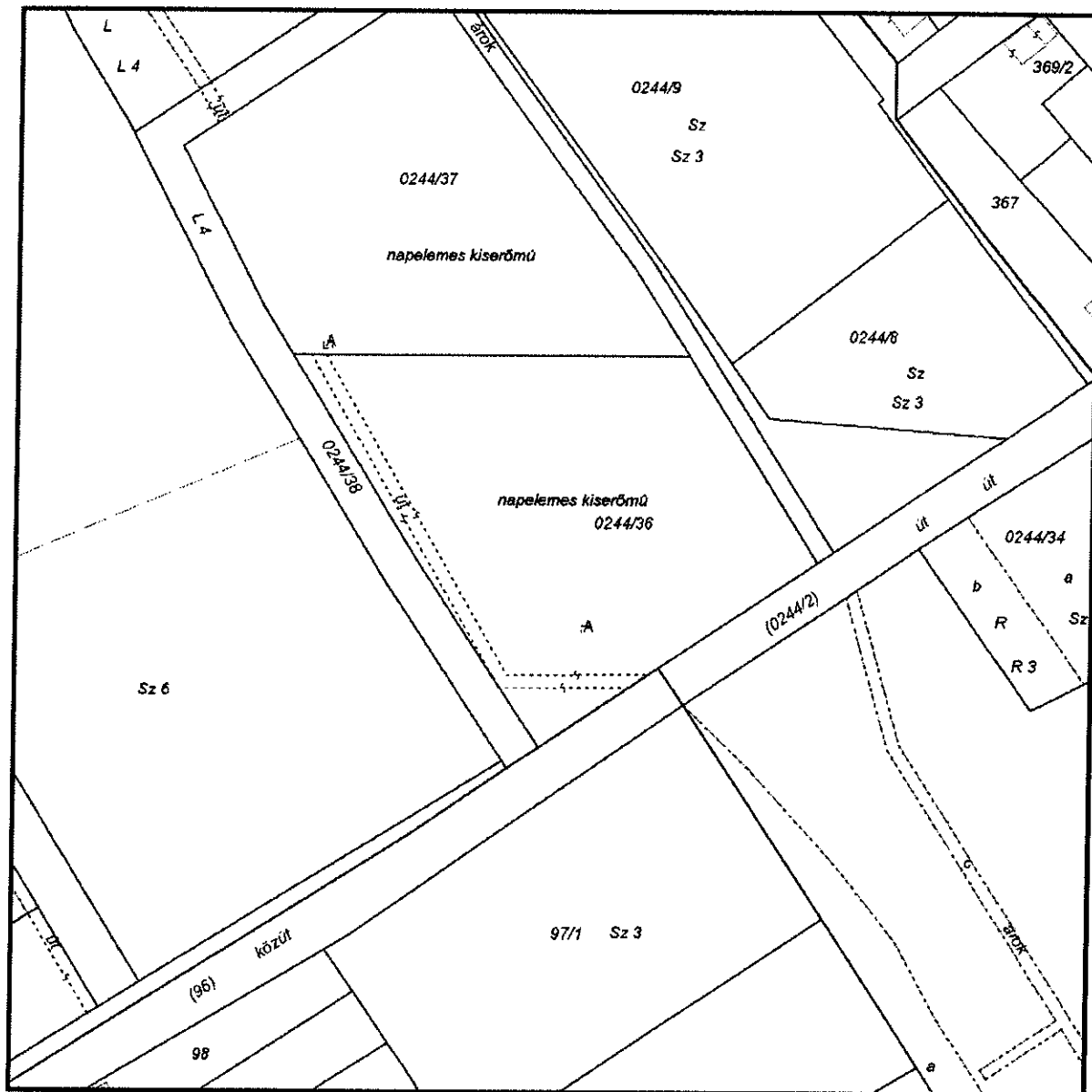
2026.02.27 10:24:29

Helyrajzi szám: ALSÓSZENTIVÁN külterület 244/36

Megrendelés szám: 7/96/2026

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 14691600002026



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



Fejér Vármegyei Kormányhivatal
Sárbogárd Hősök tere 17. Pf. 24.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

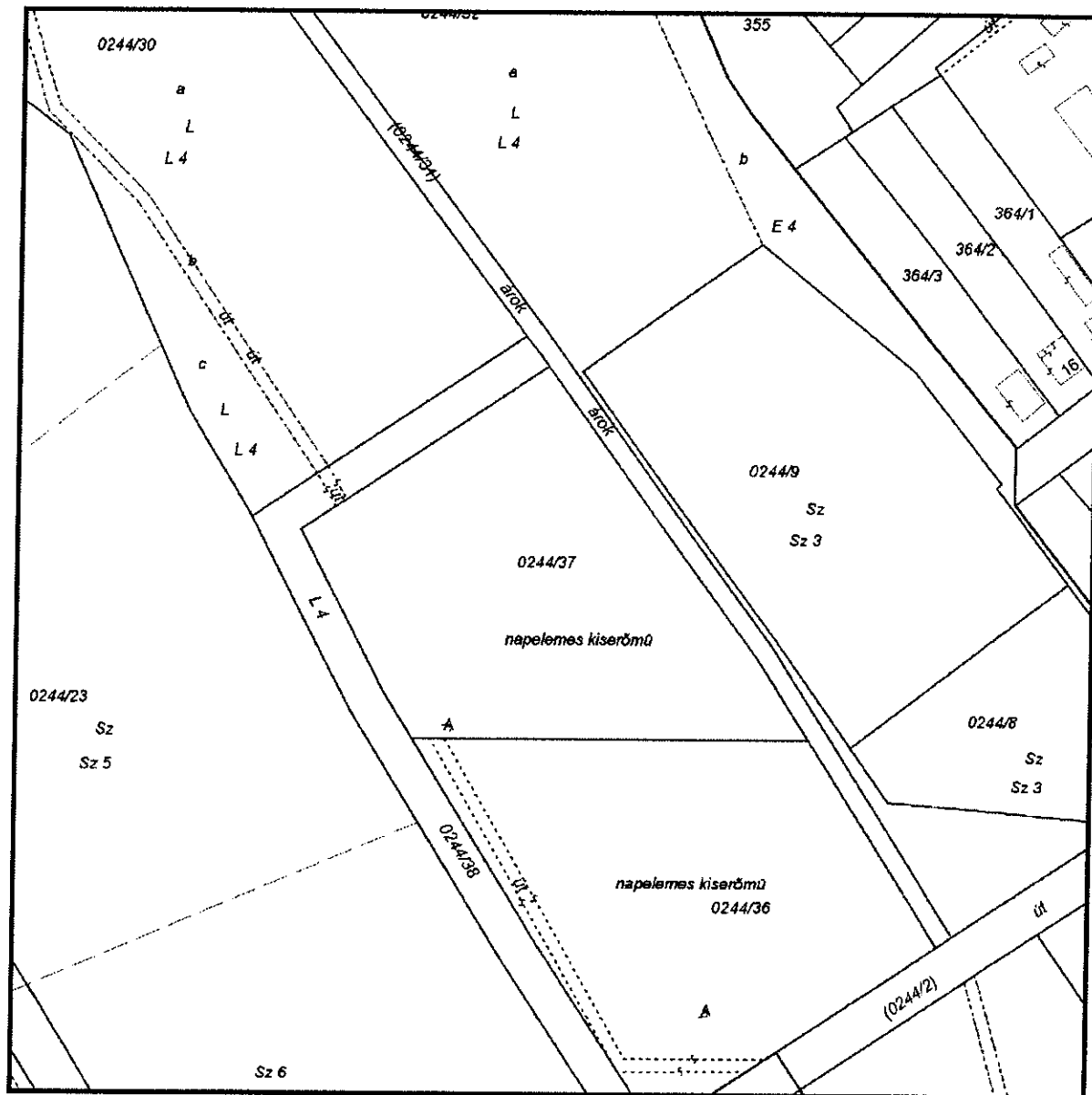
2026.02.27 10:25:43

Helyrajzi szám: ALSÓSZENTIVÁN külterület 244/37

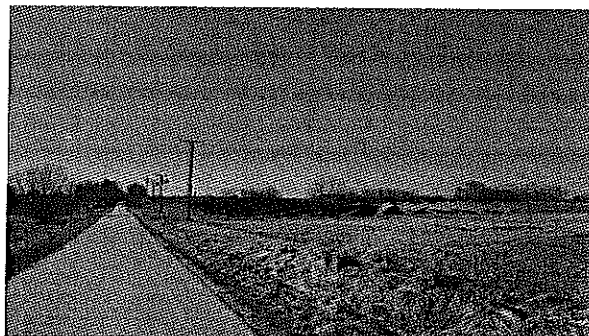
Megrendelés szám: 7/97/2026

Méretarány: 1 : 2000

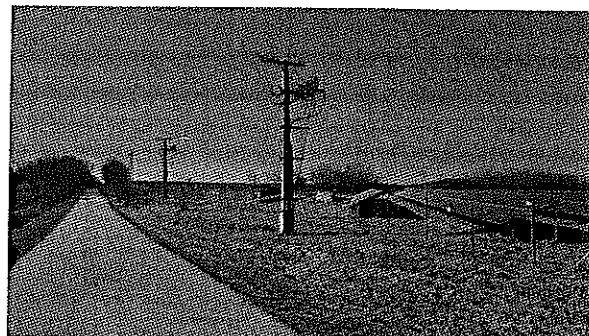
Térrajzsám: 14691610002026



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



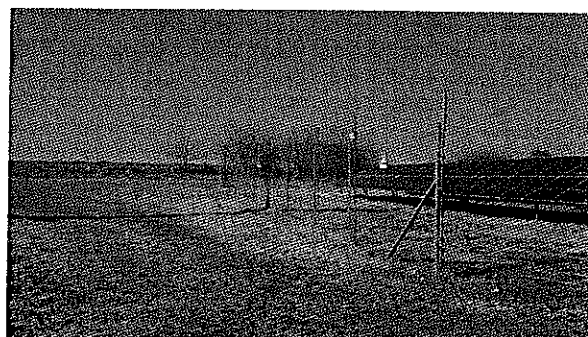
Temető út folytatásában kiépített út ingatlan megközelítése



aszfaltos út a 0244/2 hrsz úton az értékelt 0244/36 hrsz ingatlan előtt



0244/36 hrsz



0244/36 hrsz

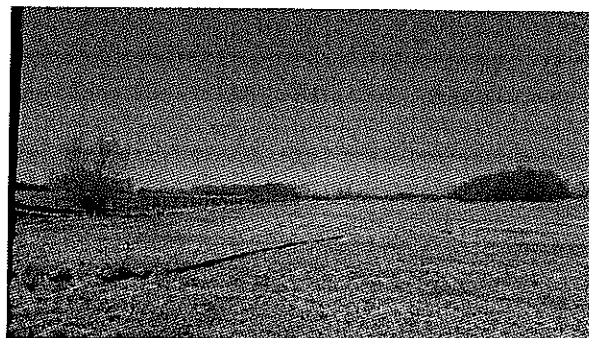


ingatlan környezete

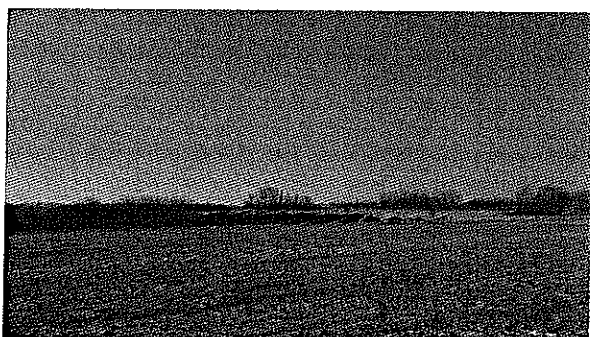
FOTÓMELLÉKLET 2)



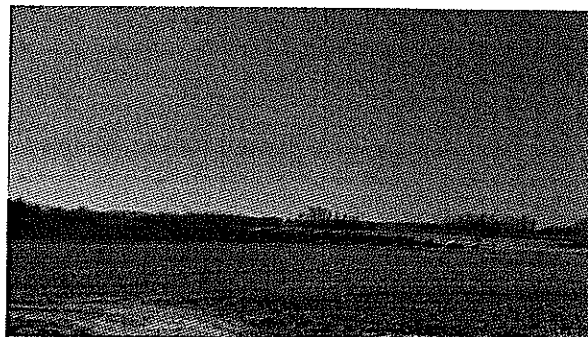
0244/37 hrsz



értékelt 0244/37 hrsz ingatlan
és a jobb oldali szomszéd



oldalnézet



oldalnézet

HATÁROZATI JAVASLAT

**Alsószentiván Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. március 10-én tartandó soron kívüli ülésére**

**Alsószentiván Község Önkormányzata Képviselő-testületének
/2026. (III.10.) határozata**

7012 Alsószentiván 0244/36 helyrajzi számú ingatlan értékesítéséről

Alsószentiván Község Önkormányzata Képviselő-testülete az Alsószentiván Község Önkormányzat tulajdonát képező 7012 Alsószentiván 0244/36 helyrajzi számú kivett/naperőmű (napelemes kiserőmű) beépített terület megnevezésű ingatlant (továbbiakban: Ingatlan) Klenáncz József (2344 Dömsöd, Középső-Dunapart 46.) és Tóth Csilla (6000 Kecskemét, Hanusz István utca 2.) szám alatti lakosok részére pályázati eljárás, versenyeztetés nélkül kívánja értékesíteni az alábbiak szerint:

1. Az Ingatlan értékesítési ára: 3.700.000.- forint (AM), azaz hárommillió-hétszázezer forint.
2. Az Ingatlan Alsószentiván Község Önkormányzat üzleti vagyonának körébe tartozik.
3. Az Ingatlan adásvételével kapcsolatos minden költség a vevőket terheli.
4. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. §. (2) bekezdése értelmében a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg az Ingatlan tekintetében, így az adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele, hogy a Magyar Állam nem él elővásárlási jogával, vagy a törvényi határidőn belül nem nyilatkozik az elővásárlási jog gyakorlásáról.
5. Alsószentiván Község Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza Husvéth Imre polgármestert az ingatlan adásvételével kapcsolatos szerződés aláírására.

Felelős: Husvéth Imre polgármester
Határidő: azonnal

HATÁROZATI JAVASLAT

**Alsószentiván Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. március 10-én tartandó soron kívüli ülésére**

**Alsószentiván Község Önkormányzata Képviselő-testületének
/2026. (III.10.) határozata**

7012 Alsószentiván 0244/37 helyrajzi számú ingatlan értékesítéséről

Alsószentiván Község Önkormányzata Képviselő-testülete az Alsószentiván Község Önkormányzat tulajdonát képező 7012 Alsószentiván 0244/37 helyrajzi számú kivett/naperőmű (napelemes kiserőmű) beépített terület megnevezésű ingatlant (továbbiakban: Ingatlan) Klenáncz József (2344 Dömsöd, Középső-Dunapart 46.) és Tóth Csilla (6000 Kecskemét, Hanusz István utca 2.) szám alatti lakosok részére pályázati eljárás, versenyeztetés nélkül kívánja értékesíteni az alábbiak szerint:

1. Az Ingatlan értékesítési ára: 2.300.000.- forint (AM), azaz kettőmillió-háromszázezer forint.
2. Az Ingatlan Alsószentiván Község Önkormányzat üzleti vagyonának körébe tartozik.
3. Az Ingatlan adásvételével kapcsolatos minden költség a vevőket terheli.
4. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. §. (2) bekezdése értelmében a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg az Ingatlan tekintetében, így az adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele, hogy a Magyar Állam nem él elővásárlási jogával, vagy a törvényi határidőn belül nem nyilatkozik az elővásárlási jog gyakorlásáról.
5. Alsószentiván Község Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza Husvéth Imre polgármestert az ingatlan adásvételével kapcsolatos szerződés aláírására.

Felelős: Husvéth Imre polgármester

Határidő: azonnal

ÉVES KÖZBESZERZÉS TERV

A közbeszerzés tárgya és mennyisége	CPV kód	Irányadó eljárásrend	Tervezett eljárási típus, megnevezése	Időbeli ütemezés		Sor kerül-e vagy sor került-e az adott közbeszerzéssel összefüggésben előzetes összesített tájékoztató közzétételére?
				az eljárás megindításának, illetve a közbeszerzés megvalósításának tervezett időpontja	szervezés teljesítésének várható időpontja vagy a szervezés időtartama	
I. Árbeszerzés						
II. Építési beruházás	45212212	nyílt eljárás	nemzeti eljárásrend szerinti nyílt közbeszerzési eljárás, a Kbt. 112. § (1) bekezdés b) pontja szerint	II.-III. negyedév	2027.07.31.	nem
III. Szolgáltatás-megrendelés						
IV. Építési koncesszió						
V. Szolgáltatási koncesszió						

Cece, 2026. március 09.

Husvéth Imre sk.
polgármester