



**Bodajk Város
Polgármestere**

8053 Bodajk, Petőfi S. u. 60.

Tel.-fax: 22/410-001

E-mail: bodajkpm@t-online.hu

Ügyiratszám: Bod/293/2024.

Sorszám: 79/2024.

Nyilvános ülés ☒

Zárt ülés ☐

Mötv. 46. § (2) a) ☐

Mötv. 46. § (2) b) ☐

Mötv. 46. § (2) c) ☐

J a v a s l a t

a 0249/19 hrsz-ú ingatlan értékesítésére

Előadó:

Wurczinger Lóránt polgármester

Előkészítésben részt vett:

Haraszi Sándor ügyintéző

Előzetesen tárgyalja:

Gazdasági Bizottság

egyszerű többség ☐

minősített többség ☒

Mötv. 50. § ☐

Mötv. 42. § ... ☐

SzMSz 34. § (2) b) ☒

Készült:

Bodajk, 2024. március 12.

Tisztelt Képviselő-testület!

Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testülete a mellékelt 37/2024. (II. 13.) határozatával úgy döntött, hogy Laki Tibor 8052 Fehérvárcsurgó, Jókai Mór u. 12. szám alatti lakos (a továbbiakban: kérelmező) számára értékesíti a 0249/19 hrsz-ú ingatlant, amennyiben vállalja a felmerülő költségeket (értékbecslés költsége, adásvételi szerződés költsége, stb.).

A kérelmező a fentieket a mellékelt levele szerint elfogadta.

Az 0249/19 hrsz-ú ingatlan az önkormányzat vagyonáról szóló 14/2012. (VI. Bodajk, 2022. január 28.) önkormányzati rendelet szerint az egyéb forgalomképes üzleti vagyon részét képezi, amely ingatlan értékét a Régió 2000 Földmérési és Ingatlanközvetítő Bt. a 2024. február 16-án kelt értékbecslése alapján 4.250.000 Ft + ÁFA összegben, azaz bruttó 5.397.500 Ft-ban határozta meg.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Wurczinger Lóránt s. k.
polgármester

Határozati javaslat

a 0249/19 hrsz-ú ingatlan értékesítéséről

A képviselő-testület úgy döntött, hogy a Bodajk Város Önkormányzat tulajdonában álló 0249/19 hrsz-ú 1418 m² területű kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant Laki Tibor 8052 Fehérvárcsurgó, Jókai Mór u. 12. szám alatti lakos számára értékesíti bruttó Ft értékben.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a határozat végrehajtása érdekében szükséges intézkedéseket tegye meg, a mellékelt adásvételi szerződést írja alá.

Felelős: Wurczinger Lóránt polgármester

Határidő: azonnal

Laki Tibor
8052 Fehérvárcsurgó, Jókai Mór utca 12.

ÉRTÉKESÍTETT

2024. FEBR 27

Hat. nap
fe
Harsanyi S
2024

Bodajk Város Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal

Wurczinger Lóránt
Polgármester Úr
Részére

Tárgy: 8053 Bodajk 0249/19 hrsz.-ú földrész értékesítés
Ügyszám: Bod/341-3/2024.

Tisztelt Polgármester Úr!

A fent megjelölt ügyiratszámra hivatkozva továbbra is fenntartom szándékom a földrész megvásárlással kapcsolatosan. Az Önkormányzati Képviselő testület 37/2024. (II. 13.) határozata alapján vállalom a felmerülő költségek (értékbecslés költsége, adásvételi szerződés költsége) terhét.

Tisztelettel:


Laki Tibor

Fehérvárcsurgó, 2024. február 26.

BODAJKI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Érkezett:	2024 FEBR 27
Érkezési azonosító	001086
Ügyirat szám:	BOD/ 293-4 /2024
Előadó:	Harsanyi Sándor

KIVONAT

Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2024. február 13-án megtartott rendkívüli, nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből.

Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testülete 37/2024. (II. 13.) határozata

a 0249/19 hrsz-ú ingatlan értékesítéséről

A képviselő-testület úgy döntött, hogy Laki Tibor Fehérvárcsurgó, Jókai Mór utca 12. szám alatti lakos (a továbbiakban: kérelmező) kérelmét - Bodajk Város Önkormányzat tulajdonát képező 0249/19 hrsz-ú földrészlet értékesítése kapcsán - előzetesen támogatja azzal, hogy a felmerülő költségek (értékbecslés költsége, adásvételi szerződés költsége) a kérelmezőt terhelik.

A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a döntésről a kérelmezőt tájékoztassa, a határozat végrehajtása érdekében szükséges intézkedéseket tegye meg, a vagyonrendelet módosításáról szóló javaslatot terjessze a képviselő-testület elé.

Felelős: Wurczinger Lóránt polgármester

Határidő: a képviselő-testület következő soros ülése, értelem szerint

Bodajk, 2024. február 14.



Wurczinger Lóránt
polgármester

Nagy Csilla
jegyző



RÉGIÓ 2000 Földmérési és
Ingatlanközvetítői BT.
8053 Bodajk, József A. u 28.
Tel: 06 20 3254 554

BODAJKI POLGÁRMESTERI
HIVATAL

Erkezett: 2024 MARCH 12

Erkezési azonosító: 001359

Ügyirat szám: BOD/193-5 /2024

Előadó: Horváth Sándor

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

BODAJK

város
külsőterület

0249/19 hrsz-ú beépítetlen iparterület
forgalmi értékbecsléséről

Készítette: Szokoly Judit

Ingatlanforgalmi és kisajátítási szakértő

Engedély szám: 2578/1991

Szokoly Judit
földmérő mérnök
Ingatlanközvetítői
szakmérnök
Ing. értékelési eng. sz.: 2578/1991
8053 Bodajk, József Attila utca 28.
Tel.: 06-20-3254-554

1. ELŐZMÉNY

LAKI TIBOR GYÖRGY /8052 Fehérvárcsurgó, Jókai Mór u. 12/ megbízta a **Régió 2000** Földmérési és Ingatlanközvetítői **Betéti Társaságot**, /8053 Bodajk, József A u 28 /, hogy **Bodajk község külterületen elhelyezkedő 0249/19 hrsz-ú földrészletre** vonatkozóan **forgalmi értébecslést végezzen.**

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA

Megbízott feladatát képezi Bodajk község 0249/19 hrsz-ú kivett, beépítetlen terület forgalmi értékének szakértői vélemény keretében történő megállapítása

3. AZ ÉRTÉKELO VIZSGÁLAT MÓDSZERE ÉS FOLYAMATA

Az értékelési eljárás során 2024 február 7-en helyszíni szemlét tartottunk. A helyszínen az ingatlan természetbeni adottságait, környezetét, jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk.

A 2. pontban meghatározott feladat végrehajtásához megvizsgáltuk és felhasználtuk a következő adatokat:

A FVMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. (Mór), megkértem a 0249/19 hrsz-ú földrészletre a földkönyvet és a térképmásolatot.

A területre vonatkozó Helyi Építési Szabályzat alapján e terület rész Gép-01 ipari övezetbe sorolt, amely alapján a legkisebb terület kialakítása 3000 m² szabadon álló 50%-os beépítés lehetséges. A 0249/19 hrsz-ú ingatlan a HÉSZ előírásainak azért felelt meg, mert kialakulása során út művelési ág-ként volt nyilvántartva. Az útra a 3000 m²-es területi előírás nem vonatkozik.

AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Címe: Bodajk város külterület

Hrsz	Terület m ²	Művelési ág,minőségi osztály, AK	Tulajdonos Tulajdoni hányada	Teher
0249/19	1418	kivett beépítetlen terület	Bodajk város Önkormányzata	tehermentes

Az értékelendő ingatlan műszaki adatai:

0249/19 hrsz-ú földrészlet a 0249/11 hrsz-ból kialakuló 1418 m² út volt, melynek művelési ágát beépítetlen területre módosították. A módosítást követően abban az esetben felel meg a HÉSZ előírásainak, ha összevonásra kerül a mellette elhelyezkedő földrészlettel, akkor haladja meg az ipari övezetben előírt 3000 m² területet.

tematikus fedvények

lejtő	0 ‰
belvizzel veszélyeztetett terület	20 ‰
erózió-veszélyeztetett terület	0 ‰
aszály érzékeny terület	0 ‰
támogatható terület	0 ‰

4.2 Az ingatlan településen belüli fekvése, megközelíthetősége:

Az értékelendő terület Bodajk város külterületén a 81 főútról településre bevezető (bekötő) út mellett helyezkedik el. Megközelítése a bekötő aszfaltozott útról lehetséges.

4.3 Közművesítettség

Bodajk város teljes közműhálózata kiegészítve:
 vezetékes ivóvíz
 vezetékes gáz
 szennyvíz vezeték
 elektromos hálózat
 közvilágítás
 telefonvezeték
 kábel TV hálózattal ellátott

Az értékelendő ingatlan nincs a fenti közműhálózatokhoz csatlakoztatva.

4.4 Az ingatlan leírása:

Az értékelendő ingatlan a 0249/19 hrsz-ú kivett, beépítetlen terület 16 méter szélességű, vízszintes terepviszonyú.

Az ingatlan-nyilvántartásban a mellékelt térképmásolat és földkönyv szerint kivett, beépítetlen területként van nyilvántartva. A HESZ szerint ipari terület, a területi mérete alapján beépítése csak abban az esetben lehetséges, ha a területe meghaladja a 3000 m²-t.

5. ÉRTÉKEKELÉS**5.1 Alapelvek, korlátozó feltételek**

A 4. pontban ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlanok értékeleséhez az alábbiakat szükséges figyelembe venni:

- Az ingatlant, mint forgalomképes ingatlant értékeljük a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotban.
- A tulajdoni lapon szereplő bejegyzéseken túlmenő jogi eredetű korlátozásokról nincs tudomásunk, ezért felelősséget nem vállalunk.
- A rendelkezésünkre álló adatok és információk, melyeket az értékeles során felhasználtunk, helytállóknak és pontosnak fogadjuk el.
- Az értékelés időpontja 2024. február 8., a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékére.

vonatkozó megállapításait, ezért 6 hónapon túl a megadott értékek felülvizsgálata indokolt

5.2. Az értékelés módszere

5.2.1 Alkalmazott értékelési módszerek

Az érték megállapításának alapja a TEGOVA (Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja) által meghatározott nyílt piaci érték, amely azt legjobb az árat jelenti, amilyen összegért egy vagyontárgy magánjogi szerződés keretén belül az értékelés időpontjában várhatóan eladható

Az ingatlanértékelési gyakorlatban az ingatlanok forgalmi értékének meghatározására három módszert alkalmaznak:

- A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés,
 - A hozamszámításon alapuló értékelés,
 - Költségalapú értékelés
- *A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés* során az értékelő úgy határozza meg az ingatlan értékét, hogy összehasonlítja az értékelendő ingatlant hasonló vagy azonos tulajdonságokkal rendelkező ingatlanokkal, amelyek a környezetében elkeltek. Ezen ingatlanok értékesítési árai alkotják azt az alaphalmazt, amellyel az összehasonlító elemzést végezzük. Az elemzés során figyelembe kell venni az értékmódosító tényezőket.
- A hozamszámításon alapuló módszer* során az értékelő egy nyereségtermelési mutatót határoz meg, amely alapján a várható hasznot vagyonerővé konvertálja át.
- *Költségalapú értékelés* során az értékelő megbecsüli azokat a költségeket, amelyek a meglévő vagyontárgy újraelőállításához szükségesek, majd levonja az ingatlan összes értékcsökkenését. Az újraelőállítási költségekbe bele kell számítani a tervezési, engedélyezési, kivitelezési, közművesítés- és minden egyéb költséget. Az avulás: fizikai romlás, funkcionális- és környezeti avulás, az idő múlása miatt bekövetkezett értékcsökkenés.
- Költségalapú értékelést olyan ingatlanok esetében végzünk, ahol egyedisége, specialitása miatt összehasonlító piaci értékek nem léteznek. Ez az eljárás nem vonatkozik a telek –felépítmény nélküli földterület - értékének meghatározására

5.2.2 Földterületek

A telek értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel határoztuk meg.

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. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

Az étéket a beszerezhető piaci információkra támaszkodva határoztuk meg.
Az értékbefolyásoló tényezők közül különösen az alábbiakat vizsgáltuk:

- a telek fekvése, nagysága, megközelíthetősége, településen belüli elhelyezkedése;
- további fejlesztési, beépítési lehetőségek, hatósági előírások, övezeti besorolás, stb;
- a telek alakja, mérete, funkciója

5.3. Érték megállapítása

5.3.1 Az ingatlan értékelése

Az értékelendő ingatlan a tulajdoni lap szerint külterületi **kivett, beépítetlen terület művelési ágú 1418 m² terület**

Az értékelendő ingatlan a Bodajki bekötő útról a 0249/15 hrsz-ú, majd a 0219/21 hrsz-ú földúton közelíthető meg. A beépítetlen terület értékelését az iparterületek összehasonlító adatait figyelembevételével végeztük.

Bodajkon és a környező településeken hasonló adottságokkal rendelkező ipari területek **3000-4000 Ft/m²** áron keltek el.

Ezen adatokból kiindulva és figyelembe véve az értékelendő ingatlan *fekvését, megközelíthetőségét, a közművesítettség hiányát*, valamint jelenlegi hasznosítását, az ingatlan fajlagos értékét 3000 Ft/m² értékben állapítottuk meg.

6. ÖSSZEFOGLALÁS

A beépítetlen iparterület értékelését Bodajk, Mór, Isztimér, Fehérvárcsurgó településeken kínált és elkelt ingatlanok összehasonlító adatait figyelembevételével végeztük.


A szakértői jelentésben ismertetett, **Bodajk 0249/19 hrsz-ú kivett, beépítetlen terület művelési ágú** ingatlan értékelését elvégezve, 2024. február 8. napon az ingatlan per- és igénymentes állapotában a forgalmi értékeket:

1418 m² x 3000 Ft/m² = 4.254.000.- Ft,
kerekítve 4.250.000.- Ft, azaz

Négymillió-kettőszáz-ötvenezer forintban állapítom meg.

A meghatározott érték nem tartalmazza az ÁFÁ-t, az aláírástól számított 90 napig érvényes.

Bodajk, 2024. 02. 16.


Szokoly Judit
Ingatlanforgalmi szakértő

Szokoly Judit földmérő mérnök
Ingatlanalkalmazati
szakmérnök
Ing. értékbecsloji eng.sz.: 2578/1991
8053 Bodajk, József Attila utca 28.
Tel.: 06-20-3254-554

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

Bodajk Város Önkormányzat (8053 Bodajk, Petőfi S. u. 60., törzsszám: 727244, adószám: 15727244-2-07, képviselő: Wurczinger Lóránt polgármester) mint **eladó**, másrészről

LAKI TIBOR GYÖRGY sz. Laki Tibor György (született napján, an.:, szem.sz.:, adóaz.:) 8052 Fehérvárcsurgó, Jókai Mór u. 12. szám alatti lakos, mint **vevő** között a mai napon az alábbi feltételekkel:

1. Szerződő felek rögzítik, hogy eladó kizárólagos tulajdonát képezi a **Bodajk külterület 0249/19 hrsz.** alatt nyilvántartott, 1418 m² területű kivett beépítetlen terület megnevezésű, természetben 8053 Bodajk külterületén „címkézés alatt” található tehermentes ingatlan. Eladó rögzíti, hogy a Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 14/2012. (VI.28.) önkormányzati rendelete szerint a Bodajk külterület 0249/19 hrsz. alatti ingatlan forgalomképes üzleti vagyonként van nyilvántartva.

2. Felek megállapodnak abban, hogy eladó Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testületének határozata alapján eladja vevő megveszi a fent részletezett ingatlant, azaz forint (..... Ft + Ft ÁFA) vételárért.

3. Vevő az ingatlan vételárát jelen okirat aláírásával egyidejűleg egyenlíti ki az eladó részére az eladó OTP Banknál vezetett 11736006-15362151 számú számlájára utalással. Eladó a fenti számlára történő utalást szerződésszerű teljesítésnek ismeri el.

4. Eladó jelen okirat aláírásával feltétlen, végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a **Bodajk külterület 0249/19 hrsz.** alatti ingatlanra Laki Tibor György 1/1 arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba **vétel jogcímén** bejegyezzék, eladó tulajdonjogának törlésével egyidejűleg.

5. Eladó kijelenti, hogy az ingatlannak tudomása szerint rejtett hibája nincs, az ingatlan per-, teher- és igénymentes, azt köztartozás nem terheli. Eladó kijelenti, hogy harmadik személynek nincs olyan joga vagy igénye, amely a jelen jogügylet törvényes akadályát képezné.

7. A felek rögzítik, hogy eladó a vételár hiánytalan kiegyenlítésével egyidejűleg adja a vevő birtokába. Vevő a birtokbaadás napjától viseli az ingatlan terheit és a kárveszélyt, illetve élvezi annak hasznait.

8. Vevő **magyar állampolgár**, kijelenti, hogy ügyletkötési képessége korlátozás alatt nem áll. Eladó képviselő: Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testületénekhatározata alapján Wurczinger Lóránt polgármester jár el.

Felek kijelentik, hogy egymás elől semmit el nem titkoltak, kijelentik, hogy a szolgáltatások egymással arányban állnak és őket a szerződéskötés során titkolt szándék, vagy fenntartás nem vezette. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a 2017. LIII. törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli, a felek adatai jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek által bemutatott

okiratok alapján. Szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. Okiratszerkesztő ügyvéd az adatokat a 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

Szerződő felek nyilatkoznak arról, hogy okiratszerkesztő ügyvéd részükre az adásvételi szerződéssel kapcsolatosan a jogügylethez, jognyilatkozathoz kapcsolódó adónemekre, az adó- és illetékkedvezmény igénybevehetőségére, az ezzel kapcsolatos eljárásra és határidőkre vonatkozó tájékoztatást megadta, az adásvételi szerződés szövegét ismertette, a felek külön ügyvédi tényvázlat felvételét nem kérik, elfogadják a jelen szerződés tartalmát egyben ügyvédi tényvázlatnak is.

A szerződő felek a jelen adásvételi szerződést elolvasták és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták azzal, hogy megbízzák Dr. Mráz Zoltán ügyvédet (8000 Székesfehérvár, Bástya u. 6. fszt. 2., kamarai nyilvántartási szám: 06-012461, Kamarai azonosító szám: 36065730) az okirat megszerkesztésével, ellenjegyzésével, és meghatalmazzák, hogy őket a földhivatali eljárásban teljes jogkörrel képviselje. Alulírott ügyvéd a meghatalmazást elfogadom.

Kelt; Bodajkon, 2024. évi március hó napján

Bodajk Város Önkormányzat

eladó

Wurczinger Lóránt
polgármester

Laki Tibor György

vevő

Készítettem és ellenjegyzem:

Dr. Mráz Zoltán

ügyvéd

Bodajk, 2024.03.....

KASZ: 36065730