



**Bodajk Város  
Polgármestere**

8053 Bodajk, Petőfi S. u. 60.  
Tel.-fax: 22/410-001  
E-mail: bodajkpm@t-online.hu

Ügyiratszám: Bod/124/2024.

Sorszám: 17/2025.

**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 Bodajk 75 és 76 hrsz-ú ingatlanokkal kapcsolatos  
döntésekre**

Előadó:  
Wurczinger Lóránt polgármester

Előkészítésben részt vett:  
Dr. Tóth Szilvia ügyvéd  
Haraszi Sándor ügyintéző

Előzetesen tárgyalja:  
Gazdasági Bizottság

egyszerű többség ☐  
minősített többség ☒  
Mötv. 50. § ☐  
Mötv. 42. § ... ☐  
SzMSz 34. § (2) b) ☒

Készült:  
Bodajk, 2025. március 10.

## Tisztelt Képviselő-testület!

Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testülete a mellékelt 83/2024. (III. 11.) és a 84/2024. (III. 11.) határozatában előzetesen arról döntött, hogy meg kívánja vásárolni a 75 és 76 hrsz-ú ingatlanok területének egy részeit, melynek célja egy út későbbi kialakítása az alábbiak szerint:

- 75 hrsz-ú ingatlan 243 m<sup>2</sup> nagyságú részének megvásárlása a Diófa utca szélesítése érdekében,
- a 76 hrsz-ú ingatlan 1191 m<sup>2</sup> nagyságú részének megvásárlása - azt kettészelve, valamint az ingatlan Diófa utca felőli részén - helyi közút kialakítása érdekében.

A fenti ingatlanok változásairól készített térképrészlet, illetve a változási vázrajzok az előterjesztés mellékletei.

Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 14/2012. (VI. 28.) önkormányzati rendeletének 24. §-a szerint:

*"Ingatlan tulajdonjogának megszerzése esetén előzetesen meg kell vizsgálni, hogy az milyen közérdekű cél megvalósításához, milyen feltételek mellett alkalmas, fel kell tárni a továbbhasznosítás lehetőségét, valamint a várható fenntartási, üzemeltetési költségek körét és nagyságát. Az ingatlanról az ügy keletkezésétől számított egy évnél nem régebbi forgalmi értékbecslés álljon rendelkezésre."*

A fenti rendelet alapján az ingatlan megvásárlásának célja közérdekű, hiszen olyan településrendezésről van, melynek során út kerülne kialakításra, ennek feltétele a fentiek szerinti területek kialakítása. A kivitelezéssel kapcsolatos költségek nem ismertek, a fenntartással, üzemeltetéssel kapcsolatos költségek vélhetően ugyanúgy alakulnak majd, mint amennyi jelenleg is az önkormányzat kezelésében lévő utak költségei.

A fenti ingatlanrészek értékét a Régió 2000 Földmérési és Ingatlanközvetítő Bt. a 2025. január 29-én kelt értékbecslései alapján az alábbi összegekben határozta meg.

Ingatlan hrsz-i száma	Megvásárolni kívánt terület nagysága	Értékbecslés alapján a terület ára	Tulajdonos
75	243 m <sup>2</sup>	nettó 350.000 Ft	Reznyák Norbert 8182 Berhida, Rezeda u. 8. fsz 3. a
76	1191 m <sup>2</sup>	nettó 1.820.00 Ft	Domokos János 8000 Székesfehérvár, Tóvárosi Ln. 57. 4. em. 1a.

Magánszemélyektől történő ingatlan vásárlása esetén általános forgalmi adó felszámítási, fizetési kötelezettség nem merül fel, mivel az eladó nem adóalany, tehát nem vonatkozik rá az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 5. § (1) bekezdése:

*"(1) Adóalany: az a jogképes személy vagy szervezet, aki (amely) saját neve alatt gazdasági tevékenységet folytat, tekintet nélkül annak helyére, céljára és eredményére."*

Az adásvételi szerződés tervezete jelen előterjesztés melléklete.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a javaslatokat megtárgyalni és elfogadni szíveskedjenek.

**Wurczinger Lóránt s. k.**  
polgármester

## **Határozati javaslat**

### **a 75 hrsz-ú ingatlan részterületének megvásárlásáról**

Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: képviselő-testület) úgy döntött, hogy Reznyák Norbert 8182 Berhida, Rezeda u. 8., fsz. 3.a szám alatti lakos tulajdonában álló Bodajk 75 hrsz-ú ingatlan - mellékelt változási vázrajz szerinti - 243 m<sup>2</sup> nagyságú telekrészét út kialakításának céljából megvásárolja nettó 350.000 Ft értékben, melynek fedezete a 2025. évi költségvetés tartaléka.

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

Felelős: Wurczinger Lóránt polgármester  
Határidő: értelem szerint

## **Határozati javaslat**

### **a 76 hrsz-ú ingatlan részterületének megvásárlásáról**

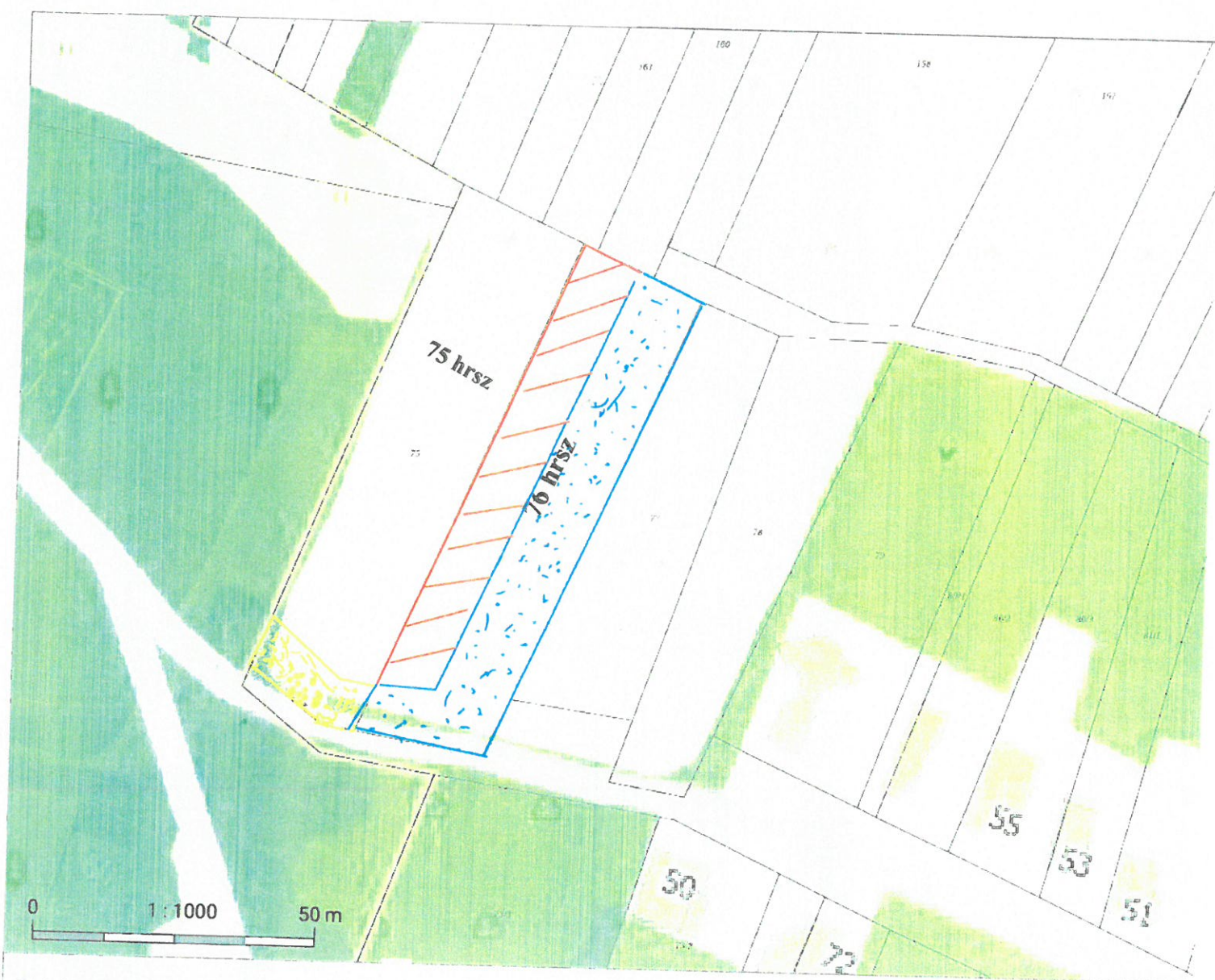
Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: képviselő-testület) úgy döntött, hogy Domonkos János, 8000 Székesfehérvár, Tóvárosi Ln. 57. 4. em. 1a. szám alatti lakos tulajdonában álló Bodajk 76 hrsz-ú ingatlan - mellékelt változási vázrajz szerinti - 1191 m<sup>2</sup> nagyságú telekrészét út kialakításának céljából megvásárolja nettó 1.820.000 Ft értékben, melynek fedezete a 2025. évi költségvetés tartaléka.

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

Felelős: Wurczinger Lóránt polgármester  
Határidő: értelem szerint







**Térképjelölések** **Piros színnel jelölt részt Reznyák Norbert vásárolja meg Domonkos Jánostól**

**Kék színnel jelölt részt Bodajk Város Önkormányzat vásárolja meg Domonkos Jánostól**

**Sárga színnel jelölt részt Bodajk Város Önkormányzat vásárolja meg Reznyák Norberttől**



## KIVONAT

Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2024. március 11-én megtartott rendkívüli, nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből.

### Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testülete 84/2024. (III. 11.) határozata

#### *a Bodajk 75 hrsz-ú ingatlan egy részének megvásárlásáról*

*A képviselő-testület előzetesen úgy döntött, hogy a Bodajk, Diófa utca 75 hrsz-ú kivett beépítetlen terület művelési ágú, 2205 m<sup>2</sup> területű ingatlan mellékelt térkép szerinti, 236 m<sup>2</sup> nagyságú terület részét meg kívánja vásárolni út kialakítása céljából azzal, hogy az ingatlan-megosztás és a telekalakítási eljárás költségeit 1/2 arányban viseli.*

*A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a határozat végrehajtása érdekében szükséges intézkedéseket tegye meg.*


*Felelős: Wurczinger Lóránt polgármester*

*Határidő: azonnal*

Bodajk, 2024. március 12.



  
**Wurczinger Lóránt**  
polgármester

  
**Nagy Csilla**  
jegyző



## KIVONAT

Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2024. március 11-én megtartott rendkívüli, nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből.

### **Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testülete** **83/2024. (III. 11.) határozata**

#### **a Bodajk 76 hrsz-ú ingatlan egy részének megvásárlásáról**

A képviselő-testület előzetesen úgy döntött, hogy:

1. a Bodajk, Diófa utca 76 hrsz-ú kivett beépítetlen terület művelési ágú, 2130 m<sup>2</sup> területű ingatlan megközelítőleg 1165 m<sup>2</sup> nagyságú, mellékelt térkép szerinti területrészét meg kívánja vásárolni út kialakítása céljából,
2. a Bodajk 76 hrsz-ú ingatlan 1. ponton kívül eső részét az önkormányzat nem kívánja megvásárolni,
3. az ingatlan-megosztás és a telekalakítási eljárás költségeit 1/2 arányban viseli Bodajk Város Önkormányzat.


A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a határozat végrehajtása érdekében szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Wurzinger Lóránt polgármester  
Határidő: azonnal

Bodajk, 2024. március 12.



  
**Wurzinger Lóránt**  
polgármester

  
**Nagy Csilla**  
jegyző



**RÉGIÓ 2000 Földmérési és  
Ingatlanközvetítői BT.**  
8053 Bodajk  
József A. u 28.

# **ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

**BODAJK**  
város

**76 hrsz-ú beépítetlen ingatlan  
részterületének forgalmi értékbecsléséről**



**Készítette: Szokoly Judit**  
Ingatlanforgalmi és kisajátítási szakértő  
Engedély szám: 2578/1991



## 1. ELŐZMÉNY

Bodajk város Önkormányzata megbízta a **Régió 2000 Bt-t** (8053 Bodajk, József A. u. 28.), hogy **Bodajk 76 hrsz-ú földrészlet részterületére** forgalmi értékelést végezzen.

## 2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

**Megbízott feladata:** A határrendezést követően a **76 hrsz-ú földrészletből kialakuló út 1191 m<sup>2</sup> területre** forgalmi érték szakértői vélemény keretében történő megállapítása.

## 3. AZ ÉRTÉKEKELŐ VIZSGÁLAT MÓDSZERE ÉS FOLYAMATA

Az értékelési eljárás során 2024. december 30-án az értékelendő földrészlet természetbeni adottságait, környezetét, jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk.

Nem végeztünk a helyszínen környezetvédelmi vizsgálatot sem, és nem foglalkoztunk annak vizsgálatával, hogy az ingatlanok jelenleg vagy a múltban bármikor szennyezettek voltak-e.

A 2. pontban meghatározott feladat végrehajtásához felhasználtuk a 75-76 hrsz telekalakítási munka munkarészeit (változási vázrajz, földkönyv), melyet a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. (Mór) záradékolt. A záradékolt vázrajz alapján kell indítani a telekalakítási eljárást, majd kérni az ingatlan-nyilvántartási átvezetést. Ezek az eljárások még folyamatban vannak ezért a változási vázrajz alapján végezzük az ingatlan értékelését.

## 4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok:

1. Az érintett ingatlan Bodajk belterületén a Diófa utca végén elhelyezkedő belterületi terület.

<i>Helyrajzi szám</i>	<i>Művelési ág</i>	<i>Az ingatlan területe m<sup>2</sup></i>	<i>Tulajdonos neve</i>	<i>Tulajdoni hányad</i>	<i>Jogcím</i>	<i>Teher Tul.lap III. része</i>
<b>76</b>	kivett, beépítetlen terület	<b>2130</b>	Domonkos János 8000 Székesfehérvár, Tóvárosi ln. 57.4 em.l.	1/1		Szennyvízelvezetési szolgalmi jog 71 m <sup>2</sup> területre

### 4.2 Az ingatlan fekvése, megközelítése

Az értékelendő ingatlan a Bakony keleti lábánál Fejér megye észak-nyugati részén elterülő Bodajk városban található. Bodajk Székesfehérvártól 22 km-re, Budapestől 92 km-re helyezkedik el.

A 76 hrsz-ú földrészlet Bodajk Diófa utca végén elhelyezkedő ingatlan. Megközelítése a Diófa utcáról lehetséges. A Diófa utca az érintett 76 hrsz előtt földút, az ingatlan kb. 1,5 méterrel az utcaszint alatt helyezkednek el.

#### 4.3 Közművesítettség

Bodajk város teljes közműhálózata kiépített:

vezetékes ivóvíz  
vezetékes gáz  
szennyvíz vezeték  
elektromos hálózat  
közvilágítás  
telefonvezeték  
kábel TV hálózattal ellátott

**Az értékelendő ingatlan a közművekre nincs rákötve.**

A tulajdoni lapra bejegyzett szennyvíz-elvezetési szolgalmi jog a gerincvezetékre vonatkozik.

### 5. ÉRTÉKEKELÉS

#### 5.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

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

- A beépítetlen területet, mint forgalomképes közművesítetlen ingatlanokat értékeliük a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotában.
- A rendelkezésünkre álló adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, helytállóknak és pontosnak fogadjuk el.
- Az értékelés időpontja 2024. december 30. 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, amely 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, amelyek miatt az ingatlanok közötti eltérés kialakul.
- **A hozamszámításon alapuló módszer** során az értékelő egy nyereségtermelési mutatót határoz meg, amely alapján a várható hasznot vagyoneértékké 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.

### 5.3. Érték megállapítása

Az értékelendő ingatlanrész forgalmi érték meghatározásánál a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert alkalmaztuk, annak figyelembevételével, hogy a 76-os hrsz-ú földrészletből a HÉSZ alapján kialakítandó részingatlan önálló építési teleknek nem felel meg. A HÉSZ közút kialakítását írja elő ezen területrészen.

#### 5.3.1. Értéknövelő tényezők:

- A 75 és 76 hrsz-ú ingatlan a HÉSZ szerint az ingatlan Lke-02 telekalakítással kialakuló kertvárosias lakóterület övezetbe tartozik, de a 76 hrsz-ú földrészlet értékelendő területrésze a HÉSZ szerint már közútnak van minősítve. A telekalakítási eljárás lebonyolítása után a 76 hrsz-ú földrészlet közútként szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.

#### 5.3.2. Értékcsökkentő tényezők:

- A 76 hrsz-ú ingatlan a közművekre nincs rákötve.
- Enyhén lejtős terepviszonyú, jelenleg szántóként művelt terület.
- A részterület önálló építési telekként NEM hasznosítható!

- A 76 hrsz-ú ingatlanon halad az E.ON elektromos elosztó szabadvezeték, melynek *szolgalmi sávja* a megosztást követően is érinti a 76 hrsz-ú közút terület egy részét, mely értékcsökkenésként számítandó.
- Szennyvíz-elvezetési szolgalmi jog terheli 71 m<sup>2</sup> területre.

#### 5.4. Az ingatlan forgalmi értékének megállapítása:

Az értékelendő ingatlant, mint beépíthetetlen terület az értéknövelő és értékcsökkentő tényezők figyelembevételével, használhatóságával értékeljük.

### 6. ÖSSZEFOGLALÁS

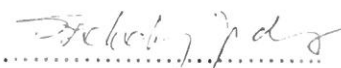
A szakértői jelentésben ismertetett, ingatlanok értékelését elvégezve, 2025. január 6. napon az ingatlanok értéke per-, igény- és tehermentes állapotában.

## Bodajk

**76 helyrajzi számú földrészlet részterületének forgalmi értéke:**  
**1191 m<sup>2</sup> x 1528.-Ft/m<sup>2</sup> = 1.819.848.- Ft,**  
**kerekítve: 1.820.000 Ft, azaz Egymillió-nyolcszázhuszezer forint.**

A meghatározott érték nem tartalmazza a 27 %-os ÁFÁ-t, az aláírástól számított 90 napig érvényes.

Bodajk, 2025. 01. 29.

  
.....  
Szokoly Judit  
Ingatlanforgalmi szakértő

**SZOKOLY JUDIT** földmérő mérnök  
Ingatlankataszteri  
szakmérnök  
Ing. értékbecslői eng.sz.: 2578/1991  
8053 Bodajk, József Attila utca 28.  
Tel.: 06-20-3254-554

## MELLÉKLETEK

- Változási vázrajz
- Földkönyv kivonat
- HÉSZ kiváгат
- E-közmű térkép részlet



Régió 2000 Bt.

Bodajk, József A. u. 28.

Munkaszám: 4-13/2024

BODAJK

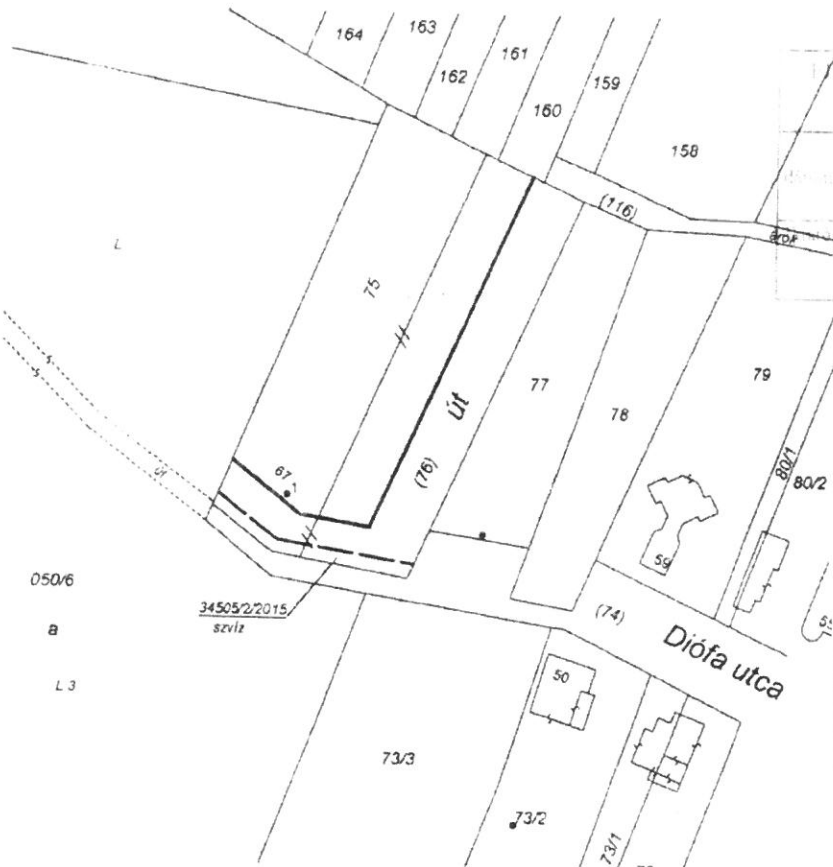
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-429/2024

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 75 és 76 hrsz-ú földrészletek határrendezéséről

Méretarány: 1:1500



Címkoordináták 75 hrsz		
Psz.	Y	X
1	587219	220219

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas!

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ága	Min.o.				ha. m²						
75	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
		kivett, beépítetlen ter.		0.2205	-	75		Kkivett beépítetlen ter.		0.2901	-		
76		kivett, beépítetlen ter.		0.2130	-	76		kivett, közút		0.1434	-	*** lásd táblázat alatt	
Összesen:				0.4335						0.4335			

\*\*\* Szolgalmi és egyéb jogok

\*\*\* Szennyvíz-elvezetési szolgalmi jog a 34505/2/2015 üi. alapján 134 m<sup>2</sup> területre. Jogosult: Bodajk Város Önkormányzat

A változás akaratunknak megfelelően  
történt:

Tanúk:

Bodajk, 2024. 09. 09.

Készítő, minőséget tanúsító:

Földmérő i.g. száma: 7928/2018  
Ing. rend. min. szám: 0993/1990  
Geod. terv i.g. G.D-T 07-0611

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

Mór, 2024. 2024-09-10 nap

P.h.

Záradékoló:



Ing. rend. min. száma:

LANTOS SZILVIA

## FÖLDKÖNYV KIVONAT

76/			
	kivett	0.2130	0.00
	beépítetlen terület		
ÖSSZESEN:		0.2130	0.00

### Tulajdonosi adatok

Sorszám: 1 Bejegyző hat.szám: 196/1978.01.05

Tulajdonos hányad: 1/1

Szerz.jogcím: adásvétel

Név: Domonkos János

Cím: 8000 SZÉKESFEHÉRVÁR, Tóvárosi lakónegyed 57. 4. emelet 1. ajtó

### Jogok-tények jogosultjai

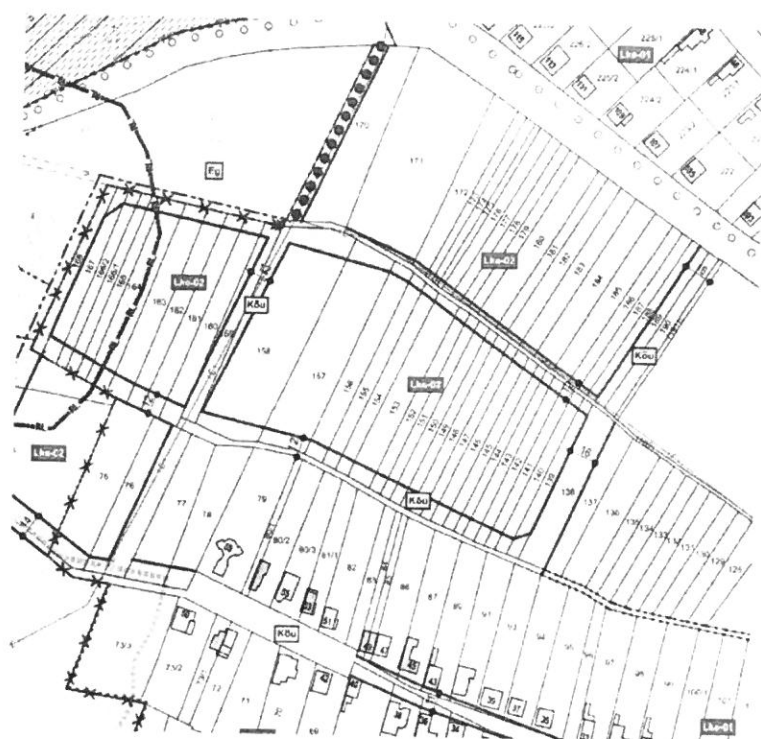
Sorszám: 3 Bejegyző hat.szám: 34505/2/2015.08.19

Jog-tény neve: Szennyvíz-elvezetési szolgalmi jog

Név: BODAJK VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

Cím: 8053 BODAJK Petőfi Sándor utca 60

71 m2 területre., Jogosultváltozás a 2011. évi CCIX. törvény 81. § (1) bekezdése alapján



Építési és szabványozási előírások		L.02 Általános kertvárosi lakóterületek	
A	B	C	D
1.1	Megleendő építési telek beépítésének feltételei	utcaforgalmi szélesség (m)	"K" kialakult
1.2		mélység (m)	"K" kialakult
1.3		minimális telekterület (m <sup>2</sup> )	nincs kötöttség
2.1	Telekalkulációval kialakuló építési telek beépítésének feltételei	minimális utcaforgalmi szélesség (m)	14,0 m
2.2		minimális mélység (m)	nincs kötöttség
2.3		minimális telekterület (m <sup>2</sup> )	700 m <sup>2</sup>
3.1	Beépítési szabályok	megengedett rendeltetés	OTÉK szerint, kivéve szállítás és sport rendezettségű objektumok
3.2		kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma	400 m <sup>2</sup> telekterületenként 1-1 db. Szűzszőlő, Angyalkút, 4 db. Angyalkút, 4 db. Angyalkút, 4 db. Angyalkút
3.3	beépítés módja	megleendő épület, építmény	"K" kialakult
3.4		új épület vagy építmény	"O" - kialakult oldalhatáron átkötés
3.5	előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete	megleendő épület, építmény	előkert, oldalkert, hátsókert: "K" kialakult
3.6		új épület vagy építmény	előkert: 5 m, oldalkert: 4,0 m, hátsókert: 6,0 m
3.7		megengedett legnagyobb beépítettség (%)	30%
3.8		megengedett legkisebb zöldfelület (%)	50%
3.9		megengedett épületszintek	prince + földszint + 1 emelet vagy prince + földszint + földszint beépítés
3.10	megengedett legnagyobb beépítési magasság	épületmagasság (m) min-max	max. 6,0 m
3.11		párkánymagasság (m) min-max	nincs kötöttség
3.12		megengedett helye	építési hely
3.13	terepszint alatti építés	megengedett legnagyobb mértéke	30%
4.1	Egyéb előírások	közműellátás mértéke és módja	nézzük meg a közművesítést
4.2		gépjárműelhelyezés	Gépjármű elhelyezése saját telken beépítve a rendőrforgalom, áruszállítás, áruigénylés, Lakóegységek számára min 2 gépjármű parkoló létesítendő. Teljesítmény a telekkel határos közterületek irányába közlekedésnek engedélyezett egy egy közlekedési lámpával.
4.3		egyéb kötöttség	Általános területen belül építmény nem létesíthető

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT



**KÖZMŰ TÉRKÉP kivágat**

**RÉGIÓ 2000 Földmérési és  
Ingatlanközvetítői BT.**  
8053 Bodajk  
József A. u 28.

## **ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

**BODAJK**  
város

**75 hrsz-ú és 76 hrsz-ú beépítetlen ingatlanok  
részterületeinek forgalmi értékbecsléséről**

  
**Készítette: Szokoly Judit**

Ingatlanforgalmi és kisajátítási szakértő  
Engedély szám: 2578/1991



## 1. ELŐZMÉNY

Reznyák Norbert megbízta a **Régió 2000 Bt-t** (8053 Bodajk, József A. u. 28.), hogy **Bodajk 76 hrsz-ú földrészlet részterületére** forgalmi értékelést végezzen.

## 2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

**Megbízott feladata:** Bodajk város **75 hrsz-ú ingatlanból** út céljára leválasztandó **243 m<sup>2</sup>** és a **76 hrsz-ú földrészletből kialakuló 939 m<sup>2</sup> területre** forgalmi érték szakértői vélemény keretében történő megállapítása.

## 3. AZ ÉRTÉKELŐ VIZSGÁLAT MÓDSZERE ÉS FOLYAMATA

Az értékelési eljárás során 2024. május 3-án az értékelendő földrészlet természetbeni adottságait, környezetét, jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk.

Nem végeztünk a helyszínen környezetvédelmi vizsgálatot sem, és nem foglalkoztunk annak vizsgálatával, hogy az ingatlanok jelenleg vagy a múltban bármikor szennyezettek voltak-e.

A 2. pontban meghatározott feladat végrehajtásához felhasználtuk a 77 hrsz telekalakítása során a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. (Mór) kiadott földmérési adatokat és a földkönyvet, a 75 hrsz-ú földrészletre megkértem az e-hiteles tulajdoni lapot.

## 4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok:

1. Az érintett ingatlanok Bodajk belterületén a Diófa utca végén elhelyezkedő belterületi területek.

<i>Helyrajzi szám</i>	<i>Művelési ág</i>	<i>Az ingatlan területe m<sup>2</sup></i>	<i>Tulajdonos neve</i>	<i>Tulajdoni hányad</i>	<i>Jogcím</i>	<i>Teher Tul.lap III. része</i>
<b>75</b>	kivett, beépítetlen terület	<b>2205</b>	Reznyák Norbert 2483 Gárdony, Munkácsi Mihály u. 31.	1/1		Szennyvízelvezetési szolgalmi jog 63 m <sup>2</sup> területre
<b>76</b>	kivett, beépítetlen terület	<b>2130</b>	Domonkos János 8000 Székesfehérvár, Tóvárosi ln. 57.4 em.l.	1/1		Szennyvízelvezetési szolgalmi jog 71 m <sup>2</sup> területre

### 4.2 Az ingatlanok fekvése, megközelítése

Az értékelendő ingatlanok a Bakony keleti lábánál Fejér megye észak-nyugati részén elterülő Bodajk városban található. Bodajk Székesfehérvártól 22 km-re, Budapesttől 92 km-re helyezkedik el.

A 76 hrsz-ú földrészlet Bodajk Diófa utca végén elhelyezkedő ingatlan. Megközelítése a Diófa utcáról lehetséges. A Diófa utca az érintett 75 és 76 hrsz-ok előtt földút, az ingatlanok kb. 1,5 méterrel az utcaszint alatt helyezkednek el.

### 4.3 Közművesítettség

Bodajk város teljes közműhálózata kiépített:

vezetékes ivóvíz  
vezetékes gáz  
szennyvíz vezeték  
elektromos hálózat  
közvilágítás  
telefonvezeték  
kábel TV hálózattal ellátott

**Az értékelendő ingatlanok a közművekre nincsenek rákötve.**

A tulajdoni lapra bejegyzett szennyvíz-elvezetési szolgalmi jog a gerincvezetékre vonatkozik.

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

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

- A beépítetlen területet, mint forgalomképes közművesítetlen ingatlanokat értékeljük a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotában.
- A rendelkezésünkre álló adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, helytállónak és pontosnak fogadjuk el.
- Az értékelés időpontja 2024. május 3. 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, amely 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, amelyek miatt az ingatlanok közötti eltérés kialakul.
- **A hozamszámításon alapuló módszer** során az értékelő egy nyereségtermelési mutatót határoz meg, amely alapján a várható hasznot vagyonértékké 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.

### 5.3. Érték megállapítása

Az értékelendő ingatlanrészek forgalmi érték meghatározásánál a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert alkalmaztuk, annak figyelembevételével, hogy a 75-ös és 76-os hrsz-ú földrészletekből a HÉSZ alapján kialakítandó részingatlanok önálló építési teleknek nem felelnek meg, a telekalakítás abban az esetben hajtható végre, ha a leválasztott 939 m<sup>2</sup> terület rész beolvad a 75 hrsz-ú ingatlanba.

#### 5.3.1. Értéknövelő tényezők:

- A 75 hrsz-ú földrészlet esetében, ha telekalakítási eljárást hajtunk végre a HÉSZ-nek megfelelően a Diófa utcát 12 méter szélességűre szükséges kialakítani. Ennek megfelelően a 75 hrsz-ú ingatlanból 243 m<sup>2</sup> területet a 76 hrsz-ú utcába kell csatolni.
- A 76 hrsz-ú ingatlan a HÉSZ szerint az ingatlan Lke-02 telekalakítással kialakuló kertvárosias lakóterület övezetbe tartozik. Az övezetre vonatkozó építési telek feltételei:
  - minimális utcafronti szélesség 14.0 méter
  - a legkisebb kialakítható terület nagysága 700 m<sup>2</sup>.

#### 5.3.2. Értékcsökkentő tényezők:

- A 75 hrsz-ú és a 76 hrsz-ú ingatlanok a közművekre nincsenek rákötve. A telkek megközelítéséhez a földútról ki kell alakítani a bejárási lehetőséget.

- A 76 hrsz-ból az értékelendő ingatlanrész utcafronti telekszélessége: 11,10 méter, a terület nagysága 939 m<sup>2</sup>. Enyhén lejtős terepviszonyú, jelenleg szántóként művelt terület.
- A részterületek önálló építési telekként NEM hasznosíthatók!
- A 76 hrsz-ú ingatlanon halad az E.ON elektromos elosztó szabadvezeték, melynek *szolgalmi sávja* a megosztást követően is (valószínűleg) érinteni fogja a 76-ból 75 hrsz-ba csatolható terület egy részét, mely értékcsökkenésként számítandó.

#### 5.4. Az ingatlan forgalmi értékének megállapítása:

Az értékelendő ingatlanokat, mint beépíthetetlen területeket az értéknövelő és értékcsökkentő tényezők figyelembevételével, használhatóságával értékeljük.

### 6. ÖSSZEFOGLALÁS

A szakértői jelentésben ismertetett, ingatlanok értékelését elvégezve, 2024. május 16. napon az ingatlanok értéke per-, igény- és tehermentes állapotában.

#### Bodajk

**75 hrsz-ú ingatlan 243 m<sup>2</sup> részterületének forgalmi értéke:**

$$243 \text{ m}^2 \times 1450 \text{ Ft/m}^2 = 352.350 \text{ Ft}$$

kerekítve: **350.000.- Ft, azaz Háromszázötvenezer forint.**

**76 helyrajzi számú földrészlet részterületének forgalmi értéke:**

$$939 \text{ m}^2 \times 1450 \text{.-Ft/m}^2 = 1.361.550 \text{.- Ft,}$$

kerekítve: **1.360.000 Ft, azaz Egymillió-háromszázhatvan-ezer forint.**

A meghatározott érték nem tartalmazza a 27 %-os ÁFÁ-t, az aláírástól számított 90 napig érvényes.

Bodajk, 2025.01.29.



**Szokoly Judit**  
Ingatlanforgalmi szakértő

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

## MELLÉKLETEK

- Változási vázlat
- Tulajdoni lap
- Földkönyv kivonat
- HÉSZ kiváгат
- E-közmű térkép részlet



Régió 2000 Bt.

Bodajk, József A. u. 28.

Munkaszám: 4-13/2024

BODAJK

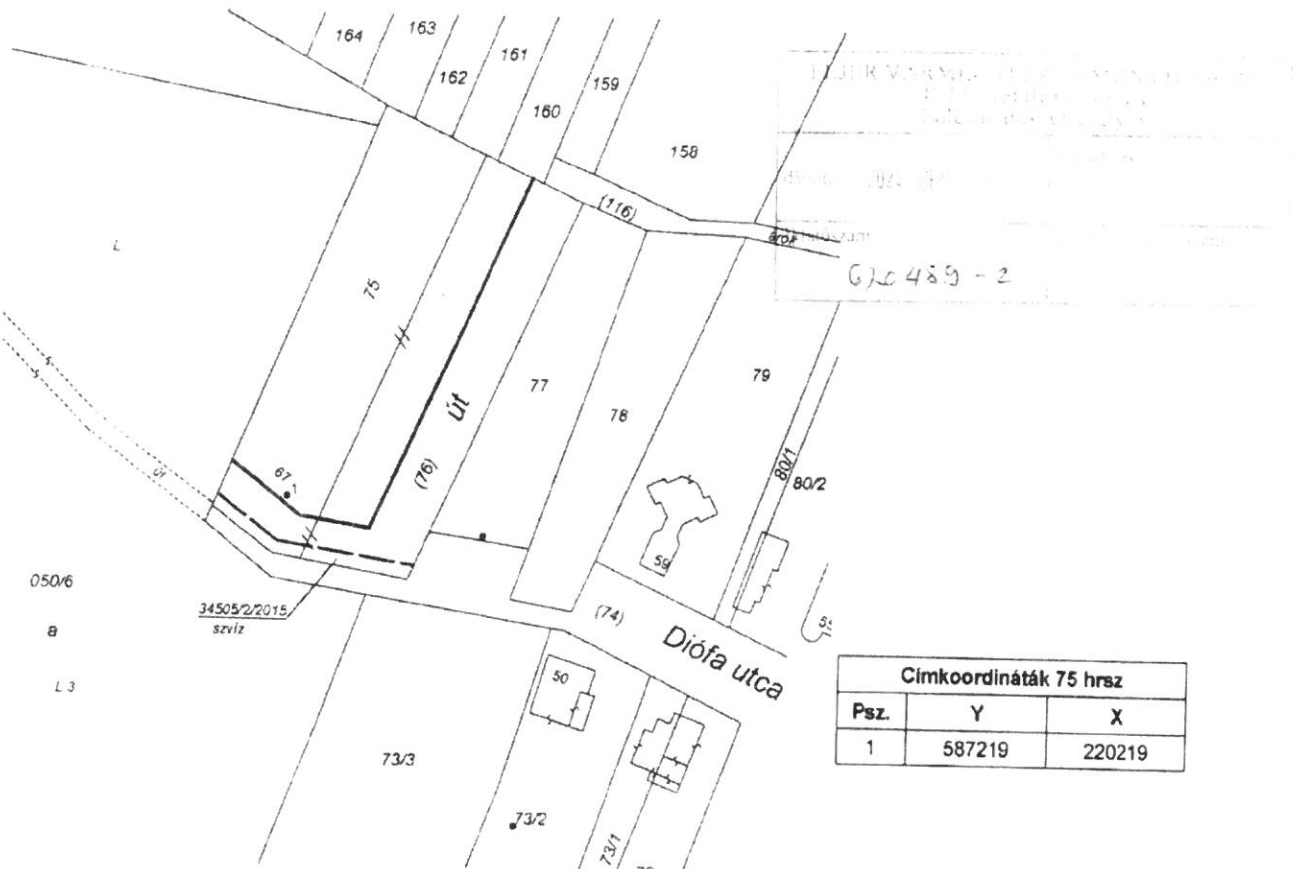
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-429/2024

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 75 és 76 hrsz-ú földrészletek határrendezéséről

Méretarány: 1:1500



Címkoordináták 75 hrsz		
Psz.	Y	X
1	587219	220219

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas!

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m²	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ága	Min.o				jel	műv. ága	Min.o				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
75		kivett, beépítetlen ter.		0.2205	-	75		Kkivett beépítetlen ter.		0.2901	-		
76		kivett, beépítetlen ter.		0.2130	-	76		kivett, közút		0.1434	-	*** lásd táblázat alatt	
Összesen:				0.4335						0.4335			

\*\*\* Szegények elleni védelemről

\*\*\* Szennyvíz-elvezetési szolgalmi jog a 34505/2/2015 ui. alapján 134 m2 területre Jogosult Bodajk Város Önkormányzat

A változás akarataunknak megfelelően történt:

Tanúk:

Bodajk, 2024.09.09

Készítő, minőséget tanúsító:

Földmérő ig. száma: 7928/2018  
Ing. rend. min. szám: 0993/1990  
Geod. terv. ing. GD-T 07-0611

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

Mór, 2024. 2024-09-10 nap

P.h.

Záradékoló

Ing. rend. min. száma: /

LANTOS SZILVIA

## FÖLDKÖNYV KIVONAT

76/			
	kivett	0.2130	0.00
	beépítetlen terület		
ÖSSZESEN:		0.2130	0.00

### Tulajdonosi adatok

Sorszám: 1 Bejegyző hat.szám: 196/1978.01.05

Tulajdonos hányad: 1/1

Szerz.jogcím: adásvétel

Név: Domonkos János

Cím: 8000 SZÉKESFEHÉRVÁR, Tóvárosi lakónegyed 57. 4. emelet 1. ajtó

### Jogok-tények jogosultjai

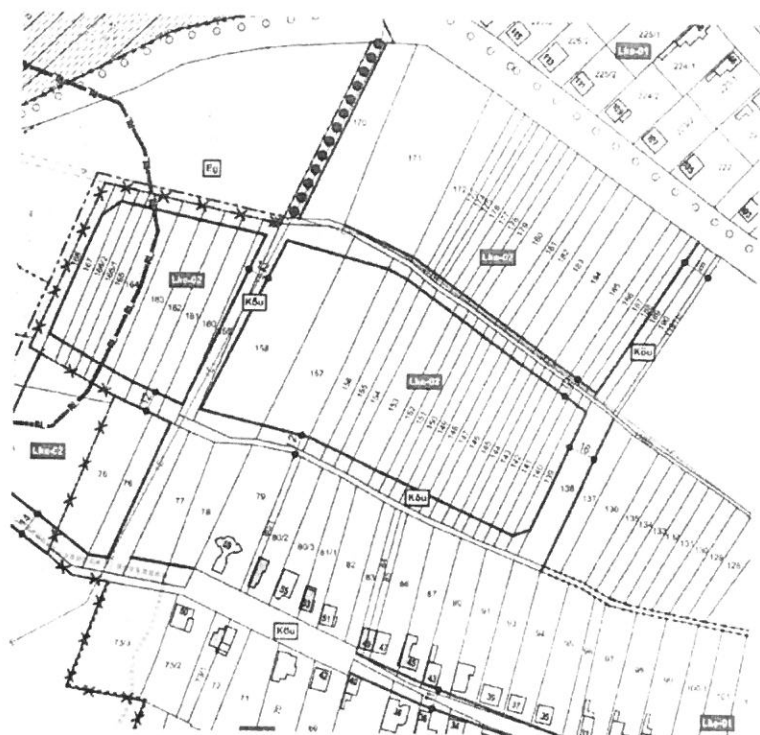
Sorszám: 3 Bejegyző hat.szám: 34505/2/2015.08.19

Jog-tény neve: Szennyvíz-elvezetési szolgalmi jog

Név: BODAJK VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

Cím: 8053 BODAJK Petőfi Sándor utca 60

71 m2 területre., Jogosultváltozás a 2011. évi CCIX. törvény 81. § (1) bekezdése alapján



Építési körzet jelölése és megnevezése		Lke-02 Általános kertházias lakóterület	
A	B	C	D
1	1.1	utcalorni szélesség (m)	"K" kialakult
	1.2	mélység (m)	"K" kialakult
	1.3	minimális telekterület (m <sup>2</sup> )	nincs kötés
2	2.1	minimális utcalorni szélesség (m)	14,0 m
	2.2	minimális mélység (m)	nincs kötés
	2.3	minimális telekterület (m <sup>2</sup> )	700 m <sup>2</sup>
3	3.1	megengedett rendeltetés	OTÉK szerint, kivéve szállítás és sport rendezettségű építmények
	3.2	kialakítható lakó rendezettségű egységek száma	400 m <sup>2</sup> telekterületenként 1 db. Összesen legfeljebb 4 db, legfeljebb két épülettel megengedve
	3.3	megengedett építmény	"K" kialakult
	3.4	új épület vagy építmény	"O" - kialakult oldalhatáron álo beépítés
	3.5	előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete	előkert: 5 m, oldalkert: 4,0 m, hátsókert: 6,0 m
	3.6	új épület vagy építmény	előkert: 5 m, oldalkert: 4,0 m, hátsókert: 6,0 m
	3.7	megengedett legnagyobb beépíttség (%)	30%
	3.8	megengedett legkisebb zöldterület (%)	50%
	3.9	megengedett épületszintek	pinca + földszint + 1 emelet vagy pinca + földszint + terföld beépítés
	3.10	megengedett legnagyobb beépítés magasság	max. 6,0 m
	3.11	épületmagasság (m) min-max	nincs kötés
	3.12	párkánymagasság (m) min-max	nincs kötés
	3.13	terepszint alatt építés	megengedett helye
		megengedett legnagyobb mértéke	30%
4	4.1	közműellátás mértéke és módja	nézőlegesen közművesített
	4.2	gépgérmű elhelyezése	Gépgérmű elhelyezése saját területen, beépítve a rendelkezésre álló területre, azaz gépgérmű elhelyezése min 2 gépgérmű parkoló elhelyezendő. Teljeskörű a telekkel határos közterületek irányába közterületneként legfeljebb egy gépgérmű elhelyezése.
	4.3	egyéb kötések	A hátsókert területén belül építmény nem elhelyezhető.

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT



**KÖZMŰ TÉRKÉP kivágat**

Dr. Tóth Szilvia Ügyvédi Iroda  
**DR. TÓTH SZILVIA** ügyvéd  
 8060 Mór, Kodály Z. u. 4. fsz.1.  
 Tel/Fax: 22/400-629; Mobil: 06-30-630-16-27  
 E-mail: drtothszilvia@t-online.hu  
 cégkapu: 18499443

## TELEKALAKÍTÁSSAL VEGYES ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS (tervezet)

amely létrejött egyrészről

**Reznyák Norbert** sz. Reznyák Norbert (szül: Székesfehérvár, 1988.08.10., an: Szász Mária, személyi száma: 1 880810 1517, adóazonosító jele: 8444162159, szig.szám: 865176 SE, állampolgársága: magyar) 8182 Berhida, Rezeda u. 8. fsz. 3. a. sz. alatti lakos, a továbbiakban, mint **eladó 1. és vevő 1.**

másrészről

**Domonkos János** sz. Domonkos János (szül: Mór, 1958.01.27., an: Pinke Terézia, személyi száma: 1 580127 0933, adóazonosító jele: 8332632501, szig.szám: 516567 SE, állampolgársága: magyar) 8000 Székesfehérvár, Tóvárosi lakónegyed 57. 4.em. 1. a. sz. alatti lakos, a továbbiakban, mint **eladó 2.,**

harmadrészről

**Bodajk Város Önkormányzat** (nyilvántartást vezető szerv: Magyar Államkincstár, nyilvántartási száma /törzskönyvi azonosító száma-PIR/: 727244, államháztartási egyedi azonosító száma (ÁHTI): 736844, KSH statisztikai számjele: 15727244-8411-321-07, adószáma: 15727244-2-07, székhelye: 8053 Bodajk Petőfi Sándor utca 60., képviseli: Wurzinger Lóránt polgármester), a továbbiakban, mint **vevő 2.**

eladó 1. és eladó 2. a továbbiakban együttesen: eladók

vevő 1. és vevő 2. a továbbiakban együttesen: vevők

eladó 1. és vevő 1., eladó 2., vevő 2. a továbbiakban együttesen: szerződő felek

között az alábbi napon és helyen a következő tartalommal és feltételek mellett:

1. Reznyák Norbert eladó 1. és vevő 1. tulajdonában áll **1/1** arányban a **bodajki** tulajdoni lapon, belterület **75.** hrsz. alatt felvett, **2205 m<sup>2</sup>** területű, **beépítetlen terület** megjelölésű ingatlan, amely természetben **8053 Bodajk, Diófa u. 67.** sz. alatt található. Az ingatlant a nyilvántartás szerint Bodajk Város Önkormányzat (8053 Bodajk, Petőfi Sándor u. 60.) javára 63 m<sup>2</sup> területre bejegyzett szennyvíz-elvezetési szolgalmi jog terheli. Az ingatlan a nyilvántartás szerint egyebekben tehermentes.  
Az ingatlan tulajdoni lapján FVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. javára telekalakítási eljárás megindítása szerepel.
2. Domonkos János eladó 2. tulajdonában áll **1/1** arányban a **bodajki** tulajdoni lapon, belterület **76.** hrsz. alatt felvett, **2130 m<sup>2</sup>** területű, **beépítetlen terület** megjelölésű ingatlan. Az ingatlant a nyilvántartás szerint Bodajk Város Önkormányzat (8053 Bodajk, Petőfi Sándor u. 60.) javára 71 m<sup>2</sup> területre bejegyzett szennyvíz-elvezetési szolgalmi jog terheli. Az ingatlan a nyilvántartás szerint egyebekben tehermentes.

Dr. Tóth Szilvia  
ügyvéd

Reznyák Norbert  
eladó 1. és vevő 1.

Domonkos János  
eladó 2.,

Bodajk Város Önkormányzat  
Képv.: Wurzinger Lóránt  
polgármester  
vevő 2.



Az ingatlan tulajdoni lapján FVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. javára telekalakítási eljárás megindítása szerepel.

3. Szerződő felek az 1. és 2. pontokban írt ingatlanok határrendezéséről a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatal Főosztály Földhivatali Osztály 5. által záradékolt végleges változási vázrajzot /készítő: Szokoly Judit földmérő mérnök, munkaszám: 4-13/2024/ készítették, mely változási vázrajz szerinti telekalakítást a FVKH Földhivatal Főosztály Földhivatali Osztály 5. a 815051-5/2024. ügyszámú végleges határozatával engedélyezett. A változási vázrajz értelmében az alábbi **bodajki** belterületi ingatlanok alakultak ki:

változás előtt			változás után			
hrsz.	művelési ág	m <sup>2</sup>	hrsz.	művelési ág	m <sup>2</sup>	szolgalmi és egyéb jogok
75.	kivett beépítetlen terület	2205	75.	kivett beépítetlen terület	2901	
76.	kivett beépítetlen terület	2130	76.	kivett közút	1434	szennyvízelvezetési szolgalmi jog 134 m <sup>2</sup> területre Bodajk Város Önkormányzat javára
Összesen:		4335	Összesen:		4335	

4. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződés tárgya
- a telekalakítás során a bodajki belterület 76. hrsz-ú ingatlanból a bodajki belterület 75. hrsz-ú ingatlanhoz csatolt **939 m<sup>2</sup>** földterület;
  - a telekalakítás során a bodajki belterület 75. hrsz-ú ingatlanból a bodajki belterület 76. hrsz-ú ingatlanhoz csatolt **243 m<sup>2</sup>** földterület;
  - a telekalakítás során a bodajki belterület 76. hrsz-ban maradó **1191 m<sup>2</sup>** földterület.
5. Domonkos János eladó 2. – a 2. pontban írt szennyvízelvezetési szolgalmi jogtól eltekintve – a 4.a.) pontban írt földterület per-, teher-, és igénymentességéért szavatolva eladja, Reznyák Norbert vevő 1. pedig ugyanilyen feltételek mellett, ismert állapotban, adásvétel jogcímén megveszi a 4.a.) pontban megjelölt, a telekalakítás során a bodajki belterület 76. hrsz-ú ingatlanból a bodajki belterület 75. hrsz-ú ingatlanhoz csatolt **939 m<sup>2</sup>** földterület a kölcsönösen kialakított **1.360.000,- Ft, azaz Egymillió-háromszázhatvanezer forint vételárért**. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Reznyák Norbert vevő 1. a vételárat jelen szerződés aláírásától számított **8 (nyolc) napon belül** fizeti meg Domonkos János eladó 2. részére a                      vezetett                      számú számlájára történő utalással.
6. Reznyák Norbert eladó 1. – az 1. pontban írt szennyvízelvezetési szolgalmi jogtól eltekintve – a 4.b.) pontban írt földterület per-, teher-, és igénymentességéért szavatolva eladja, Bodajk Város Önkormányzat vevő 2. pedig ugyanilyen feltételek mellett, ismert állapotban, adásvétel jogcímén megveszi a 4.b.) pontban megjelölt, a telekalakítás során a bodajki belterület 75. hrsz-ú ingatlanból a bodajki belterület 76. hrsz-ú ingatlanhoz csatolt **243 m<sup>2</sup>** földterületet a kölcsönösen kialakított **350.000,-Ft, azaz Háromszázötvenezer forint vételárért**. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Bodajk Város Önkormányzat vevő 2. a vételárat jelen szerződés aláírásától számított **8 (nyolc) napon belül** fizeti meg Reznyák Norbert eladó 1. részére a                      vezetett                      számú számlájára történő utalással.

Dr. Tóth Szilvia  
ügyvéd

Reznyák Norbert  
eladó 1. és vevő 1.

Domonkos János  
eladó 2.,

Bodajk Város Önkormányzat  
Képv.: Wurczinger Lóránt  
polgármester  
vevő 2.

7. Domonkos János eladó 2. – a 2. pontban írt szennyvízelvezetési szolgalmi jogtól eltekintve – a 4.c.) pontban írt földterület per-, teher-, és igénymentességéért szavatolva eladja, Bodajk Város Önkormányzat vevő 2. pedig ugyanilyen feltételek mellett, ismert állapotban, adásvétel jogcímén megveszi a telekalakítás során a bodajki belterület 75. hrsz-ban maradó **1191 m<sup>2</sup>** földterületet a kölcsönösen kialakított **1.820.000,-Ft, azaz Egymillió-nyolcszázhuszezer forint vételárért.** Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Bodajk Város Önkormányzat vevő 2. a vételárat jelen szerződés aláírásától számított **8 (nyolc) napon belül** fizeti meg Domonkos János eladó 2. részére a vezetett számú számlájára történő utalással.
8. Az eladók kijelentik, hogy a fentiekben írt bankszámla számukat leellenőrizték és azt helyesnek találták. Eladók kijelentik, hogy a fentiekben megjelölt bankszámlájukra történő teljesítéseket a saját kezeikhez történő joghatályos teljesítéseknek elfogadják. Az utalások akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az eladók fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra kerültek.
9. Eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az 1. és 2. pontban írt ingatlanokra vonatkozó
- a telekalakítás során a bodajki belterület 76. hrsz-ú ingatlanból a bodajki belterület 75. hrsz-ú ingatlanhoz csatolt **939 m<sup>2</sup>** földterületre vonatkozó, Domonkos János eladó 2. adásvétel jogcímén bejegyzett tulajdonjoga törlésére és
  - a telekalakítás során a bodajki belterület 76. hrsz-ban maradó **1191 m<sup>2</sup>** földterületre vonatkozó, Domonkos János eladó 2. adásvétel jogcímén bejegyzett tulajdonjoga törlésére és
  - a telekalakítás során a bodajki belterület 75. hrsz-ú ingatlanból a bodajki belterület 76. hrsz-ú ingatlanhoz csatolt **243 m<sup>2</sup>** földterületre vonatkozó, Reznayák Norbert eladó 1. adásvétel jogcímén bejegyzett tulajdonjoga törlésére
- szóló feltétlen és visszavonhatatlan törlési engedélyt és
- a vevők tulajdonjogának alábbi táblázatban írt feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzési engedélyt
- állított ki 4 (négy) eredeti és egyező példányban, amelyet letétbe helyez a Dr. Tóth Szilvia Ügyvédi Irodában:

Település, fekvés, hrsz.	művelési ág	m <sup>2</sup>	tulajdonos	Tulajdoni hányad	jogcím	Teher
Bodajk belterület 75.	kivett beépítetlen terület	2901	Reznayák Norbert	1/1	eredeti /adásvétel/ 1962/2901  + adásvétel 939/2901	-
Bodajk belterület 76.	kivett közút	1434	Bodajk Város Önkormányzat	1/1	adásvétel	szennyvízelvezetési szolgalmi jog 134 m <sup>2</sup> területre Bodajk Város Önkormányzat javára

Dr. Tóth Szilvia  
ügyvéd

Reznayák Norbert  
eladó 1. és vevő 1.

Domonkos János  
eladó 2.,

Bodajk Város Önkormányzat  
Képv.: Wurczinger Lóránt  
polgármester  
vevő 2.



A felek megállapodnak abban, hogy a letéteményes ügyvéd akkor jogosult és egyben köteles az eladók tulajdonjogának törlésére vonatkozó törlési engedélyt és a vevők tulajdonjogának bejegyzésére vonatkozó bejegyzési engedélyt az illetékes földhivatal részére benyújtani, ha az 5., 6., 7. pontban írt vételár vevők általi, eladók részére történt megfizetését a szerződő felek bármelyike az alábbiakban írtak szerint hitelt érdemlően igazolta.

Az eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a vételár fenti bankszámlájukon való jóváírásáról a jóváírást követő 3 (három) munkanapon belül legalább két tanú előtt aláírt teljes bizonyító erejű magánokiratban nyilatkoznak és nyilatkozatot átadják eljáró ügyvéd részére.

A vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy amennyiben az eladók az előbbiekben írt nyilatkozattételi kötelezettségüknek nem tesznek eleget, úgy a vételár teljesítését további 3 (három) munkanapon belül eredeti, cégszerűen aláírt banki igazolással igazolják eljáró ügyvéd előtt.

Eljáró ügyvéd ezen szerződés aláírásával vállalja, hogy az általa átvett eredeti, az eladók tulajdonjogának törlésére és a vevők tulajdonjogának bejegyzésére vonatkozó engedélyt megőrzi és azt a kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási kérelemmel együtt a fentiekben kikötött feltételek teljesülése esetén 3 (három) munkanapon belül az illetékes földhivatali osztályhoz benyújtja.

10. Szerződő felek a fentiek alapján feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz és a felek egyben közösen kéri, hogy a 9. pontban írt eladók tulajdonjogának törlésére vonatkozó törlési engedély illetve a vevők tulajdonjogának bejegyzésére vonatkozó bejegyzési engedély illetékes földhivatal részére történő benyújtásával együtt a telekalakítás a 3. pontban hivatkozott változási vázrajz és telekalakítást engedélyező határozat, valamint jelen szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartáson átvezetésre kerüljön.

11. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy

- Domonkos János eladó 2. jelen szerződés aláírásának napján a 4.a.) pontban írt földterület birtokát átruházza a Reznyák Norbert vevő 1-re, míg
- Reznyák Norbert eladó 1. és Domonkos János eladó 2. a 4.b) és 4.c) pontban írt földterület – azaz a telekalakítás után kialakult Bodajk belterület 76. hrsz-ú ingatlan – birtokát átruházza Bodajk Város Önkormányzat vevő 2.-re.

A vevők a birtokba lépéstől kezdve jogosultak az előbbiekben írt földterületeket használni, hasznait szedni, hasznosítani, és kötelesek viselni az ingatlannal kapcsolatos terheket is.

12. Bodajk Város Önkormányzata a .( .) számú Képviselő-testületi határozatával döntött a telekalakítás után kialakuló, Bodajk belterület 76. hrsz-ú ingatlan megvásárlásáról.

13. Reznyák Norbert eladó 1. és vevő 1., valamint Domonkos János eladó 2. kijelentik, hogy jog- és cselekvőképes magyar állampolgárok, akiknek elidegenítési illetve szerzési képességét semmi nem korlátozza.

Vevő 2. kijelenti, hogy Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény szerinti helyi önkormányzat. Bodajk Város Önkormányzata képviselői Wurzinger Lóránt polgármester kijelenti, hogy jelen adásvételi szerződés megkötéséhez szükséges felhatalmazásokkal a fentiekben hivatkozott képviselő-testületi határozat alapján és képviselői jogosultsággal rendelkezik.

14. Szerződő felek megbízzuk jelen szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével a Dr. Tóth Szilvia Ügyvédi Iroda tagját, Dr. Tóth Szilvia ügyvédet, egyúttal meghatalmazzuk, hogy

Dr. Tóth Szilvia  
ügyvéd

Reznyák Norbert  
eladó 1. és vevő 1.

Domonkos János  
eladó 2.,

Bodajk Város Önkormányzat  
Képv.: Wurzinger Lóránt  
polgármester  
vevő 2.

bennünket az illetékes földhivatal előtt a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetése, valamint az eladók tulajdonjogának törlése és a vevők tulajdonjogának bejegyzése tárgyában teljes jogkörrel képviseljen. Dr. Tóth Szilvia ügyvéd a megbízást elfogadja. A megbízás a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséig és az eladók tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási törléséig, illetve a vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséig tart.

15. Az eladók tudomással bírnak arról, hogy a szerzéstől számított, 5 éven belüli, értékkülönbözettel történő elidegenítés esetén személyi jövedelemadó fizetésére és bevallására kötelesek önkéntesen (!) az adóévben.
16. A vevők tudomással bírnak arról, hogy illetékmentesség/illetékkedvezmény hiányában az ingatlan (megszerzett tulajdoni illetőség) forgalmi értéke után illeték (4 %) fizetésére kötelesek az illetékhivatal fizetési meghagyása szerint. A vevők tudomással bírnak arról, hogy az ingatlan forgalmi értékét az illetékhivatal állapítja meg, a forgalmi érték megállapítása végett helyszíni szemlét is tarthat. Az illetéktörvény 5. § (1) bek. b.) pontja alapján teljes személyes illetékmentességben részesül a helyi önkormányzat.
17. Jelen szerződés 7 (hét) eredeti és egyező példányban készült, amelyből a felek egy-egy eredeti példány átvételét jelen szerződés aláírásával is elismerik és nyugtázzák.

Szerződő felek kijelentjük, hogy jelen szerződés akarat-kijelentésünket helyesen tartalmazza, ezért azt saját kezűleg, helybenhagyólag aláírtuk.

Kelt: Mór,

---

**Reznyák Norbert**  
eladó 1. és vevő 1.

---

**Domonkos János**  
eladó 2.

---

**Bodajk Város Önkormányzat**  
**Képv.: Wurczinger Lóránt**  
**polgármester**  
vevő 2.

Ellenjegyzem:

Mór,

Dr. Tóth Szilvia Ügyvédi Iroda  
**DR. TÓTH SZILVIA** ügyvéd  
8060 Mór, Kodály Z. u. 4. fsz. 1.  
KASZ: 36070505

Dr. Tóth Szilvia  
ügyvéd

Reznyák Norbert  
eladó 1. és vevő 1.

Domonkos János  
eladó 2.,

Bodajk Város Önkormányzat  
Képv.: Wurczinger Lóránt  
polgármester  
vevő 2.

