



**Bodajk Város  
Polgármestere**

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

Ügyiratszám: Bod/2191/2025.

Sorszám: 142/2025.

Nyilvános ülés	<input checked="" type="checkbox"/>
Zárt ülés	<input type="checkbox"/>
Mötv. 46. § (2) a)	<input type="checkbox"/>
Mötv. 46. § (2) b)	<input type="checkbox"/>
Mötv. 46. § (2) c)	<input type="checkbox"/>

**J a v a s l a t**  
**a Bodajk 0249/22 hrsz-ú ingatlan értékesítésére**

Előadó:  
Wurczinger Lóránt polgármester

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

Előzetesen tárgyalja:  
Gazdasági Bizottság

egyszerű többség	<input type="checkbox"/>
minősített többség	<input checked="" type="checkbox"/>
Mötv. 50. §	<input type="checkbox"/>
Mötv. 42. § ...	<input type="checkbox"/>
SzMSz 34. § (2) b)	<input checked="" type="checkbox"/>

Készült:  
Bodajk, 2025. június 4.

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testülete a mellékelt 258/2023. (X. 13.) és a 51/2024. (II. 13.) határozataiban előzetesen arról döntött, hogy értékesíteni kívánja a Bodajk 0249/22 hrsz-ú ingatlan területének egy részét a Pfenning Kft. (1143 Budapest, Stefánia út 101-103.) részére annak kérelme alapján.

A fenti ingatlanok változásairól készített változási vázrajz, telekalakítása határozat, hatósági bizonyítvány és értékebecslés az előterjesztés mellékletet képezik. A Pfenning Kft. nevében Mózes László jár el, akinek az ügyintézésre vonatkozó meghatalmazása szintén az előterjesztés melléklete.

A 0249/22 hrsz-ú ingatlan 2384 m<sup>2</sup> nagyságú területe Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 14/2012. (VI. 28.) önkormányzati rendelete alapján az Egyéb forgalomképes üzleti vagyon részét képezi.

A fenti ingatlanrész értéke a Régió 2000 Földmérési és Ingatlanközvetítő Bt. értékebecslése alapján nettó 7.150.000 Ft.

Az adásvétel tekintetében Dr. Tóth Szilvia ügyvéd készítette elő a telekalakítással vegyes adásvételi szerződést, mely az előterjesztés melléklete.

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

**Wurczinger Lóránt s. k.**  
polgármester

## **Határozati javaslat**

### **a 0249/22 hrsz-ú ingatlan értékesítéséről**

Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy döntött, hogy a Bodajk Város Önkormányzat tulajdonában álló 0249/22 hrsz-ú ingatlan mellékelt változási vázrajz szerinti 2384 m<sup>2</sup> nagyságú telekrészét a Pfenning Kft. (1143 Budapest, Stefánia út 101-103.) részére nettó 7.150.000 + ÁFA összegért értékesíti.

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

Felelős: Wurczinger Lóránt polgármester  
Határidő: értelem szerint

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

amely létrejött egyrészről

**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: Wurczinger Lóránt polgármester), a továbbiakban, mint **eladó**,

másrészről

**Pfennig Szállítmányozási és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített név: Pfennig Kft., székhelye: 1143 Budapest, Stefánia út 101-103., nyilvántartást vezető hatóság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, cégjegyzékszám: 01-09-985304, adószám: 12144279-2-42, statisztikai számjel: 12144279-4941-113-01, képviseli: Rana Matthias Nag (szül: 1966.12.06., an: Sigrid Fresdorf, lakcím: DE-69517 Gornheimertal, Zur Waldwiese 13.)

/kinek meghatalmazottja **Mózes László** sz. Mózes László (szül: Mór, 1971.03.15., an: Unti Ágnes, személyi száma: 1 710315 2915, adóazonosító jele: 8380580974, szig.száma: 235707HE, állampolgársága: magyar) 8053 Bodajk, Arany János u. 11. sz. alatti lakos/

a továbbiakban, mint **vevő** között az alábbi napon és helyen a következő tartalommal és feltételek mellett:

1. Eladó tulajdonában áll 1/1 arányban a **bodajki** tulajdoni lapon, **külterület 0249/22.** hrsz. alatt felvett, **7921 m<sup>2</sup>** területű, **kivett közút** megjelölésű ingatlan. Az ingatlant a nyilvántartás szerint illeti a bodajki külterület 0249/23. hrsz-t terhelő vízelvezetési szolgalmi jog (csapadékvíz-elvezetési szolgalmi jog 560 m<sup>2</sup> területre, 34.297/2017.09.04.) Az ingatlant a nyilvántartás szerint terheli a Csókakő Községi Önkormányzat (8074 Csókakő, Petőfi S. u. 3.) javára 120 m<sup>2</sup> területre bejegyzett szennyvíz-elvezetési szolgalmi jog.  
 Az ingatlan tulajdoni lapján a FVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. (8060 Mór, Szent István tér 1/B.) javára bejegyzett telekalakítási eljárás megindítása feljegyzés található.  
 Az ingatlan a nyilvántartás szerint egyebekben tehermentes.
2. Vevő tulajdonában állnak az alábbi ingatlanok:
  - a) 1/1 arányban a **bodajki** tulajdoni lapon, külterület **0249/23.** hrsz. alatt felvett, **1 ha 370 m<sup>2</sup>** területű, **kivett telephely** megjelölésű ingatlan. Az ingatlant a nyilvántartás szerint terheli a bodajki külterület 0249/22. hrsz-t illető vízelvezetési szolgalmi jog (csapadékvíz-elvezetési szolgalmi jog 560 m<sup>2</sup> területre, 34.297/2017.09.04.).  
 Az ingatlan tulajdoni lapján a FVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. (8060 Mór, Szent István tér 1/B.) javára bejegyzett telekalakítási eljárás megindítása feljegyzés található.  
 Az ingatlan a nyilvántartás szerint egyebekben tehermentes.

- b) 1/1 arányban a **bodajki** tulajdoni lapon, külterület **0249/24.** hrsz. alatt felvett, **1 ha 369 m<sup>2</sup>** területű, **kivett telephely** megjelölésű ingatlan. Az ingatlan tulajdoni lapján a FVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. (8060 Mór, Szent István tér 1/B.) javára bejegyzett telekalakítási eljárás megindítása feljegyzés található. Az ingatlan a nyilvántartás szerint egyebekben tehermentes.

3. Szerződő felek az 1. és 2. pontokban írt ingatlanok telekcsoport újraosztásáról a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatal Főosztály Földhivatali Osztály 5. által záradékolt végleges változási vázrajzot / készítő: Szokoly Judit földmérő mérnök, Régió 2000 Bt., 8053 Bodajk, József A. u. 28., munkaszám: 4-12/2024/ készítették, mely változási vázrajz szerinti telekcsoport újraosztást a FVKH Földhivatal Főosztály Földhivatali Osztály 5. a 815009-4/2025. ügyszámú végleges határozatával engedélyezett. A változási vázrajz értelmében az alábbi **0249/22.** és **0249/24.** hrsz-ú ingatlanok alakultak ki:

változás előtt			változás után		
hrsz.	művelési ág	m <sup>2</sup>	hrsz.	művelési ág	m <sup>2</sup>
0249/22	kivett közút	7921	0249/22	kivett közút	5537
0249/23	kivett telephely	10370	0249/24	kivett telephely	23123
0249/24	kivett telephely	10369			
Összesen:		28660	Összesen:		28660

Szerződő felek rögzítik, hogy a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály az FE/ÚT/00147-2/2025. számú hatósági bizonyítványt adta ki, miszerint a fentiekben hivatkozott vázrajz szerinti, a Bodajk belterület 0249/22. hrsz-ú útterületből a Bodajk belterület 0249/24. hrsz-ú kivett telephely művelési ágú ingatlanhoz kerülő rész út funkciót nem lát el.

4. Szerződő felek rögzítik, hogy a 3. pontban írt telekcsoport újraelosztás során
- a Pfenning Kft. tulajdonában álló, bodajki külterület 0249/23. hrsz-ú, 1 ha 370 m<sup>2</sup> területű ingatlan hozzacsatolásra került a szintén a Pfenning Kft. tulajdonában álló, a bodajki külterület 0249/24. hrsz-ú, 1 ha 369 m<sup>2</sup> területű ingatlanhoz, valamint
  - a telekcsoport újraosztás során a Bodajk Város Önkormányzat tulajdonában álló, bodajki külterület 0249/22. hrsz-ú ingatlan területéből 2384 m<sup>2</sup> földterület átcsatolásra került az előbbiekben írt telekcsoport újraosztás során kialakult, Pfenning Kft. tulajdonában álló, a bodajki külterület 0249/24. hrsz-ú ingatlanhoz.
5. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződésbe foglalt adásvétel tárgya a telekcsoport újraosztás során a bodajki külterület **0249/22. hrsz-ú ingatlanból** a 4. pontban írt telekcsoport újraosztás során kialakult bodajki külterület **0249/24. hrsz-ú ingatlanhoz csatolt 2384 m<sup>2</sup> földterület.**
6. Bodajk Város Önkormányzat a                      számú Képviselő-testületi határozatával döntött az 5. pontban foglalt 2384 m<sup>2</sup> földterület                      ,-Ft, azaz                      forint vételár ellenében a Pfenning Kft. részére történő értékesítéséről. Az eladó nyilatkozik, hogy az 5. pontban írt földterület elidegeníthető, az az önkormányzat forgalomképes vagyonába tartozik.
7. Eladó az 5. pontban írt földterület per-, teher-, és igénymentességéért szavatolva eladja, vevő pedig ugyanilyen feltételek mellett, ismert állapotban, 1/1 arányban, adásvétel

jogcímén megveszi az 5. pontban megjelölt, a telekcsoporthoz újrafelosztás során a bodajki külterület 0249/22. hrsz-ú ingatlanból a bodajki külterület 0249/24. hrsz-ú ingatlanhoz csatolt **2384 m<sup>2</sup> földterületet** a 6. pontban írt képviselő-testületi határozat szerinti **Ft, azaz forint vételárért**. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy vevő a vételárát jelen szerződés aláírását követő napon belül fizeti meg az eladó részére eladó -nál vezetett számú bankszámlájára történő utalással. Az eladó kijelenti, hogy az előbbieken írt bankszámla számát leellenőrizte és azt helyesnek találta. Az eladó kijelenti, hogy a fentiekben megjelölt bankszámlájára történő teljesítéseket a saját kezeihez történő joghatályos teljesítéseknek elfogadja. Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az az eladó fentiekben megadott bankszámláján jóváírásra került.

8. Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az 1. és 2. pontban írt ingatlanokra vonatkozó
- a telekalakítás során a bodajki külterület 0249/22. hrsz-ú ingatlanból a telekcsoporthoz újrafelosztása során kialakuló bodajki külterület 0249/24. hrsz-ú ingatlanhoz csatolt **2384 m<sup>2</sup> földterületre** vonatkozó, Bodajk Város Önkormányzat eladó adásvétel jogcímén bejegyzett tulajdonjoga törlésére szóló feltétlen és visszavonhatatlan törlési engedélyt és
  - a telekalakítás során a bodajki külterület 0249/22. hrsz-ú ingatlanból a telekcsoporthoz újrafelosztása során kialakuló bodajki külterület 0249/24. hrsz-ú ingatlanhoz csatolt **2384 m<sup>2</sup> földterületre** vonatkozó vevő kizárólagos, adásvétel jogcímén történő tulajdonjoga bejegyzésére vonatkozó feltétlen és visszavonhatatlan bejegyzési engedélyt állított ki 4 (négy) eredeti és egyező példányban az alábbiak szerint, amelyet letétbe helyez a Dr. Tóth Szilvia Ügyvédi Irodában:

hrsz.	művelési ág	m <sup>2</sup>	tulajdonos	Tulajdoni hányad	jogcím	szolgalmi és egyéb jogok
0249/22	kivett közút	5537	Bodajk Város Önkormányzat	1/1	eredeti	eredeti  <i>/illeti: a Bodajk külterület 0249/24. hrsz-t terhelő vízelvezetési szolgalmi jog, csapadékvízvezetési szolgalmi jog 560 m<sup>2</sup> területre</i>  <i>terheli: Csókakő Községi Önkormányzat javára 120 m<sup>2</sup> területre bejegyzett szennyvízelvezetési szolgalmi jog/</i>
0249/24	kivett telephely	23123	Pfenning Kft.	1/1	eredeti /adásvétel/ (20739/23123) + adásvétel (2384/23123)	eredeti  <i>/terheli a Bodajk külterület 0249/22. hrsz-t illető vízelvezetési szolgalmi jog (csapadékvízvezetési szolgalmi jog 560 m<sup>2</sup> területre/</i>

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

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

A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az eladó az előbbiekben írt nyilatkozattételi kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a vételár teljesítését további 3 (három) munkanapon belül eredeti, cégszerűen aláírt banki igazolással igazolja eljáró ügyvéd előtt.

Eljáró ügyvéd ezen szerződés aláírásával vállalja, hogy az általa átvett eredeti, az eladó tulajdonjogának törlésére és a vevő 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.

9. Szerződő felek a fentiek alapján feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz és a felek egyben közösen kérik, hogy a 8. pontban írt eladó tulajdonjogának törlésére vonatkozó törlési engedély illetve a vevő tulajdonjogának bejegyzésére vonatkozó bejegyzési engedély illetékes földhivatal részére történő benyújtásával együtt a telekalakítás a 3. pontban hivatkozott változási vázrajz, hatósági bizonyítvány és telekalakítást engedélyező határozat, valamint jelen szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartáson átvezetésre kerüljön.
10. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy eladó a teljes vételár megfizetésének napján az 5. pontban írt földterület birtokát átruházza a vevőre. A vevő a birtokba lépéstől kezdve jogosult az 5. pontban írt földterületet használni, hasznait szedni, hasznosítani, és köteles viselni a földterülettel kapcsolatos terheket is.
11. Az eladó kijelenti, hogy Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény szerinti helyi önkormányzat. Bodajk Város Önkormányzata képviselőjében Wurczinger Lóránt polgármester kijelenti, hogy jelen adásvételi szerződés megkötéséhez szükséges felhatalmazásokkal a fentiekben hivatkozott képviselő-testületi határozat alapján és képviselői jogosultsággal rendelkezik.
12. Az eladó kijelenti, hogy belföldön bejegyzett jogi személy, nem áll csőd-, felszámolási- vagy végelszámolási eljárás alatt. Mózes László, mint vevő társaság meghatalmazottja kijelenti, hogy a jelen szerződés megkötéséhez szükséges felhatalmazással rendelkezik.
13. Szerződő felek megbízzuk jelen szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével a Dr. Tóth Szilvia Ügyvédi Iroda tagját, Dr. Tóth Szilvia ügyvédet, egyúttal meghatalmazzuk, hogy bennünket az illetékes földhivatal előtt a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetése, valamint az eladó tulajdonjogának törlése és a vevő tulajdonjogának bejegyzése tárgyában teljes jogkörrel képviseljen. Szerződő felek felhatalmazzák okiratszerkesztő ügyvédet továbbá arra, hogy az esetleges név-, adat-, számelírás vagy nyilvánvaló számítási hiba és hasonló elírás, kihagyás, hiányosság tekintetében e hibákat közvetlenül a szerződés szövegére írás útján, keltezéssel és bélyegzővel ellátva kijavítsa a szerződés lényegi

tartalmának érintése nélkül. Az ilyen kijavítás nem minősül a szerződés módosításának. A jelen meghatalmazás kiterjed arra is, hogy eljáró ügyvéd az ingatlan megszerzését a B400E adatlap elektronikus megküldésével bejelentse a NAV felé illetékkiszabásra. Dr. Tóth Szilvia ügyvéd a megbízást elfogadja. **A megbízás a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséig és az eladó tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási törléséig, illetve a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséig tart. A megbízás nem terjed ki az illeték kiszabásával kapcsolatos adóhatósági eljárás során történő jogi képviselőre.**

14. Az eladó adóbevallási kötelezettségének a rá vonatkozó szabályok szerint önkéntesen tesz eleget.
15. A vevő tudomással bír arról, hogy az ingatlan (megszerzett tulajdoni hányad) forgalmi értéke után illeték (4 %) fizetésére köteles az illetékhivatal fizetési meghagyása szerint. A vevő tudomással bír arról, hogy az ingatlan forgalmi értékét az illetékhivatal állapítja meg, a forgalmi érték megállapítása végett helyszíni szemlét is tarthat.
16. Jelen szerződés 6 (hat) eredeti és egyező példányban készült, amelyből a felek egy-egy eredeti példány átvételét jelen szerződés aláírásával is elismerik és nyújtazzák.

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

Kelt: Mór,

---

**Bodajk Város Önkormányzat**  
képv.: Wurczinger Lóránt polgármester  
eladó

---

**Mózes László**  
**mint a Pfenning Kft. vevő**  
meghatalmazottja

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

Bodajk Város Önkormányzat  
képv.: Wurczinger Lóránt polgármester  
eladó

Pfenning Kft. vevő  
helyett Mózes László meghatalmazott





Régió 2000 Bt.  
Bodajk, József A. u. 28.  
Munkaszám: 4-12/2024

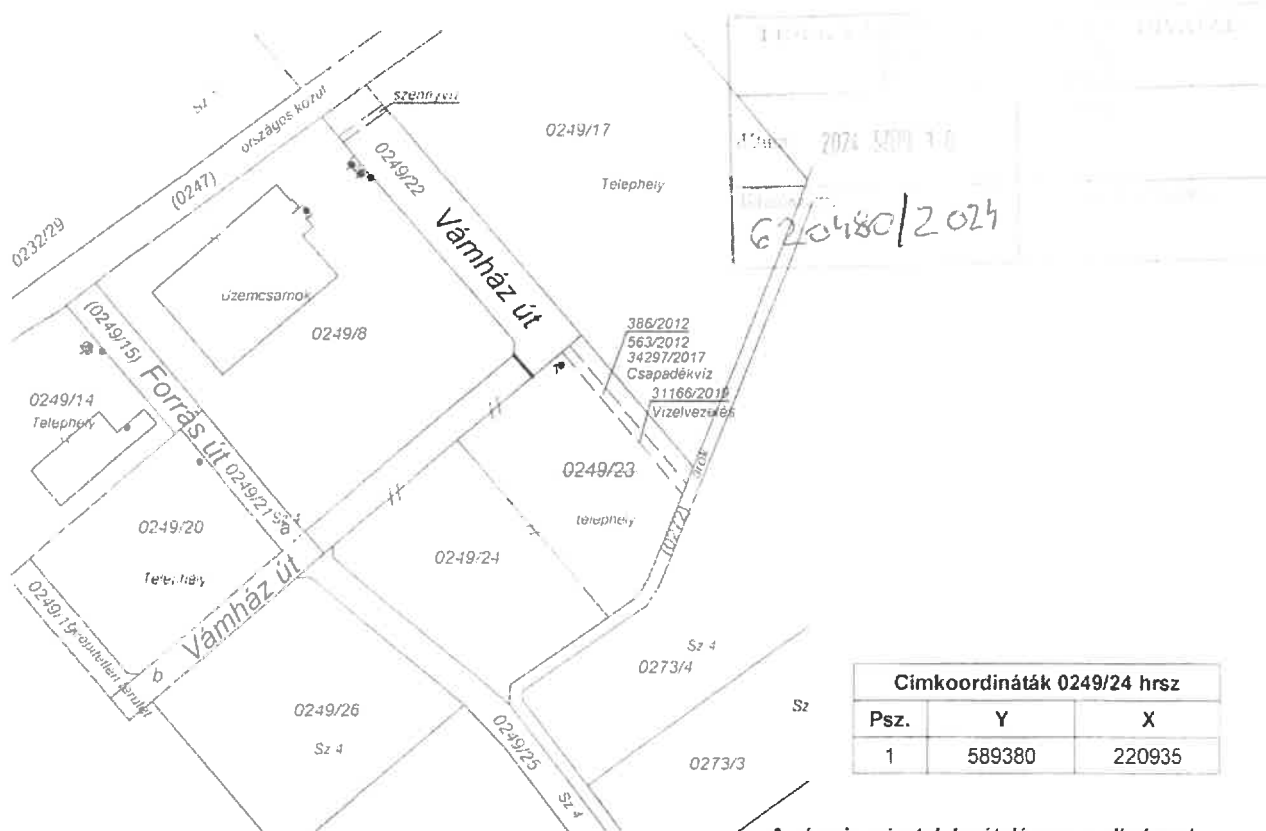
BODAJK  
külterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-432/2024

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 0249/22, 0249/23 és 0249/24 hrsz-ú földrészletek  
telekcsoport újraosztásáról

Méretarány= 1:4000



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas!

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület ha m <sup>2</sup>	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m <sup>2</sup>	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
0249/22		kivett. közut		0 7921	-	0249/22		kivett. közút		0 5537	-	** lásd a táblázat	alatt
0249/23		kivett. telephely		1 0370	-	0249/24		kivett. telephely		2 3123	-		
0249/24		kivett. telephely		1.0369	-								
Összesen:				2.8660						2.8660			

\*\* 0249/22 hrsz-ú ingatlan illeti: a 0249/24 hrsz-ú földrészlettel terhelt Vízelvezetési szolgalmi jog (31166/2/2019 uti alapján) Csapadékvíz-elvezetési szolgalmi jog 560 m<sup>2</sup> területre (34297/2017 09 04. uti alapján)  
0249/22 hrsz-ú ingatlan terhelt: Szennyvíz-elvezetési szolgalmi jog 120 m<sup>2</sup> területre (31166/2/2019 02 28. uti alapján) illeti a Csokakő Községi önkormányzata (8074 Csokakő Petőfi Sándor u. 3.)

A változás akaratunknak megfelelően  
történt

Tanúk: .....

Bodajk, 2024. 08. 27.

Készítő minőségét lanusító

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

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

Mór, 2024

2024. SZEP. 12. nap

Galambos András  
földmérő mérnök

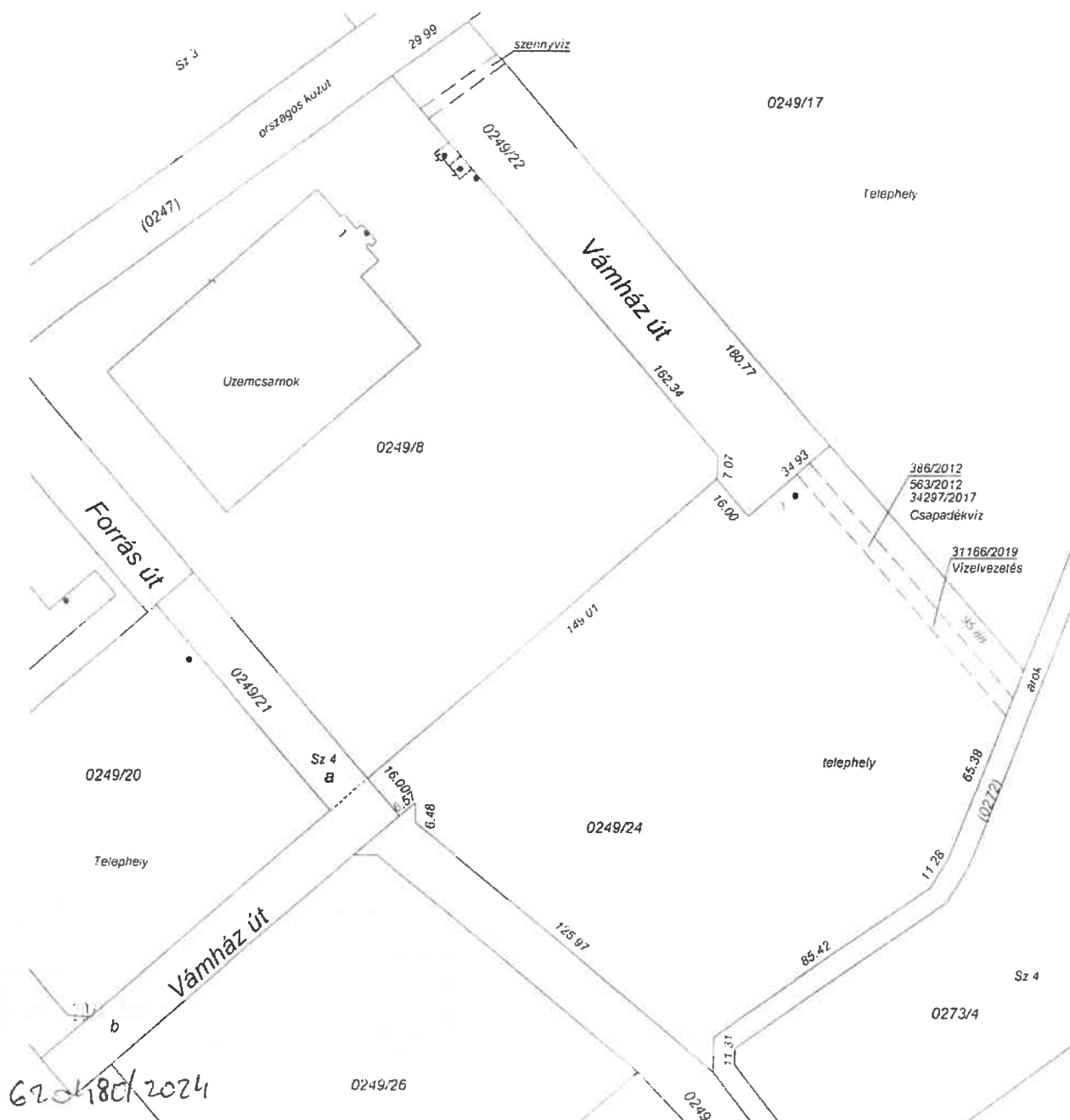
Záradékoló. Ing. rend. min. szám: 1769/2002

Ing. rend. min. száma. /



*telekcsoport újra osztásához*

Méretarány: 1:2000



Változás utáni beépítettség: 0249/22 hrsz 0,00%, 0249/24 hrsz 0.00 %

Készítő, minőséget tanúsító:

Geod. terv min. száma: 07-0611

Bodajk. 2024.08.27

1. Identify the main idea  
 2. Identify the supporting details  
 3. Identify the conclusion

ASP



ÉRKÉZTET

702 PM 12

Helyi  
JK

## FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: FE/UT/00147-2/2025  
Válaszában, kérjük, hivatkozzon ügyiratszámunkra!  
Ügyintéző: Horváth May Richárd  
Telefon: 22/513-858

Tárgy: Bodajk, 0249/22 hrsz.-ú úthoz hatósági  
bizonyítvány kiadása.

2025 MÁRC 12

## HATÓSÁGI BIZONYÍTVÁNY

**Bodajk Város Polgármestere** (8053 Bodajk, Petőfi Sándor u. 60., továbbiakban: Kérelmező) 2025. március 7-én érkezett kérelmére **hatósági bizonyítványt adok ki** a Bodajk, 0249/22 hrsz.-ú „kivett közút” művelési águ ingatlan vonatkozásában.

A Régió 2000 Bt. (8053 Bodajk, József Attila u. 28.) 4-12/2024 munkaszámú, a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. 815009-4/2025 számú határozatában engedélyezett változási vázrajza szerinti a 0249/22 hrsz.-ú útterületből a 0249/24 hrsz.-ú „kivett telephely” művelési águ ingatlanhoz kerülő rész út funkciót nem lát el.

A döntést sérelmező ügyfél jogsérelemre hivatkozva, a döntés közlésétől számított 30 napon belül közigazgatási pert indíthat, keresetlevél benyújtásával.

A keresetlevelet a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztályánál kell benyújtani.

A jogi képviselővel eljáró fél, valamint a gazdálkodó szervezet a keresetlevelet elektronikus úton – elektronikus űrlap hiányában – a <https://epapir.gov.hu> honlapon elérhető e-Papírszolgáltatás (Témacsoport: Jogorvoslat, Ügytípus: Közigazgatási szerv határozatának bírósági felülvizsgálat iránti keresetlevél benyújtása, Címzett: Fejér Vármegyei Kormányhivatal igénybevételeivel köteles benyújtani.

A keresetlevelet a Veszprémi Törvényszék (továbbiakban: Bíróság) bírálja el.

A végleges döntést a Bíróság az ügyfél kérelmére – az ügy érdemi elbírálására lényegesen ki nem ható eljárási szabályszegés kivételével – jogsértés megállapítása esetén, ha a jogi feltételek fennállnak, megváltoztatja, illetve megsemmisíti vagy hatályon kívül helyezi, és ha szükséges, a Hatóságot új eljárás lefolytatására utasítja. Jogsértés hiányában a bíróság a keresetet elutasítja. A keresetlevél benyújtásának a döntés hatályosulására halasztó hatálya nincs, az ügyfél azonban a keresetlevélben azonnali jogvédelem keretében kérheti a halasztó hatály elrendelését.

Az azonnali jogvédelem iránti kérelemben részletesen meg kell jelölni azokat az indokokat, amelyek annak szükségességét megalapozzák, és az ezek igazolására szolgáló okiratokat csatolni kell. A kérelmet megalapozó tényeket valószínűsíteni kell.

Bíróság a közigazgatási pert tárgyaláson kívül bírálja el, a felek bármelyikének kérelmére azonban tárgyalást tart. Tárgyalás tartását az ügyfél a keresetlevélben kérheti. Ennek elmulasztása miatt igazolási kérelemnek nincs helye. A peres eljárás illetékköteles, melyet a bíróság döntése szerint kell megfizetni.

## INDOKOLÁS

A Kérelmező kérelmére Hatóságnál a tárgyi ügyben eljárás indult.

A csatolt Compass – Terv Mémőki Iroda Bt. (8053 Bodajk, Hunyadi János u. 4.) 1/02/2025 számú közlekedésszakági nyilatkozat alapján az engedélyezett telekalakítási helyszínrajz megfelel a 253/1997. (XII. 20.) kormányrendelet (OTÉK) előírásainak és összhangban van Bodajk Város

Önkormányzat Képviselő-testületének 4/2021. (III. 29.) önkormányzati rendeletével elfogadott Településrendezési Terv és Helyi Építési Szabályzat előírásaival.

Fentiekre tekintettel a rendelkező rész szerint hatósági bizonyítványt adtam ki.

A hatósági bizonyítványt az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 94. § és 95. § (1) alapján adtam ki.

A hatósági bizonyítványt az ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez adtam ki.

Hatóságom hatásköre a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Kormányrendelet 2. § (3) bekezdésén alapul, illetékes-ségét a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII.23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

A kiadmányozási jog gyakorlása a Fejér Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének 19/2024. (XI. 21.) utasítása alapján történt.

Székesfehérvár, időbélyegző szerint

**Dr. Tanárki Gábor**  
főispán  
nevében és megbízásából

**Virág Gábor**  
osztályvezető

**Értesül:**

Bodajk Város Önkormányzata – KÉR: 103106171



**FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY**

**Ügyszám:** 815009-4/2025.  
**Ügyintéző:** Lantos Szilvia

**Tárgy:** Pfenning Kft.  
telekalakítási engedélyezési ügye

**HATÁROZAT**

A Pfenning Kft. (1143 Budapest, Stefánia út 101-103.) kérelmére indult eljárásban a Bodajk 0249/22, 0249/23, 0249/24 helyrajzi számú földrészletekre vonatkozó telekalakítást a 620480/2024. sz. változási vázrajz alapján

**az alábbiak szerint engedélyezem:**

Építésügyi szakkérdés vizsgálata során tett megállapítások:

*„Megállapítom, hogy a Bodajk 0249/22, 0249/23 és 0249/24 hrsz. telkeket érintő telekalakítás*

*a) a Méptv. 88. §-ában foglaltaknak megfelel,*

*b) a településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletnek és a rendelet 23/E–23/G. §-ban foglaltaknak megfelel,*

*c) a rendelet 23/B § (1) bekezdés c) pontja szerinti követelményeknek megfelel. ”*

**Határozatom a véglegessé válástól számított 1 évig érvényes.** A telekalakítás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését ezen határidőn belül kérheti a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 5.-től.

A végleges határozatom és a záradékolt változási vázrajzok fennmaradó példányait a kérelmező részére megküldöm.

Ezen határozat nem mentesít egyéb engedélyek, hozzájárulások beszerzésének kötelezettsége alól.

A telekalakítási eljárás igazgatási szolgáltatási díja befizetésre került.

Döntésem a közléssel végleges.

A döntést sérelmező ügyfél jogsérelemre hivatkozva, a döntés közlésétől számított 30 napon belül közigazgatási pert indíthat. A keresetlevelet a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5.-nél kell benyújtani. A jogi képviselővel eljáró fél valamint a gazdálkodó szervezet a keresetlevelet elektronikus úton - elektronikus űrlap hiányában - a <https://epapir.gov.hu> honlapon elérhető e-Papír szolgáltatás (Témacsoport: Jogorvoslat, Ügytípus: Közigazgatási szerv határozatának bírósági felülvizsgálat iránti keresetlevél benyújtása, Címzett: Fejér Vármegyei Kormányhivatal) igénybevételével köteles benyújtani. A keresetet a Veszprémi Törvényszék bírálja el.

A döntést a bíróság az ügyfél kérelmére, jogsértés megállapítása esetén, ha a jogi feltételek fennállnak, megváltoztatja vagy megsemmisíti, és ha szükséges, a hatóságot új eljárás lefolytatására utasítja. Jogsértés hiányában a bíróság a keresetet elutasítja. A keresetlevél benyújtásának a döntés hatályosulására halasztó hatálya nincs, az ügyfél azonban a keresetlevélben azonnali jogvédelem keretében kérheti a halasztó hatály elrendelését.

---

**Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5.**

**Ügyintézés helye: 8060 Mór, Szent István tér 1/B., Tel.: +36-22/563-030, e-mail: [foldhivatal.mor@fejer.gov.hu](mailto:foldhivatal.mor@fejer.gov.hu)**

**Hivatali kapu: FMKHFH5, KRID: 765381390**

A bíróság a közigazgatási pert tárgyaláson kívül bírálja el, a felek bármelyikének kérelmére azonban tárgyalást tart. Tárgyalás tartását az ügyfél a keresetlevélben kérheti. Ennek elmulasztása miatt igazolási kérelemnek nincs helye. A peres eljárás illetékköteles, melyet a bíróság döntése szerint kell megfizetni.

## INDOKOLÁS

A Pfenning Kft. (1143 Budapest, Stefánia út 101-103.) telekalakítási engedély iránti kérelmet nyújtott be a Bodajk 0249/22, 0249/23, 0249/24 helyrajzi számú földrészletek telekcsoport újraosztása céljából.

A kérelem elbírálása során megállapítottam, hogy a kérelemhez előírt mellékletek rendelkezésre állnak.

A 620480/2024. számú változási vázrajzot Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. 2024. szeptember 12-én záradékolta.

Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet / *továbbiakban: rendelet* / 23/H. § (1) bekezdésének megfelelően a kérelem benyújtásakor a kérelmező nyilatkozott arról, hogy a telekalakítással érintett földrészleten építési tevékenység nincs folyamatban és épület elhelyezését nem tervezik, valamint a *Rendelet* 21.§ (7) bekezdésének megfelelően a települési önkormányzat tájékoztatása is becsatolásra került.

Építésügyi szakkérdés vizsgálata során tett megállapítások, vizsgálat eredményének indoklása:

*„a) a Méptv. 88. §-ában foglaltaknak való megfelelés:*

*Megállapítom, hogy a telekalakítás a b) és c) pontok alapján megfelel a Méptv. 88. § (1) bekezdésének, mely szerint:*

*Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak megfelelően.*

*b) a településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben és a rendelet 23/E–23/G. §-ban foglaltaknak való megfelelés:*

*23/E. § (1) A telket – a nem építési telek telekegyesítése és telekhatár-rendezése, erdő művelés ág esetén a telekfelosztás és telekcsoport újraosztása, valamint a vízgazdálkodási terület övezetbe eső telkek kivételével – úgy kell kialakítani, hogy a kialakuló telkek közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, vagy hídon illetve átereszen keresztül megközelíthetők legyenek.*

*A kialakuló telkek közútról gépjárművel közvetlenül megközelíthetők.*

*A telekalakítás megfelel a településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben és a rendelet 23/E–23/G. §-ban foglaltaknak.*

*c) a rendelet 23/B § (1) bekezdés c) pontja szerinti követelményeknek való megfelelés:*

*A HÉSZ 2. mellékletét képező Bodajk Város Szabályozási Terve a telekalakításban érintett telkeket Gip-01 jelű egyéb ipari terület építési övezetbe és Köu jelű közlekedési terület övezetbe sorolja.*

*A HÉSZ 1. melléklete alapján a Gip-01 építési övezetben:*

*A telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei:*

- minimális utcafronti szélesség: 30 m
- minimális mélység: 50 m
- minimális telekterület: 3000 m<sup>2</sup>

*A beépítés szabályai:*

- beépítés módja: „SZ” szabadon álló
- megengedett legnagyobb beépítettség: 50 %

*A HÉSZ a Köu jelű övezetre vonatkozó telekalakítási szabályt nem állapít meg.*

*A HÉSZ szabályozási vonalat ábrázol a 0249/30 hrsz.-ú telken, melyet jelen telekalakítás során figyelembe vettek.*

*A kialakuló telkek telekmérete, telekmélysége, telekszélessége megfelel a HÉSZ előírásainak.*

***A telekalakítás megfelel a rendelet 23/B § (1) bekezdés c) pontja szerinti követelményeknek.”***

- A telekalakítással érintett 0249/22 és 0249/23 hrsz.-ú földrészlet szennyvíz-elvezetési szolgalmi joggal és csapadékvíz elvezetési szolgalmi joggal terhelt. A telekalakítási kérelemmel együtt becsatolásra került ezen szolgalmi jogok jogosultjainak hozzájáruló nyilatkozata.
- A telekalakítás meglévő közút területét érinti, a Bodajk 0249/22 hrsz.-ú közút vonatkozásában becsatolásra került a közút kezelőjének telekalakításhoz hozzájáruló nyilatkozata.

A rendelkezésemre álló telekalakítási dokumentáció, az építésügyi szakkérdés vizsgálatának eredménye (FE/ÁF/00090-1/2025.) és a becsatolt nyilatkozatok alapján a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

A hatóság a teljes eljárás szabályai szerint járt el. A teljes eljárásra történő áttérés oka: szakkérdés vizsgálatára vonatkozó megkeresés.

Szakkérdés vizsgálatának jogalapja: egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet / *továbbiakban: Rendelet / 23/A. §-a.*

Döntésem az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL törvény / *továbbiakban: Ákr./ 50. §, 52. §, 80. § és a 81. §, a telekalakításról szóló 85/2000. (XI.8.) FVM rendelet, valamint a Rendeletben foglaltakon alapul.*

A jogorvoslati tájékoztatót az Ákr. 82.§ (1), 113.§ (1) bek. a) pont, 114.§ (1) bekezdése, a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. tv. (Kp.) 7.§ (1) bek. a) pontja, 13.§ (1) bekezdése, 39.§ (1), 50.§ (4), 77.§ (2), 88.§ (1), 89.§ (1) bekezdéseiben, 90. §-ában, a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 608.§ (1) bekezdésében, és az

elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény (Eüsztv.) 9.§-ában foglaltak szerint adtam meg.

Hatóságom hatáskörét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 1. §. h.) pontja, a 36 §. b.) pontja, 37. § (1) bekezdése, illetve az 53. § (1) bekezdése, illetékességét a 37.§ (1) bekezdése, 3.§ (3) bek. b) pontja, a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII.23.) Korm. rendelet 2.§ (1) bekezdése állapítja meg.

A kiadmányozási jog gyakorlása a Fejér Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozásról szóló 19/2024. (XI.21.) számú utasítása és a Fejér Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének az ügyrendről szóló 22/2024. (XII.16.) számú utasítása alapján történt.

Mór, „időbélyegző szerint”

Dr. Tanárki Gábor főispán  
nevében és megbízásából

Lantos Szilvia  
földmérési szakügyintéző

A határozatot kapja:

Bodajk Város Önkormányzata  
*/elektronikusan/*

8053 Bodajk, Petőfi S. u. 60.



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

## **ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**

**BODAJK**  
város  
külterület

**0249/22 hrsz-ú ingatlan részterületének  
forgalmi értékbecsléséről**



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

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

## 1. ELŐZMÉNY

**Bodajk Város Önkormányzat** /8053 Bodajk, Petőfi Sándor utca 60./ megbízta a **Régió 2000 Földmérési és Ingatlanközvetítői Betéti Társaságot**, /8053 Bodajk, József A. u 28./, hogy **Bodajk község külterületen elhelyezkedő 0249/22 hrsz-ú földrészlet részterületére forgalmi értébecslést végezzen.**

## 2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA

Megbízott feladatát képezi Bodajk község 0249/22 hrsz-ú kivett, közút területéből a 0249/24 hrsz-ú földrészletbe olvadó 2384 m<sup>2</sup> területének szakértői vélemény keretében történő forgalmi érték megállapítása.

## 3. AZ ÉRTÉKELO VIZSGÁLAT MÓDSZERE ÉS FOLYAMAT A

Az értékelési eljárás során 2025. április 17-én 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) által záradékolt 0249/22, 0249/23 és 0249/24 hrsz-ú földrészletekre készített telekcsoport újraosztási vázrajzot megkértem, mivel a telekalakítási eljárás még nem zárult le.

A területre vonatkozó Helyi Építési Szabályzat alapján e területrészt Gip-01 ipari övezetbe sorolt, amely alapján a legkisebb terület kialakítása 3000 m<sup>2</sup> szabadon álló 50%-os beépítés lehetséges.

## AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Címe: Bodajk város külterület

Hrsz	Terület m <sup>2</sup>	Művelési ág,minőségi osztály, AK	Tulajdonos Tulajdoni hányada	Teher
0249/22	7921	kivett, közút	Bodajk város Önkormányzata	Vízvezetési és csapadékvízel- vezetési szolgálmi jog

### Az értékelendő ingatlan műszaki adatai:

**0249/22 hrsz-ú közút** földrészletből 2384 m<sup>2</sup> - HÉSZ szerint GPp-01ipari terület- amely a változási vázrajz alapján beolvad a 0249/24 hrsz-ú ingatlan területébe. A HÉSZ előírásainak így felel meg, ha összevonásra kerül a mellette elhelyezkedő földrészlettel, akkor haladja meg az ipari övezetben előírt 3000 m<sup>2</sup> területet.

**Tematikus fedvények:**

lejtő	0 %
belvízzel 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 lekanyarodva kb. 80 méteren portmentes, azt követően földúton lehetséges.

**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 nincs a fenti közműhálózatokhoz csatlakoztatva.

**4.4 Az ingatlan leírása:**

Az értékelendő ingatlanrész a 0249/8 hrsz-ú telephely és a 0249/23-0249/24 hrsz-ú földrészletek közötti HÉSZ szerint ipari övezet besorolású -jelenleg a 0249/22 hrsz-ú földrészlethez tartozik - amely a 0249/23 és 0249/24 hrsz-ú ingatlanokkal együtt körbekerített, vízszintes terepviszonyú, a 0249/8 hrsz-ú tulajdonos által rendbetartott terület.

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

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

- Az ingatlant, mint forgalomképes ingatlant értékeljük a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotában.
- A tulajdoni lapon szereplő bejegyzéseken túlmenő jogi eredetű korlátozásokról nincs tudomásunk, ezért felelősséget nem vállalunk.
- A rendelkezésünkre álló adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, helytállónak és pontosnak fogadjuk el.
- Az értékelés időpontja 2025. március 20., 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 elkelték. 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 vagyonertékké 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. Végso érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az étéket a beszerezhető piaci információkra támaszkodva határoztuk meg.  
Az értékbecsélyező 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, közút művelési ágú 7921 m<sup>2</sup> terület, melyből az értékelendő területrész 2384 m<sup>2</sup> ipari övezetbe tartozik.

Az értékelendő ingatlanrész a Bodajki bekötő útról a 0249/22 hrsz-ú, részben aszfaltozott, majd 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/m<sup>2</sup> áron keltek el.

Ezen adatokból kiindulva és figyelembe véve az értékelendő ingatlan fekvését, megközelíthetőségét, a közművesítettség hiányát, önálló ipari területnek nem alakítható ki, a jelenlegi hasznosítását, az ingatlan fajlagos értékét 3000 Ft/m<sup>2</sup> értékben állapítottuk meg.

## 6. ÖSSZEFOGLALÁS

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

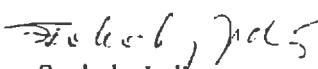
A szakértői jelentésben ismertetett, Bodajk 0249/22 hrsz-ú ingatlan, ipari részterület értékelését elvégezve, 2025. 04. 20. napon az ingatlan per- és igénymentes állapotában a forgalmi értékeket:

2384 m<sup>2</sup> x 3000 Ft/m<sup>2</sup> = 7.152.000.- Ft,  
kerekítve 7.150.000.- Ft, azaz

Hétmillió-százötvenezer forintban állapítom meg.

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

Bodajk, 2025. 04. 20.

  
Szokoly Judit  
Ingatlanforgalmi szakértő

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



## MEGHATALMAZÁS

## ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS MEGKÖTÉSÉRE

Alulírott Pfennig Szállítmányozási és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (rövid név: Pfennig Kft, nyilvántartó cégbíróság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, cégjegyzékszám: Cg.: 01-09-985304, adószám: 12144279-2-42, stat.számjela: 12144279-4941-113-01, képviseli: Rana Matthias Nag ügyvezető) 1143 Budapest, Stefánia út 101-103. szám alatti gazdasági társaság Vevő/Meghatalmazó ezúton

m e g h a t a l m a z o m

Mózes László (sz. név: Mózes László, sz. hely: Mór, sz. idő: 1971. március 15., an.: Unti Ágnes, szem.sz.: 1-710315-2915, sz.ig.sz.: 235707HE, adóazonosító jele: 8380580974, állampolgársága: magyar) 8053 Bodajk, Arany János utca 11. szám alatti lakos Meghatalmazottat arra, hogy a Bodajk Város Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képező **Bodajk külterület 0249/22 hrsz.** alatt felvett, 7921 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett közút” ingatlan-nyilvántartási megnevezésű ingatlan (illetve annak az alább hivatkozott vázrajz alapján 2.384 m<sup>2</sup> nagyságú területe) adásvétele (adásvétel jogcímén telekalakítási eljárás keretében történő tulajdonjog szerzés) körében helyettem és nevemben eljárjon, e körben különösen, ha szükséges, akkor adásvételi előszerződés, majd előszerződést követően vagy előszerződés nélkül a végleges adásvételi szerződés fel-

Heddesheim,

22.04.2025  
[Signature]

**Pfennig Kft**

képv./repr.by: Rana Matthias Nag

ügyvezető/managing director

Vevő / Meghatalmazó/Buyer/Principal

## PROXY

## FOR THE CONCLUSION OF A SALES CONTRACT

We, the undersigned Pfennig Szállítmányozási és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (short company name: Pfennig Kft, registering company court: Metropolitan Court of Budapest, company registration number: Cg.: 01-09-985304, tax number: 12144279-2-42, stat.no.: 12144279-4941-113-01, represented by: Rana Matthias Nag, managing director), registered seat at 1143 Budapest, Stefánia út 101-103., **Buyer/Principal**

h e r e b y g i v e p r o x y t o

Mózes László (name: Mózes László, place of birth: Mór, date of birth: 15 March 1971, mother's name.: Unti Ágnes, ID no.: 1-710315-2915, ID card no.: 235707HE, tax number: 8380580974, nationality: Hungarian) as **Proxy**, resident at 8053 Bodajk Arany János utca 11, to act on my behalf and in my name in the sale (acquiring ownership on the legal ground of sale) of the property (or the part of the property with 2.384 m<sup>2</sup> as indicated in the below referred modification plan) registered in the land register under the name of "excepted public road", with a floor area of 7921 m<sup>2</sup>, registered under the **parcel number 0249/22, located in the suburb of Bodajk**, owned by the municipality of Bodajk in the proportion of 1/1, in particular to negotiate with the Seller the terms and conditions of the preliminary sales contract if needed and (after the preliminary contract or

Bodajk, 2025. április 14.

[Signature]

**Mózes László**

Meghatalmazott/Proxy

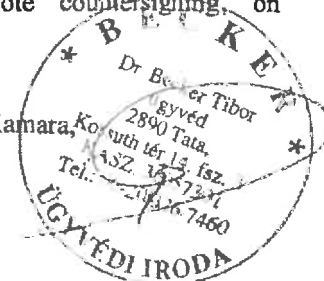
Ellenjegyzem Tatán a távellenjegyzés szabályai szerint, 2025. MÁJ 19. napján:/  
Countersigned at Tata in accordance with the regulations for remote countersigning, on 2025. MÁJ 19.:

**Dr. Becker Tibor ügyvéd / attorney-at-law**

(székhely/registered seat: 2890 Tata, Kossuth square 14. fsz. 3.)

nyilvántartó szerv/registering body: Komárom-Esztergom Vármegyei Ügyvédi Kamara,

kamarai nyt.sz./chamber no.: 10-013966)



tételeit (vétélár, fizetési mód és határidő, birtokba adás, stb.) az Eladóval megtárgyalja, a megtárgyalt feltételek szerint adásvételi szerződést kössön, szükség esetén az adásvételi előszerződést, illetve szerződést módosítsa, az ezekre vonatkozó okiratokat aláírja, a teljesítéssel kapcsolatos minden egyéb okiratot helyettem és nevemben aláírja.

without preliminary contract) the the terms and conditions of the final sales contract (purchase price, payment method and deadline, transfer of possession, etc.), conclude the sales contract in accordance with the negotiated terms, amend the preliminary sales contract or the contract if necessary, sign the relevant documents, and sign all other documents relating to the performance of the contract on my behalf and in my name.

A meghatalmazás kiterjed arra is, hogy a Meghatalmazott a Meghatalmazó helyett és nevében a bejegyzés alapjául szolgáló okiratot aláírja, valamint hogy helyette és nevében az ingatlan-nyilvántartásban történő jogi képviselő ellátására ügyvédet vagy kamarai jogtanácsost hatalmazzon meg.

The authorization also extends to allowing the Proxy to sign, on behalf and in the name of the Principal, the document serving as the basis for registration, as well as to authorize an attorney-at-law or a chamber legal counsel to provide legal representation in the land registry on behalf and in the name of the Principal.

A szerződéskötés és annak feltételei megtárgyalása során a Meghatalmazott a Bodajk külterület 0249/22 hrsz., Bodajk külterület 0249/23 hrsz. és Bodajk külterület 0249/24 hrsz alatt felvett ingatlanokra vonatkozó, 620480/2024. számú változási vázrajz alapján kiadott 815009-4/2025 számú telekalakítási engedélyben foglaltakra tekintettel köteles eljárni, az ott rögzített telekalakítás megvalósítása érdekében köteles az adásvételi szerződést megkötöni.

During the negotiation of the contract and its terms, the Proxy is obliged to act in accordance with the provisions set out in the land subdivision permit no. 815009-4/2025, issued based on the modification plan no. 620480/2024. concerning the properties registered under the parcel number 0249/22, and 0249/23 and 0249/24 located in the suburb of Bodajk. The Proxy is required to conclude the sales contract in order to implement the land subdivision as specified therein.

Heddesheim, 22.04.2025

  
**Pfenning Kft**

képv./repr.by: Rana Matthias Nag

ügyvezető/managing director

Vevő / Meghatalmazó/Buyer/Principal

Bodajk, 2025. április 14.

  
**Mózes László**

Meghatalmazott/Proxy

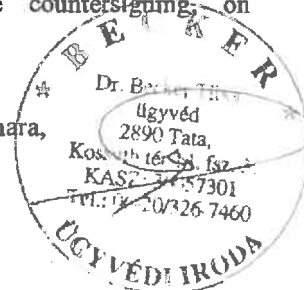
2025 MÁJ 19

Ellenjegyzem Tatán a távellenjegyzés szabályai szerint, 2025 MÁJ 19 napján:/  
Countersigned at Tata in accordance with the regulations for remote countersigning, on

2025 MÁJ 19  
**Dr. Becker Tibor** ügyvéd / attorney-at-law

(székhely/registered seat: 2890 Tata, Kossuth square 14. fsz. 3.

nyilvántartó szerv/registering body: Komárom-Esztergom Vármegyei Ügyvédi Kamara,  
kamarai nyt.sz./chamber no.: 10-013966)





## KIVONAT

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

### Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testülete 51/2024. (II. 13.) határozata

#### *a 258/2023. (X. 31.) határozat megerősítéséről*

*A képviselő-testület úgy döntött, hogy a 258/2023. (X. 31.) határozatát megerősíti azzal, hogy a Bodajk 0249/22 hrsz-ú ingatlan mellékelt térkép szerinti kb. 2382 m<sup>2</sup> nagyságú területe vonatkozásában az ingatlan értébecslését el kívánja végeztetni úgy, hogy a földmérés költsége (változási vázrajz elkészítése), az úttervező mérnök költsége, a szükséges hatósági eljárások igazgatási szolgáltatási díja, és egyéb költségek a helyi közút megszüntetésében, az adásvételi szerződés költsége stb. a leendő vevőt terheli.*

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

*Felelős: Wurczinger Lóránt polgármester*

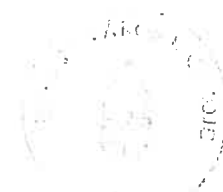
*Határidő: azonnal, értelem szerint*

Bodajk, 2024. február 14.



**Wurczinger Lóránt**  
polgármester

**Nagy Csilla**  
jegyző



## KIVONAT

Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. október 31-én megtartott soros, nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből.

### **Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testülete** **258/2023. (X. 31.) határozata**

#### ***ingatlan értékesítéséről***

*A képviselő-testület úgy döntött, hogy a Bodajk Város Önkormányzat tulajdonában lévő 0249/22 hrsz-ú, kivett közút művelési ágú ingatlan - 0249/23 és a 0249/24 számú ingatlanokkal szomszédos részének, mellékelt térkép szerinti, kb. 2382 m<sup>2</sup> nagyságú terület - értékesítését előzetesen támogatja azzal, hogy a felmerülő költségeket (értékbecslés költsége, földmérés költsége, úttervező mérnök költsége, adásvételi szerződés költsége, igazgatási szolgáltatási díj a helyi közutak megszüntetésében, stb.) a leendő vevő viseli.*

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

*Felelős: Wurczinger Lóránt polgármester*

*Határidő: értelem szerint*

Bodajk, 2023. október 31.



**Wurczinger Lóránt**  
polgármester

**Nagy Csilla**  
jegyző

