



**Bodajk Város  
Polgármestere**

8053 Bodajk, Petőfi S. u. 60.  
Tel: 22/410-043 Fax: 22/410-031  
E-mail: bodajkpm@t-online.hu

Szám: 1403/2016.

Sorszám: 252/2016.

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**  
**külterületi ingatlan vásárlására**

Előadó:  
Wurczinger Lóránt polgármester

Előkészítésben részt vett:  
Halász Lajosné aljegyző

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 31. § (2) b)	<input checked="" type="checkbox"/>

Készült:  
Bodajk, 2016. november 18.

*fuer*

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 303/2016. (XI. 14.) határozatával előzetesen döntött a bodajki 0216/4 hrsz-ú ingatlan megvásárlásáról, illetve a szükséges értébecslés elkészíttetéséről.

Az értékelési bizonyítványt a Régió 2000 Bt. elkészítette, mely az előterjesztés melléklete. Javaslom az ingatlan megvásárlását.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy javaslatot megtárgyalni szíveskedjen.

**Wurczinger Lóránt s. k.**  
polgármester

### **Határozati javaslat**

#### **ingatlan vásárlásáról**

A képviselő-testület úgy dönt, hogy Kovács Imre 8053 Bodajk, Gátpart u. 2. szám alatti lakos tulajdonát képező bodajki 0216/4 hrsz-ú ingatlan megvásárlása érdekében tulajdonos részére vételárként felajánl .....Ft összeget.

A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a határozat végrehajtása érdekében szükséges intézkedést tegye meg, döntéséről a tulajdonost értesítse.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert - a tulajdonos vételárat elfogadó nyilatkozata esetén - az adásvételi szerződés aláírására.

Felelős: Wurczinger Lóránt polgármester

Határidő: 2016. december 31.

1403-2/2016

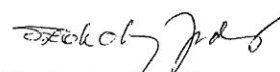
RÉGIÓ 2000 Földmérési és  
Ingatlanközvetítői BT.  
8053 Bodajk  
József A. u 28.

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

**BODAJK**

város  
külterület

0216/4 hrsz-ú termőföld ingatlan  
forgalmi értékbecsléséről



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

**RÉGIÓ 2000 BT**  
8053 Bodajk, József Attila utca 28. sz.  
Adószám: 22057402  
Vankaszám: 57800114-10002869

## 1. ELŐZMÉNY

Bodajk Város Polgármesteri Hivatala (8053 Bodajk, Petőfi Sándor u. 60.) megbízta a Régió 2000 Bt-t (8053 Bodajk, József A. u. 28.), hogy Bodajk külterület 0216/4 hrsz-ú termőföldre forgalmi értékelést végezzen.

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

**Megbízott feladata:** Bodajk város külterület 0216/4 hrsz-ú ingatlan szakértői vélemény keretében történő megállapítása.

## 3. AZ ÉRTÉKELŐ VIZSGÁLAT MÓDSZERE ÉS FOLYAMATA

Az értékelési eljárás során 2016. november 16-án helyszíni szemlét tartottunk. A helyszínen az ingatlan természetbeni adottságait, művelési ágát, 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 felülvizsgáltuk a Móri Körzeti Földhivaltól TAKARNET-en keresztül lekért tulajdoni lapot és térképmásolatot.

- Tulajdoni lap
- Térképmásolat

## 4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 4.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Helyrajzi szám	Műv. ág	Az ingatlan területe m <sup>2</sup>	Tulajdonos neve	Tul hányad	Jogállás	Teher Tul.lap III. része
0216/4	rét	5115	Kovács Imre 8053 Bodajk, Gátpart utca 2.	1/1	tulajdonos	1. Vízfvezetési szolgalmi jog 2 m2 területre Jogosult: Bodajk Város Önkormányzata, 2. Vezetékjog 32 m2 területre Jogosult: E.ON Győr, 3. Vezetékjog 91 m2 elektromos vezetékek, és 206 m2 szennyvízvez. szolg.jog Jogosult: Bodajk Város Önkormányzata,

#### 4.2 Az ingatlan fekvése, megközelítése

Az értékelendő 0216/4 hrsz-ú ingatlan a Bakony keleti lábánál Fejér megye északnyugati részén elterülő Bodajk város külterületén, a belterülethez közel a Petőfi Sándor utca folytatásában a balinkai bánya vasút mellett helyezkedik el.

Bodajk Székesfehérvártól 22 km-re, Budapesttől 92 km-re helyezkedik el. Megközelíthető Székesfehérvár felől a 81. sz. főútról leágazó a Zircre menő útról lehetséges.

Az ingatlan terepviszonya közel vízszintes, a vasút mellett a burkolt közútról közelíthető meg. A földterület közel trapéz alakú, bekerítetlen termőföld, mely 31,30 Ak/hektár, jó minőségű (2) rét művelési ágban van nyilvántartva, és természetben is a művelési ágának megfelelően hasznosítva.

A földterület 5115 m<sup>2</sup> területű és 16,01 Ak értékű.

#### 4.3 Közművesítettség

Bodajk város teljes közműhálózata kiépített:

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

Az értékelendő termőföld területre a közművek nincsenek rákötve.

#### 4.5. A földrészre vonatkozó előírások:

Bodajk város helyi építési szabályzata meghatározza az e területre eső mértékeket.

A HÉSZ szerint a 0216/4 hrsz-ú ingatlan általános mezőgazdasági övezetbe esik. A HÉSZ szerint a beépíthető legkisebb területet rét és szántó esetében 10000 m<sup>2</sup>-ben állapítja meg, szabadon álló 2%-os beépíthetőséget ír elő.

A 0216/4 hrsz-ú ingatlan nyilvántartott területe 5115 m<sup>2</sup>. A földrészlet továbbosztása nem lehetséges, mivel külterületen a kialakítható legkisebb terület 3000 m<sup>2</sup> lehet.

## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

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

- Az ingatlanrészt, mint forgalomképes, közművek nélküli mezőgazdasági ingatlant 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 2016. november 17, 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 értékmodosító 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.
- **Költség alapú 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.  
Költség alapú értékelést olyan ingatlanok esetében végzünk, ahol egyedisége, specialitása miatt összehasonlítható piaci értékek nem léteznek. Ez az eljárás nem vonatkozik a telek –felépítmény nélküli földterület - értékének meghatározására.

### 5.3. Érték megállapítása

Az értékelendő termőföld forgalmi érték meghatározásánál a piaci összehasonlítható adatok elemzésén alapuló módszert alkalmaztuk.

#### 5.3.1. Értéknövelő tényezők:

A földterület minősége (31,30 AK/Ha), művelési ága, az ingatlan településen belüli elhelyezkedése, megközelíthetősége, művelhetősége.

#### 5.3.2. Értékcsökkentő tényezők:

A tulajdoni lapon teherként feljegyzett, vízvezetési szolgalmi jog, az E.ON vezetékjog, és az elektromos vezetékek és szennyvízvezeték céljára bejegyzett szolgalmi jogot is figyelembe kell venni.

### 5.4. Az ingatlan forgalmi értékének megállapítása:

Az értékelendő földrészletet, mint külterületi termőföldet értékeljük. A forgalmi érték megállapítását a hektáronként értékesített termőföldek árának figyelembevételével végezzük.

## 6. ÖSSZEFOGLALÁS

A szakértői jelentésben ismertetett, Bodajk 0216/4 helyrajzi számú rét 2 minőségi osztályú 5115 m<sup>2</sup> területű 16,01 Ak értékű termőföld értékelését elvégezve, 2016.november 17. napon az ingatlan értéke per-, igénymentes és vezetékjoggal terhelt állapotában.

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

A környező településeken – egy éven belül - hasonló adottságokkal rendelkező termőföld területek hektáronként 900.000 – 1.200.000.-Ft értékben keltek el.

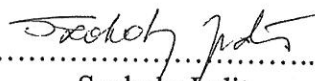
A fenti adatokból kiindulva az értékelendő földterület fekvését, megközelíthetőségét, érték növelő és értékcsökkentő tényezőket is figyelembe véve, az alábbiak szerint hektáronkénti 985.000 forintban határoztuk meg:

**504.000.- Ft**

**azaz Ötszáznégyezer forint.**

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

Bodajk, 2016. november 17.

  
.....  
Szokoly Judit  
Ingatlanforgalmi szakértő

**Szokoly Judit** Ingatlanforgalmi szakértő  
Ing. rendelői eng. szám: 0884/960  
Ing. értékelési eng.sz.: 0671/961  
8000 Szekesfehervar, Fiskolc ut. 17.  
Tel.: 06-305-331; 06-20-3204-004



## MELLÉKLETEK

1. Tulajdoni lap
2. Térképmásolat

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEJÉR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL MÓRI JÁRÁSI HIVATALA  
Már 8061 Szent István tér 1.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám: 30005/14886/2016

2016.10.20

BODAJK

Szektor : 64

Külterület 0216/4 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

mővelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület kat.t.jöv.

ha m2

k.fíll.

mővelési adatok

m. kat. jöv

ha m2 k.fíll

rét

2

5115

1,20

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31694/2016.03.10

eredeti határozat: 30168/1997.01.06

jogcím: részarány kiadás tulajdoni hányad: 968/1666 30168/1997.01.06

jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 698/1666 34041/2005.12.15

jogállás: tulajdonos

név : Kovács László

sz.név: Kovács László

szül. : 1959

a.név : Kovács Éva

cím : 8053 BODAJK Gátpart utca 2

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31694/2016.03.10

eredeti határozat: 32767/2/2012.04.27

Vízvezetési szolgálati jog

2 m2 területre.

jogosult:

név: BODAJK VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

cím : 8053 BODAJK Petőfi Sándor utca 60

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 31694/2016.03.10

eredeti határozat: 38591/2013.04.28

Vezetékjog

32 m2 területre (FES-01/2008-3/2013)/.

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI IGAZGÁLOZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszáma:

10741980

cím : 9027 GYŐR Művelődési ház utca 11-13

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 31694/2016.03.10

eredeti határozat: 30168/1997.01.06

Vezetékjog

91 m2 területre, illetve vezetékek és 206 m2 területre szennyvízvezetékek céljára szolgálai

jog. , Jogosultság az 2011. évi CCIX. törvény 81. § (1) bekezdése alapján.

jogosult:

név: BODAJK VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

cím : 8053 BODAJK Petőfi Sándor utca 60

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

FEJÉR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL MÓRI JÁRÁSI HIVATALA  
Mór 8061 Szent István tér 1.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 30005/14886/2016

2016.10.20

BODAJK

Külterület

0216/4 helyrajzi szám

Szektor : 6

Felvitel az első lapról  
H. R. É. S. Z.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 31694/2016.03.10

Onálló szöveges bejegyzés közve tulajdon megszüntetése során a 0216/2 helyrajzi számú ingatlanból keletkezett.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

FEJÉR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL MÓRI JÁRÁSI HIVATALA  
Mór 8061 Szent István tér 1.

### E-hiteles térképmásolat

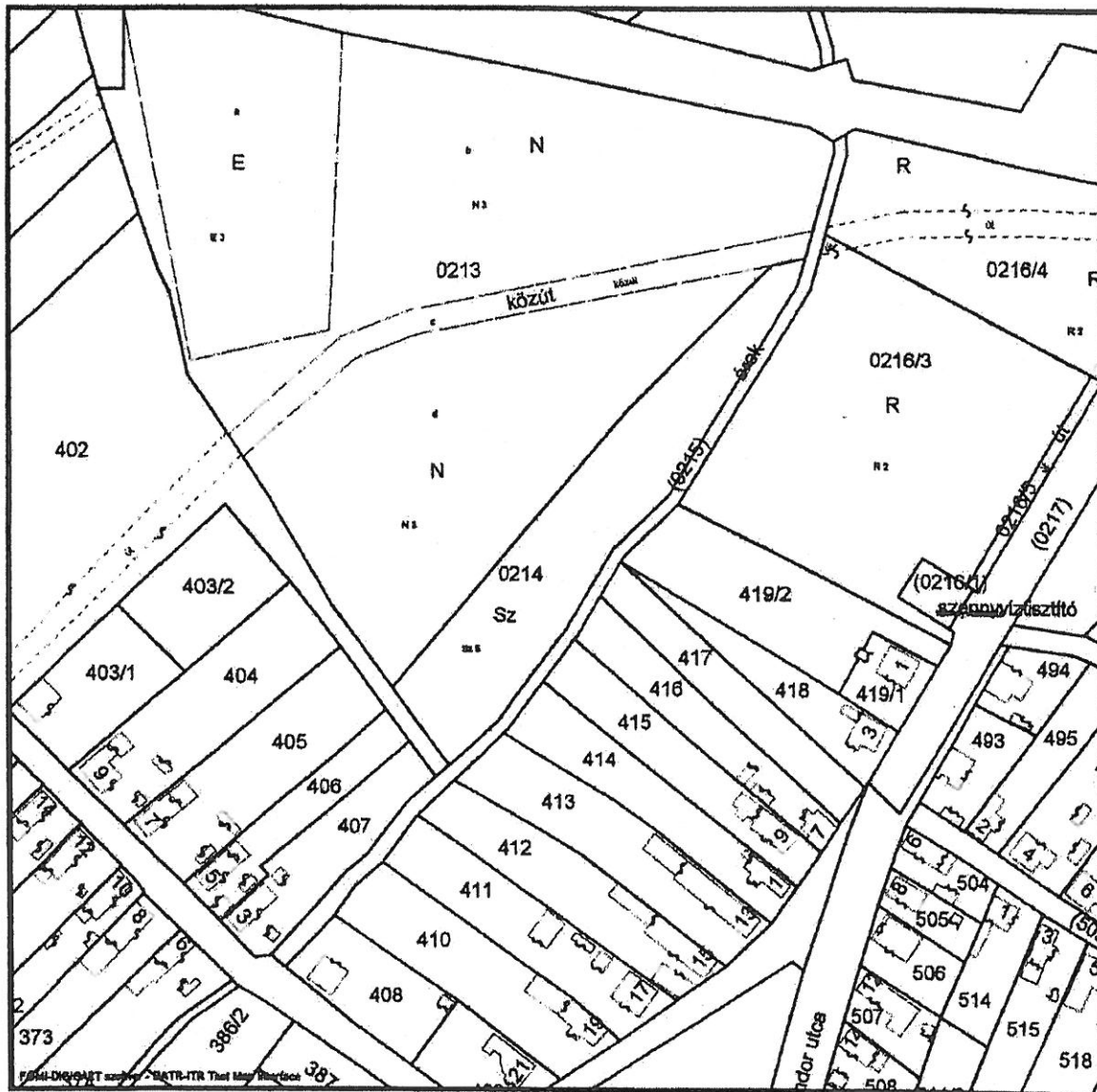
2016.10.20 09:34:09

Helyrajzi szám: BODAJK külterület 215

Megrendelés szám: 7/602/2016

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 07212440002016



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.