



**Bodajk Város  
Polgármestere**

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

Szám: 735/2016.

Sorszám: 207/2016.

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**  
**ingatlan vásárlására**

Előadó:  
Wurczinger Lóránt polgármester

Előkészítésben részt vett:  
Halász Lajosné aljegyző

Előzetesen tárgyalja:  
Gazdasági Bizottság

egyszerű többség	<input checked="" type="checkbox"/>
minősített többség	<input type="checkbox"/>
Mötv. 50. §	<input type="checkbox"/>
Mötv. 42. § ...	<input type="checkbox"/>
SzMSz 31. § (2) ...	<input type="checkbox"/>

Készült:  
Bodajk, 2016. szeptember 16.

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 197/2016. VI. 28.) határozatával előzetesen döntött a bodajki 366/2 hrsz-ú ingatlan megvásárlásáról, illetve a szükséges értékbecslés 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 ról**

A képviselő-testület úgy dönt, hogy Szalai László 2881 Ászár, Köztársaság u. 9. szám alatti lakos tulajdonát képező bodajki 366/2 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. október 31.

735-2 / 2016.

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

# ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

**BODAJK**  
város

**366/2 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékbecsléséről**



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

**RÉGIO 2000 BT**  
8053 Bodajk, József A. u 28. sz.  
Adószám: 2057402-2-07  
Bankszámla száma: 1170002869

## 1. ELŐZMÉNY

**BODAJK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA** /8053 Bodajk, Petőfi u. 60/ megbízta a **Régió 2000 Földmérési és Ingatlanközvetítői Betéti Társaságot**, /8053 Bodajk, József A. u 28./, hogy **Bodajk község Bányász lakótelep mögötti belterület 366/2 hrsz-ú** földrészletre vonatkozóan **forgalmi értébecslést végezzen.**

## 2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA

Megbízott feladatát képezi Bodajk község 366/2 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékének szakértői vélemény keretében történő megállapítása.

## 3. AZ ÉRTÉKELŐ VIZSGÁLAT MÓDSZERE ÉS FOLYAMATA

Az értékelési eljárás során 2016. szeptember 08-án 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 Móri Körzeti Földhivaltól megkértem a nyilvántartott állapotról a nem hiteles tulajdoni lap elektronikus másolatát és a térképmásolatot.

- Tulajdoni lap másolat
- Térképmásolat

Az ingatlant a természetbeni állapotnak megfelelően az érték megállapításához fényképeket készítettem.

A területre vonatkozó Helyi Építési Szabályzat alapján e területrészt LF1 lakóövezetbe sorolt, amely alapján a legkisebb terület kialakítása 800 m<sup>2</sup>, oldalhatáron álló 30%-os beépítés lehetséges. A telek megközelítését szolgáló földút szélessége jelenleg 4 méter, de a HÉSZ 12 méter széles út kialakítását írja elő.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk a régióban kialakult hasonló ingatlan árakról.

Összehasonlító adatok:

Bodajk belterület

összközműves építési telek:	6.500.000.- Ft
közmű nélküli építési telek 688 m <sup>2</sup> :	3.490.000.- Ft
közmű nélküli építési telek 845 m <sup>2</sup> :	2.500.000.- Ft
közmű nélküli építési telek 900 m <sup>2</sup> :	2.800.000.- Ft

RÉGIÓ 2000 BT

Bodajk, József A. u. 28.

Tel: 06-20-3254-554, e-mail: regiobt@t-online.hu

#### 4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

##### 4.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Címe: Bodajk város belterület

Hrsz	Terület m <sup>2</sup>	Művelési ág	Tulajdonos Tulajdoni hányada	Teher
366/2	2336	Kivett Beépítetlen terület	Szalai László (1956) 2881 Ászár, Köztársaság utca 9.	tehermentes

##### 4.2 Az ingatlan településen belüli fekvése, megközelíthetősége:

Az értékelendő terület Bodajk város belterületén a Bányász lakótelep mögött a sportpályától ÉK-i irányba elhelyezkedő tömbben található. Megközelítése a Bányász lakótelepen keresztül 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.

Az ingatlan és földút határán halad át egy elektromos légvezeték.

##### 4.4 Az ingatlan leírása:

Az értékelendő ingatlan a természetben szántóként van hasznosítva. A telek 21,5 méter szélességű, kb. 101 méter hosszú vízszintes terepviszonyú. A sportpályához viszonyítva a telek kb. 1,5 méterrel mélyebb fekvésű.



## 5. ÉRTÉKELÉS

### 5.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

A 4. pontban ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan 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 2016. szeptember 12, 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.

1. Az ingatlan-nyilvántartásban -a mellékelt tulajdoni lap szerint- a 366/2 hrsz-ú önálló forgalomképes ingatlan.
2. A közművek hiánya és a mély fekvése az ingatlan értékét jelentősen csökkenti.

### 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 árát jelenti, amilyen összegért egy vagyontárgy magánjogi szerződés keretén belül az értékelés időpontjában várhatóan eladható.

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

- A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés,
- A hozamszámításon alapuló értékelés,
- Költségalapú értékelés.
- **A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés** során az értékelő úgy határozza meg az ingatlan értékét, hogy összehasonlítja az értékelendő ingatlant hasonló vagy azonos tulajdonságokkal rendelkező ingatlanokkal, amelyek a környezetében elkeltek. Ezen ingatlanok értékesítési árai alkotják azt az alaphalmazt, amellyel az összehasonlító elemzést végezzük. Az elemzés során figyelembe kell venni az értékmódosító tényezőket,

A *hozamszámításon alapuló módszer* során az értékelő egy nyereségtermelési mutatót határoz meg, amely alapján a várható hasznot 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 összehasonlítható 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 összehasonlítható adatok elemzésén alapuló módszerrel határoztuk meg.

A piaci összehasonlítható adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlítható ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az értéket a beszerezhető piaci információkra támaszkodva határoztuk meg.

Az értékbefolyásoló tényezők közül különösen az alábbiakat vizsgáltuk:

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

## 5.3. Érték megállapítása

### 5.3.1 Földterületek értékelése

Az értékelendő ingatlan a tulajdoni lap szerint belterületi *beépítetlen terület* – mely ingatlan szántóként művelt - *művelési ágú*, közművesítetlen, bekerítetlen földterület.

Az értékelendő ingatlanak jelenleg is meglévő földútról van bejárata.

A földterület értékelését a külterületi szántó, kert művelési ágú és belterületi beépítetlen területek összehasonlítható adatait figyelembevételével végeztük.

A településen hasonló adottságokkal rendelkező kisebb méretű építési telkek **2300-3000 Ft/ m<sup>2</sup>** áron keltek el.



Ezen adatokból kiindulva és figyelembe véve az értékelendő ingatlan **fekvését, megközelíthetőségét, a közművesítettség hiányát**, valamint jelenlegi hasznosítását, a telek fajlagos értékét 1700 Ft/m<sup>2</sup> értékben állapítottuk meg.



## 6. ÖSSZEFOGLALÁS

A szakértői jelentésben ismertetett, **Bodajk 366/2 hrsz-ú** beépítetlen ingatlan értékelését elvégezve, 2016. szeptember 12 napon az ingatlanok értéke per- és igénymentes állapotban a az ingatlan forgalmi értékét

2336 m<sup>2</sup> x 1700 Ft/m<sup>2</sup> = 3.971.200.- Ft,  
kerekítve 3.970.000.- Ft, azaz

**Hárommillió-kilencszázhetvenezer forintban**


állapítom meg.

**A fenti forgalmi érték nem tartalmazza az ÁFÁ-t.**

A vagyonértékelés érvényességi ideje: 6 hónap.

Bodajk, 2016. szeptember 12.

**Szokoly Judit** földmérő mérnök  
Ingatlanforgalmi szakértő  
szakmérnök  
Ing. rendelői eng. szám: 0993/1990  
Ing. értékelési eng. sz.: 2578/1991  
8000 Győr, Fehérvár, Fekete út 17.  
Helyi önkormányzat: 06-20-2254-554

  
Szokoly Judit  
Ingatlanforgalmi szakértő

### Mellékletek:

- Térképmásolat a nyilvántartási térképről
- Tulajdoni lap
- Fényképek



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat  
Megrendelés szám:558012/4/2016  
2016.09.12

BODAJK Szektor  
Belterület 366/2 helyrajzi szám

8053 BODAJK - "felülvizsgálat alatt"	I.RÉSZ		
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv k.fill
- Kivett beépítetlen terület	0	2336	0.00
	II.RÉSZ		

3. tulajdoni hányad: 1/2  
bejegyző határozat, érkezési idő: 32010/2/2014.04.03  
jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/2  
jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 1/2  
jogállás: tulajdonos  
név : Szalai László  
sz.név: Szalai László  
szül. : 1956  
a.név : Kuczmond Gizella  
cím : 2881 ÁSZÁR Köztársaság utca 9
4. tulajdoni hányad: 1/2  
bejegyző határozat, érkezési idő: 31076/2016/2015.12.22  
jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/2  
jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 1/2  
jogállás: tulajdonos  
név : Szalai László  
sz.név: Szalai László  
szül. : 1956  
a.név : Kuczmond Gizella  
cím : 2881 ÁSZÁR Köztársaság utca 9

III.RÉSZ  
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST  
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

lap

## TÉRKÉPMÁSOLAT

a ..... **366/2** ..... helyrajzi számú ingatlan(ok)ról

Méretarány: 1:1000

Vetület: EO V

54-121-331



Számlaszám:.....

Mór

2016. 08. 12.

térképtáros

BODAJK 366/2 hrsz







## KIVONAT

Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2016. június 28-án megtartott soros, nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből.

### Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testülete 197/2016. (VI. 28.) határozata

#### *ingatlan vásárlásáról*

A képviselő-testület előzetesen a bodajki 366/2 hrsz-ú, 2336 m<sup>2</sup> területű, Szalai László 2881 Ászár, Köztársaság u. 9. szám alatti lakos tulajdonát képező ingatlan megvásárlását határozza el.

A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a határozat végrehajtása érdekében szükséges intézkedést tegye meg, az ingatlan értébecslésének elkészítéséről, és a forgalmi érték előterjesztéséről gondoskodjon.


Felelős: Wurczinger Lóránt polgármester

Határidő: képviselő-testület soron következő ülése

Bodajk, 2016. június 29.



  
**Wurczinger Lóránt**  
polgármester

  
**Nagy Csilla**  
jegyző



Érkezett: 2016-07-14	
Iktatósám: 735-1/2016	Előszám:
Melléklet:	Előadó: Wurczinger L

