



**Bodajk Város
Polgármestere**

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

Ügyiratszám: Bod/1790/2021.

Sorszám: 239/2021.

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 értékesítésére

Előadó:
Wurczinger Lóránt polgármester

Előkészítésben részt vett:
Brayer János ügyintéző

Előzetesen tárgyalja:
Gazdasági Bizottság

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

Készült:
Bodajk, 2021. november 17.

Tisztelt Képviselő-testület!

Bodajk Város Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete a 234/2021. (X. 26.) határozatával döntött arról, hogy az Önkormányzat tulajdonában levő Bodajk 1326 hrsz-ú telket (a továbbiakban: ingatlan) a kérelmező Karbulák János részére értékesíteni kívánja, és ehhez az ingatlan értékbecslését az önkormányzat vagyonáról szóló 14/2012. (VI. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 22. § (1) bekezdésben foglaltak alapján beszerzi. A Rendelet fenti bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

"Önkormányzati tulajdonú ingatlan pályázati eljárás nélküli értékesítése esetén - az állami támogatás tilalma elvének betartása érdekében - független, értékbecslésre jogosult szakértő véleményét kell beszerezni. A szakértői véleményben meghatározott árat minimális vételárnak kell tekinteni."

A Régió 2000 Bt. 2021. november 14. napon elvégezte az ingatlan értékbecslését, mely szakvélemény az előterjesztés melléklete. Az értékbecslés megállapítása alapján az ingatlan jelenlegi reális forgalmi értéke: 2 041 020 Ft. Egyebekben az értékesítés kapcsán a Rendelet vonatkozó részei tiltást, kikötést nem tartalmaznak, az ingatlan a kérelmező részére értékesíthető.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a bodajki 1326 hrsz-ú telek értékesítéséről szóló javaslatot szíveskedjenek megtárgyalni és elfogadni.

Wurczinger Lóránt s. k.
polgármester

Határozati javaslat

ingatlan értékesítéséről

A képviselő-testület az önkormányzati tulajdonú 1326 hrsz-ú ingatlan értékesítéséről szóló javaslatot megtárgyalta és úgy döntött, hogy azt értékesíteni kívánja Karbulák János (Bodajk, József Attila u. 22.) kérelmező részére az értékbecslésben meghatározott 2 041 020 Ft vételáron.

A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy kérelmező részére tegyen ajánlatot a fenti összegben, nyilatkoztassa kérelmezőt vételi szándékának fenntartásáról, és elfogadás esetén az adásvételi szerződés tervezetét terjessze a képviselő-testület elé.

Felelős: Wurczinger Lóránt polgármester
Határidő: azonnal, egyebekben értelem szerint

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

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

BODAJK
város

József Attila utca 22.
1326 hrsz-ú ingatlan
forgalmi értébecsléséről


Készítette: Szokoly Judit
Ingatlanforgalmi és kisajátítási szakértő

Engedély szám:2578/1991

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

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 1326 hrsz-ú József Attila utca 22 hrsz-ú beépített területre forgalmi értékelést végezzen.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELES CÉLJA

Megbízott feladata: Bodajk város 1326 hrsz-ú 986 m² beépített terület értékének szakértői vélemény keretében történő megállapítása, a beépített terület értékesítése céljából.

3. AZ ÉRTÉKELŐ VIZSGÁLAT MÓDSZERE ÉS FOLYAMATA

Az értékelési eljárás során 2021. november 12-én helyszíni szemlét tartottunk, az ingatlan 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 felülvizsgáltuk a Móri Körzeti Földhivaltól megkért térképmásolatot és a Bodajk Önkormányzat által rendelkezésre bocsátott földkönyvet és a HÉSZ ezen területre vonatkozó előírásait.

4. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Az érintett ingatlan Bodajk belterületén a József Attila utcában helyezkedik el.

Helyrajzi szám	Művelési ág	Az ingatlan területe m ²	Tulajdonos neve	Tulajdoni hányad	Jogcím	Jogi jelleg
1326	kivett beépített terület	986	BODAJK VÁROS ÖNKORMÁNYZAT 8053 BODAJK, Petőfi Sándor utca 60.	1/1	1990. évi LXV. tv.	Terheli Bodajk belterület 1326/A hrsz-ú ingatlant illető földhasználati jog

A 1326 hrsz-ú földrészleten önálló ingatlanként helyezkedik el a 1326/A hrsz-ú lakóépület, mely épület alatti területre földhasználati jog van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásban. A lakóépület magántulajdonban van, a földterület az Önkormányzat tulajdona. A 1326 hrsz-ú földterület füves, beton, ill. fa oszlopok között dróthálóval körbekerített melyet a lakóépület tulajdonosa készített, és az ingatlan területet is ő tartja rendben.

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, Budapesttől

92 km-re helyezkedik el. Megközelíthető Székesfehérvár felől a 81. sz. főútról leágazó a Zircre menő útról balra kanyarodva. pormentes aszfaltozott úton 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 területen elhelyezkedő lakóépület a közművekre csatlakoztatva van, mely rákötéseket a tulajdonos végeztetett el. Az értékelendő fölrészleten külön közmű csatlakozás nincs.

5. ÉRTÉKEKELÉS

5.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

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

- A beépített földterületet, mint forgalomképes, közmű nélküli, földhasználattal terhelt 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 2021. november 14. 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 ingatlan forgalmi értékmeghatározásánál a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert alkalmaztuk, annak figyelembevételével, hogy a beépített földrészlet lakóházon kívüli területe – amely az Önkormányzat tulajdonát képezi - önálló telekként a lakóépület tulajdonosnak értékesíthető. A Helyi Építési Szabályzat Bodajk József Attila utca ezen részét: Lke-01 (kialakult kertvárosias lakóterület)-be sorolja, mely övezetben a legkisebb kialakítható területek 600 m². Az ingatlanon elhelyezkedő lakóépület ikerház a szomszédos földrészleten lévő lakóházzal.

5.3.1. Értéknövelő tényezők:

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése, megközelíthetősége.

5.3.2. Értékcsökkentő tényezők:

Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett földhasználati jog, mely az ingatlanon elhelyezkedő magántulajdonban lévő 1326/A hrsz-ú lakóépület miatt került bejegyzésre. A lakóépület és a földrészlet ilyen jellegű kapcsolata vagyonértékű jogként csökkenti az ingatlan értékét és elővásárlási jogot alkot. A közművek a lakóházhoz

tartoznak, a tulajdonos vezettette be. A földterület, mint közmű nélküli, beépítésre nem alkalmas (már beépített) terület értékelhető.

5.4. Az ingatlan forgalmi értékének megállapítása:

Az értékelendő ingatlant, mint beépített területet összehasonlító adatok alapján, az értéknövelő és értékcsökkentő tényezők figyelembevételével, használhatóságával értékeljük.

Összehasonlító adatok:

Bodajk belterületi ingatlanok		
Terület m ²	közművek	Érték millió Ft
900	nincs	4,1
1400	nincs	5,9
1350	nincs	3,6

6. ÖSSZEFOGLALÁS

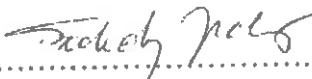
A szakértői jelentésben ismertetett, **Bodajk 1326 helyrajzi számú földrészlet** értékelését elvégezve, 2021. november 14. napon az ingatlanok értéke per-, igénymentes és **földhasználati joggal terhelt** állapotában.

1326 hrsz	986 m ²	3450.-Ft/m ²	3.401.700.- Ft
-	a földhasználati jog értéke:		1.360.680.-Ft
-	az ingatlan értéke=		2.041.020.- Ft

kerekítve: Kétmillió-negyvenezer forint

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

Bodajk, 2021. november 14.


.....
Szokoly Judit
Ingatlanforgalmi szakértő

Szokoly Judit földmérő mérnök
Ingatlanalkalmazati
szakmérnök
Ing. értékbcsírói eng.sz.: 2578/1991
3053 Bodajk, József Attila utca 28.
Tel.: 06-20-3254-554

MELLÉKLETEK

1. Térképmásolat
2. Földkönyv
3. HÉSZ kiváгат



HRSZ	JEL	Műv.ág	Min.oszt.	Terület(ha.m2)	Kat.jöv.
1326/		kivett		0.0986	0.00
		beépített terület			
			ÖSSZESEN:	0.0986	0.00
1					

Cím: 8053 BODAJK, József Attila utca 22.

Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás
 Sorszám: 4 Bejegyző határozat: 796/1961.03.01
 Terheli a BODAJK belterület 1326/A hrsz-ú ingatlant illető
 Földhasználati jog

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 3 Bejegyző határozat: 31074/1991.05.15
 Tul.hányad: 1/1
 Szerz.jogcím: 1990. évi LXV.tv./1990.IX.30./
 Név: BODAJK VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
 Jogállás: tulajdonos
 Cím: 8053 BODAJK, Petőfi Sándor utca 60

HRSZ: 1326/A

Épület megnevezés: lakóház
 Épület jel: A
 Ingatlanok száma:
 Tulajdoni forma: magán
 Terület m2: 83
 Épület leírása:
 Bejegyző határozat: 999975/1996.01.02

Cím: 8053 BODAJK, József Attila utca 22.

Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás
 Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 796/1961.03.01
 Önálló építmény földhasználati jog alapján

Sorszám: 4 Bejegyző határozat: 796/1961.03.01
 Illetti a BODAJK belterület 1326 hrsz-ú ingatlant terhelő

Földhasználati jog

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 9 Bejegyző határozat: 32330/2014.04.25

Tul.hányad: 1/1

Szerz.jogcím: adásvétel

Név: Karbulák János

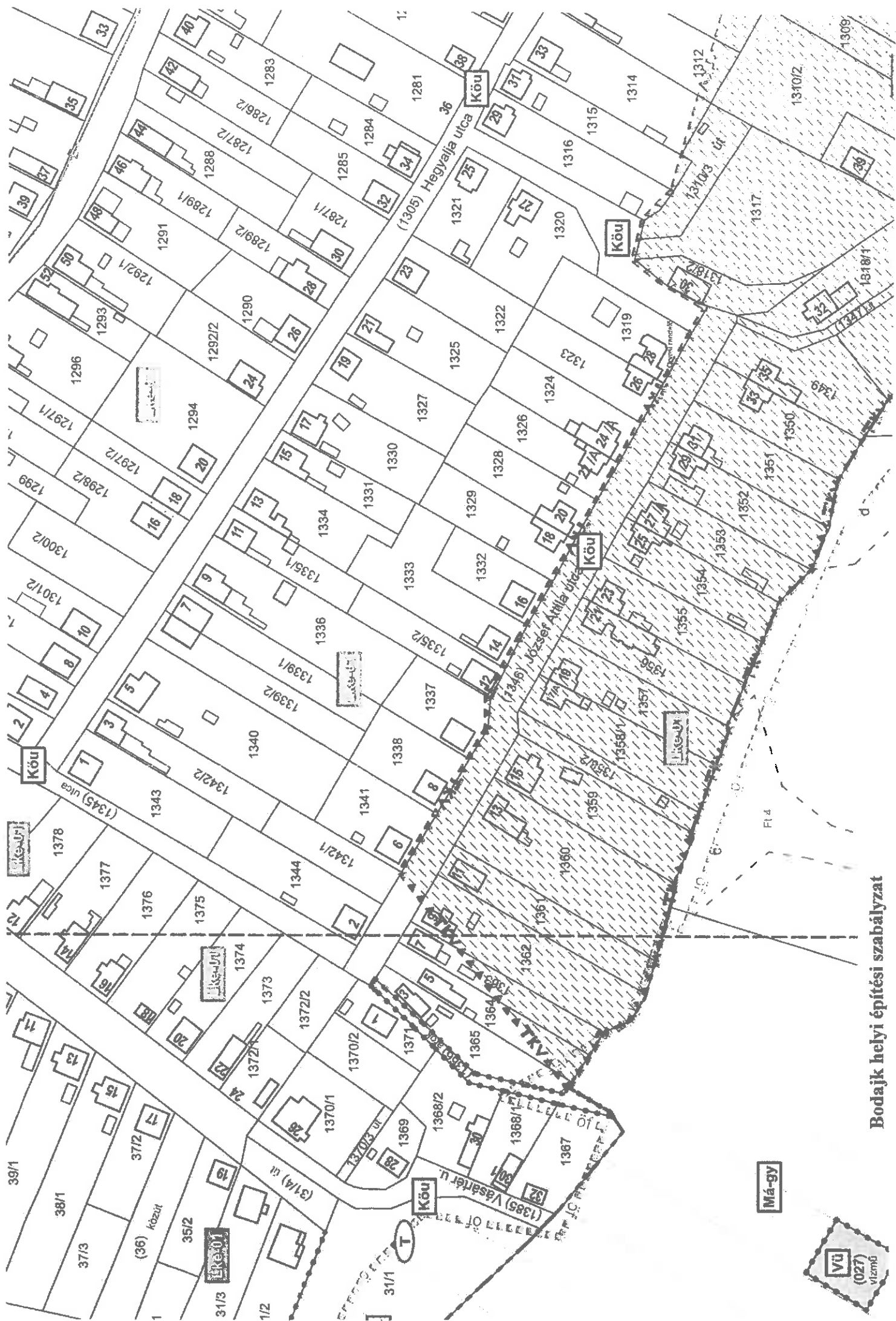
Szül.név: Karbulák János

Szül.idő: 1987.02.23 Szül.hely: Mór

Anyja neve: Fodor Piroska

Jogállás: tulajdonos

Cím: 8053 BODAJK, Diófa utca 27/A



Bodajk helyi építési szabályzat