

Ügyiratszám: Bod/27/2018.

Sorszám: 216/2018.

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

Készült:
Bodajk, 2018. szeptember 24.

Tisztelt Képviselő-testület!

Katona Sándor 2017. április 3-án kérelemmel fordult Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testületéhez (a továbbiakban: képviselő-testület) a 2501/2 hrsz-ú önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan egy részének - 411 m² nagyságú - megvásárlása érdekében. A képviselő-testület a földvásárlási kérelemről szóló 156/2017. (V. 10.) határozatával hozzájárult annak értékesítéséhez azzal a feltétellel, hogy az ingatlan "árok" besorolása megváltoztatásra kerül.

A forgalomképtelen törzsvagyona tartozó Bodajk, 2501/2 hrsz-ú "kivett árok" besorolású ingatlanból a telekmegosztás és a művelési ág változása után kialakult 2501/4 hrsz-ú ingatlan "rét" művelési ágú ingatlan 0,43 AK besorolást kapott.

A képviselő-testület ennek megfelelően a 18/2018. (VIII. 29.) önkormányzati rendeletével módosította az önkormányzat vagyonáról szóló 14/2012. (VI. 28.) rendeletét (a továbbiakban: vagyonrendelet) és a kialakult ingatlant a forgalomképes üzleti vagyona sorolta.

A vagyonrendelet 22. §-a a vagyonszerzéssel kapcsolatban az alábbiak szerint rendelkezik:

- "22. §(1) 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.*
- (2) Ha az állapítható meg, hogy az értékbecslő által megállapított áron az ingatlan nem értékesíthető, akkor a vételár legfeljebb 5 %-kal csökkentett értéken értékesíthető. Ha további ésszerű idő elteltével nyilvánvaló, hogy az ingatlan ezen az áron sem értékesíthető, akkor a szerzett tapasztalatokat, valamint a beérkezett ajánlatokat is figyelembe vevő új értékbecslést kell készíttetni.*
- (3) Ha az ingatlant az önkormányzat az értékesítést megelőző három éven belül vásárolta, akkor az értékesítési ár a vásárlási árnál alacsonyabb csak abban az esetben lehet, ha független értékbecslő az adott piacon konkrétan általános visszaesést állapít meg."*

Az értékesítéshez szükséges mellékelt értékbecslés szerint az ingatlan minimális értéke 74.000 Ft.

Fentiek alapján javaslom az ingatlan értékesítését.

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

Wurczinger Lóránt s. k.
polgármester

Határozati javaslat

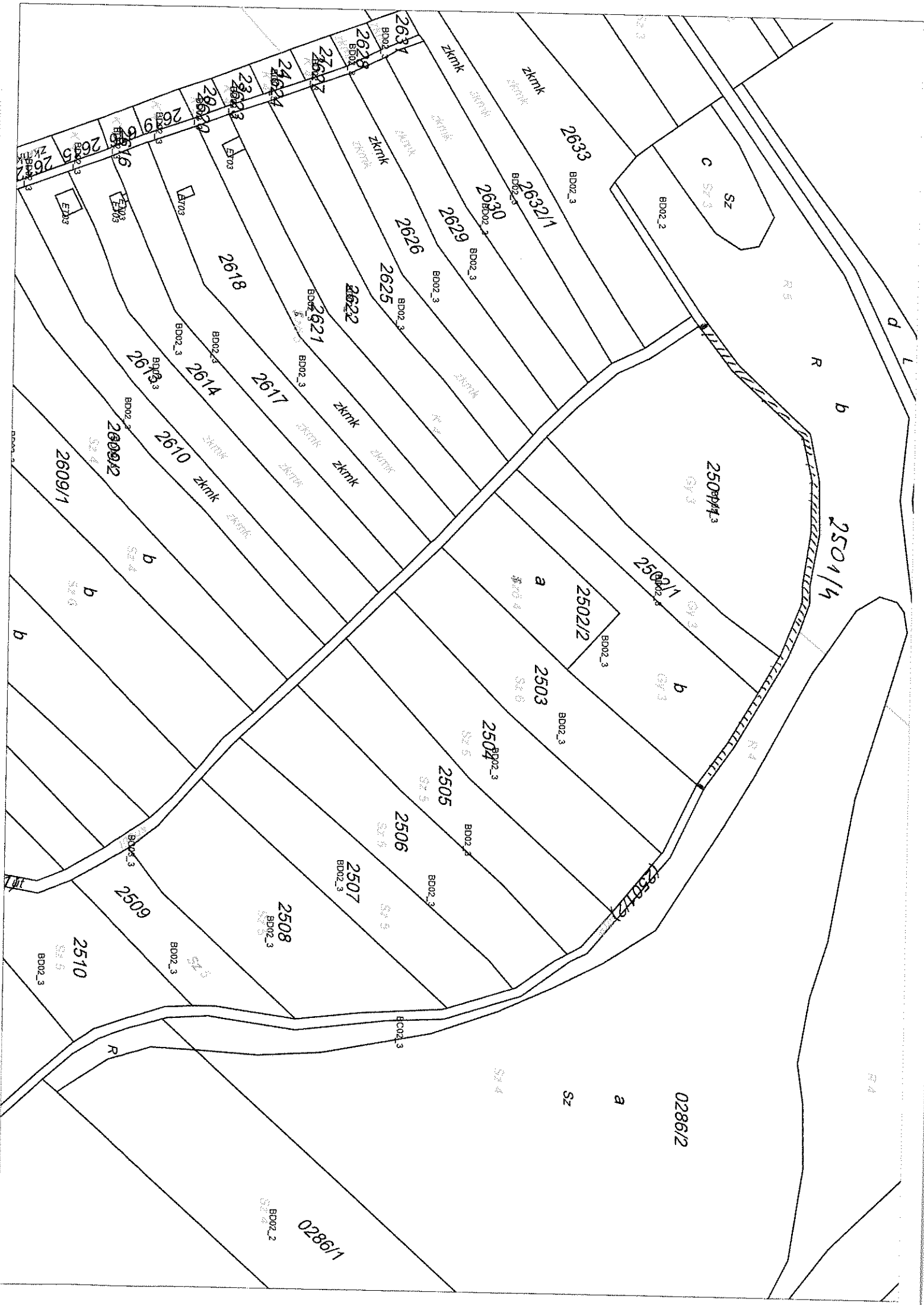
ingatlan értékesítéséről

A képviselő-testület úgy döntött, hogy a tulajdonát képező Bodajk, 2501/4 hrsz-ú rét művelési ágú, 0,43 AK értékű 411 m² nagyságú ingatlanát Ft áron értékesíti (név, lakcím) részére.

A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a határozat végrehajtása érdekében szükséges intézkedéseket tegye meg, az adásvételi szerződést írja alá.

Felelős: Wurczinger Lóránt polgármester

Határidő: azonnal, értelem szerint

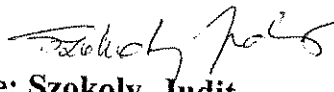


**RÉGIÓ 2000 Földmérési és
Ingatlanközvetítői BT.**
8053 Bodajk, József A. u 28.
Tel: 06 20 3254 554

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

BODAJK
város
zártkert

**2501/4 hrsz-ú ingatlan
forgalmi értékbecsléséről**


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

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 zártkert 2501/4 hrsz-ú** földrészletre vonatkozóan **forgalmi értébecslést végezzen.**

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA

Megbízott feladatát képezi Bodajk község 2501/4 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékének szakértői vélemény keretében történő megállapítása.

3. AZ ÉRTÉKELO VIZSGÁLAT MÓDSZERE ÉS FOLYAMATA

Az értékelési eljárás során 2018. szeptember 20-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:

Bodajk város Önkormányzata rendelkezésemre bocsátotta a megosztási vázrajzot és a művelési ág változásáról kapott egyszerűsített határozatot.

A művelési ág változásakor a megosztás során kialakult árok lett átminősítve termőföldre.

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

Összehasonlító	zártkerti	külterületi adatok:
Bodajk	1000 Ft/m ²	150-200 Ft/ m ²
Fehérvárcsurgó	1100-1600 Ft/m ²	150 Ft/m ²

AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Címe: Bodajk város zártkert

Hrsz	Terület m ²	Művelési ág,minőségi osztály, AK	Tulajdonos Tulajdoni hányada	Teher
2501/4	411	rét 5 0,43 AK	Bodajk város Önkormányzata 8053 Bodajk, Petőfi S. u. 60.	tehermentes

4.2 Az ingatlan településen belüli fekvése, megközelíthetősége:

Az értékelendő terület Bodajk város zártkertjében helyezkedik el. Megközelítése Bodajk felől külterületi földútról és a 81-es főút felől is földúton lehetséges.

4.3 Közművesítettség

Az értékelendő ingatlan nincs a közműhálózatokhoz csatlakoztatva.

4.4 Az ingatlan leírása:

Az értékelendő ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerint rét, a természetben vegyes fákkal erdősült terület. A földrészlet határvonala a természetben egyértelműen nem azonosítható, a környezetével egybefüggően fákkal, bokrokkal benőtt terület, lejtős terepviszonyú. Az értékelendő ingatlaln a zártkert külterület határán helyezkedik el, a mellette lévő zártkerti földrészlet művelésből kivett terület, a külterületi szomszédja rétként van nyilvántartva.

5. ÉRTÉKELES

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 2018. szeptember 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.

1. Az ingatlan-nyilvántartásban a mellékelt egyszerűsített határozat szerint jelenleg a 2501/4 hrsz-ú termőföld önálló forgalomképes termőföld ingatlan.

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 vagyoneértékké konvertálja át.
- **Költségalapú értékelés** során az értékelő megbecsüli azokat a költségeket, amelyek a meglévő vagyontárgy újraelőállításához szükségesek, majd levonja az ingatlan összes értékcsökkenését. Az újraelőállítási költségekbe bele kell számítani a tervezési, engedélyezési, kivitelezési, közművesítés- és minden egyéb költséget. Az avulás: fizikai romlás, funkcionális- és környezeti avulás, az idő múlása miatt bekövetkezett értékcsökkenés.
- Költségalapú értékelést olyan ingatlanok esetében végzünk, ahol egyedisége, specialitása miatt összehasonlító piaci értékek nem léteznek. Ez az eljárás nem vonatkozik a telek –felépítmény nélküli földterület - értékének meghatározására.

5.2.2 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. 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

5.3. Érték megállapítása

5.3.1 Földterület értékelése

Az értékelendő ingatlan a tulajdoni lap szerint zártkerti **rét művelési ágú 5 minőségi osztályú, 411 m² területű 0,43 Ak** értékű földterület.

Az értékelendő ingatlanak meglévő földútról van bejárata. Önálló ingatlanként zártkerti termőföldkénti művelésre nem alkalmas, a beerdősülése, alakja (keskenysége) miatt. Vegyes faállományú, különböző korú fák, cserjék találhatók benne.

A földterület értékelését a zártkerti termőföld és a külterületi termőföld területek összehasonlító adatait figyelembevételével végeztük.

Bodajkon és a környező településeken hasonló adottságokkal rendelkező zártkerti termőföld területek 850-1000 Ft/m² áron keltek el, a külterületi ingatlanok értéke: **150-200 Ft/m² értékűek.**

Ezen adatokból kiindulva és figyelembe véve az értékelendő ingatlan **fekvését, méretét, megközelíthetőségét, a közművesítettség hiányát**, valamint jelenlegi erdősült, mint külterületi termőföld fajlagos értékét **180 Ft/m²** értékben állapítottuk meg.

6. ÖSSZEFOGLALÁS

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

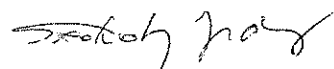
A szakértői jelentésben ismertetett, **Bodajk 2501/4 hrsz-ú rét** nyilvántartású – valóságban erdősült -művelési ágú termőföld ingatlan értékelését elvégezve, 2018. szeptember 20. napon az ingatlanok értéke per- és igénymentes állapotban a az ingatlan forgalmi értékét

411 m² x 180 Ft/m² = 73.980.- Ft,
kerekítve 74.000.- Ft, azaz

Hetvennégy-ezer forintban állapítom meg.

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

Bodajk, 2018.szeptember 20.



Szokoly Judit

Ingatlanforgalmi szakértő

SZOKOLY JUDIT szokolyjudit@t-online.hu
Ingatlanforgalmi szakértő
Ing. rendezői eng. szám: 0993/1990
Ing. értékelési eng. sz.: 2578/1991
8000-Székesfehérvár, Fiskális út 17.
Tel.: 22-305-331; 06-20-3254-554

RÉGIÓ 2000 BT

Bodajk, József A. u. 28.

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

Mellékletek:

- **Megosztási vázrajz**
- **Tulajdoni lap (egyszerűsített határozat)**
- **Ortofotó az érintett területről**



FEJÉR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL MÓRI JÁRÁSI HIVATALA

Oldal: 1 / 3

Ügyintéző:

BODAJKI FÖLDHIVATAL
HIVATAL

Érkezett: 2018-08-22

Ügyirat szám: BOD/27-13/2018

Szektor: 53

Előadó: Tóth Endre

Egyszerűsített határozat - szemle

Tulajdoni lap másolatként nem használható!

33497/2018.08.15

2018.08.17 12:37:22

BODAJK

zártkert HRSZ: 2501/4

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

Alrészlet adatok			Alosztály adatok		
jel	műv.ág (kivett)min.o.	ha,m2	kat.jöv.	ha,m2	kat.jöv.
			/AK, fill./		/AK, fill./
	rét	5	411	0.43	
	Földrészlet össz.:	411	0.43		

II. rész

1. Bejegyző határozat: 32862/2018.07.02

Eredeti hat: 31074/1991.05.15

Tul.hányad:1/1

Jogcím: 1990. évi LXV.tv./1990.IX.30./, 31074/1991.05.15

Jogállás: tulajdonos

Jogosult neve: BODAJK VÁROS ÖNKORMÁNYZAT Törzsszám: 5

Címe: 8053 BODAJK Petőfi Sándor utca 60

III. rész

1. Bejegyző határozat: 32862/2018.07.02

Telekalakítási eljárás során a 2501/2 hrsz-ú ingatlanból keletkezett

2. Bejegyző határozat: 33497/2018.08.15

Művelési ág változása

1525

1. *Staphylococcus aureus*

2018 APR 27
Kotormányhivatal
P.H.
zárva
Tervezett dátum: 1993/2002
Tervezett dátum: 1993/2002





Bodajk zártkert, az érintett 2501/4 hrsz-ú földrészlet környezete

KIVONAT

Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2017. május 10-én megtartott rendkívüli, nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből.

Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testülete 156/2017. (V. 10.) határozata

földvásárlási kérelemről

A képviselő-testület előzetesen hozzájárul a 2501/2 hrsz-ú ingatlan egy részének értékesítéséhez, azzal a feltétellel, hogy az ingatlan nyilvántartás szerint az ingatlan "árok" besorolása megváltoztatásra kerül.


A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az adásvételre vonatkozó javaslatot a következő soros ülésen terjessze elő.

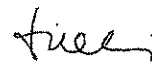
Felelős: Wurczinger Lóránt polgármester

Határidő: a képviselő-testület májusi soros ülése

Bodajk, 2017. május 11.




Wurczinger Lóránt
polgármester


Nagy Csilla
jegyző



KATONA SANDOR
8060. RD
BUDAPEST

T. KÖZÖSSÉG


FELVÉTELI HÍR

BUDAPEST

DEKRETOK N. 60

AZAZ A KÖZÖSSÉG FÖLÖL
A T. FÖLGAZDASZTÓK ARÁNYÁRA, AMI
A BUDAPESTI 2012 HATÁR
TERÜLETBŐL 492 m²-t KÖZÖSSÉGI
HASZNÁLATRA

BUDAPEST 2012 0403


KATONA SANDOR

BUDAPESTI POLGÁRMESTERI HIVATAL

postán, gyűjtőlélethez, személyesen, faxon, e-mailon

Érkezett: 2017 -05- 09

Előszám: 2017 Előszám:

Melléklet: Előadó: Tóth Z