



Izsák Város Önkormányzata

6070 Izsák, Szabadság tér 1.
Tel.: +3676/568-060

KRID: 153513924
E-mail: izaak@izaak.hu

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2025. május 28-án tartandó ülésére

Tárgy:	Izsák 495. hrsz-ú ingatlan értékesítése
Előterjesztés készítette:	dr. Boldoczki Krisztina jegyző
Törvényességi szempontból ellenőrizte:	dr. Boldoczki Krisztina jegyző
Előterjesztő:	Lakatos Tamás polgármester
Véleményezi:	Jogi-Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság
Ügyiratszám:	IZS/1415- 9/2025.

Tisztelt Képviselő-testület!

Izsák Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 20/2025. (II. 26.) határozattal értékesítésre kijelölte Izsák Város Önkormányzata tulajdonában álló alábbi ingatlant:

Ingatlan hrsz-ú	Terület nagysága (m²)	Művelési ága	Besorolása	Értékbecslés szerinti érték
Izsák 495.	1070	Kivett beépítetlen terület	Üzleti vagyon (forgalomképes)	1 600 000 Ft+ÁFA

Az értékbecslésben meghatározott érték alapján az ajánlattételi felhívás került közzétételre. Az ingatlan építési teleknek minősül, ezért vételár az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján nem mentes az adó alól.

A vételi ajánlatok beérkezésének határideje: 2025. május 26. 12 órakor

Az önkormányzat tulajdonában álló ingatlan elidegenítésére az Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 8/2013. (VII.12.) önkormányzati rendelet, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény tartalmaz rendelkezéseket.

Az ajánlatok ismertetésére a Jogi-Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság és a képviselő-testületi ülésen kerül sor.

Kérem a Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

Izsák, 2025. május 23.

Lakatos Tamás sk.
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT
Izsák Város Önkormányzata Képviselő-testülete
.../2025. (V. 28.) határozata

Izsák 495. hrsz-ú ingatlan értékesítése

Izsák Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határozott, hogy

1. az Izsák 495. hrsz-ú, kivett beépítetlen terület művelési ágú ingatlant értékesíti(szül. név: , szül.: , lakcím:) részére +ÁFA vételáron.
2. az adásvételi szerződést legkésőbb az elbírálást követő 30 napon belül köti az Izsák Város Önkormányzata.
3. a vevőt terhelik
 - a. a tulajdonjogváltozás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének, valamint a tulajdonjog átruházás egyéb költségei.
 - b. az ingatlan vonatkozásában elkészített értékbecslési szakvélemény díja.
4. felhatalmazza az adásvételi szerződés megkötésére, valamint a szükséges nyilatkozatok, jognyilatkozatok és intézkedések megtételére.

Határidő: folyamatos

Felelős: Lakatos Tamás polgármester

Értesül:

1. Ajánlattevő
2. Pénzügyi Iroda
3. Ügyfélszolgálati Iroda
4. Ingatlan-nyilvántartás



"INVESTÁCIÓS 2000" KFT

Igazságügyi Szakértő Cég

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a

Izsák, 495 hrsz.

alatti ingatlanról.



Törökszentmiklós, 2025. 05. 07

TARTALOMJEGYZÉK

Címlap.....	1
Tartalomjegyzék	2
Értékelési bizonyítvány.....	3
1. Előzmények	5
2. Helyszíni szemle	5
3. A vagyonerőtelés módszertana	5
4. Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása.....	6
5. Az ingatlan természetbeni adatai	6
6. Az ingatlan környezete, megközelíthetősége	6
7. A telek általános jellemzői	7
8. A telek közművesítettsége	8
9. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés	9
10. A végső piaci érték meghatározása.....	10
11. Az ingatlan hitelbiztosítéki értékének meghatározása	10
12. Alapfeltételek, korlátozások.....	11
<u>Mellékletek:</u>	12
Fényképek	
Tulajdoni lap másolat	
Térképmásolat	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

MEGRENDELŐ

Megrendelő neve:	Izsák Város Önkormányzata
Megrendelő címe:	6070 Izsák, Szabadság tér 1.
Megrendelés azonosító:	2025. május

AZ INGATLAN TULAJDONI LAP SZERINTI ADATAI

Település:	6070 Izsák
Utca, házszám, emelet, ajtó:	Belterület
Helyrajzi szám:	495
Megnevezés/művelési ág:	beépítetlen terület
Tehertlap bejegyzés:	nincs
Széljegyek:	nincs

AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ADATAI

Cím:	6070 Izsák, 495 hrsz.
Megnevezés/művelési ág:	beépítetlen terület
Ingatlan várható címe:	-
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1

AZ INGATLAN TERÜLETI ADATAI

Telek mérete:	1070 m ²
---------------	---------------------

MEGÁLLAPÍTOTT BECSÜLT ÉRTÉKEK

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:	1'600'000 Ft
(A megállapított értékek ÁFA-t tartalmaznak, amennyiben az ÁFA törvény hatálya alá tartozik.)	

ÉRTÉKBECSLÉSEL ÖSSZEFÜGGŐ ADATOK

Az értékelés típusa:	Forgalmi érték megállapítás
Helyszíni szemle dátuma:	2025. 05. 07
Az értékbecslés érvényessége:	90 nap
Értékelés célja:	Forgalmi érték megállapítás
Értékelés alapja:	Helyszíni szemle felméréssel
Értékesíthetőség:	360 napon túl
Kiinduló adatok, információk:	Tulajdoni lap másolat, térképmásolat.
Az értékbecslés fordulónapja:	2025. 05. 07
Az értékelő szervezet:	„INVESZTÁCIÓS 2000” KFT 5200 Törökszentmiklós, Kossuth tér 6/g

A szervezetet képviselő szakértő:

„INVESZTÁCIÓS 2000” KFT
TÖRÖKSZENTMIKLÓS
Kossuth tér 6/g
Pf.: 73 Tel.: 56/390-431

Karancsi Szilárd
ügyvezető igazgató
felsőfokú ingatlan vagyoneértékelő
(XIX. 10973-2/2007)
igazságügyi szakértő
(005872)

1. ELŐZMÉNYEK:

Izsák Város Önkormányzata megbízásából az ingatlan forgalmi érték meghatározására kértek vagyonértékelést az "INVESTÁCIÓS 2000" KFT-től.

2. HELYSZÍNI SZEMLE:

Időpont: 2025. 05. 07

Jelen vannak: megbízó képviselője
ingatlan vagyonértékelő

A szemle módja: részletes felmérés, állapotrögzítés
környezettanulmány
szemrevételezés, értékesíthetőség vizsgálata
állapotrögzítő fényképfelvételek készítése

3. A VAGYONÉRTÉKELÉS MÓDSZERTANA:

Az értékbecslések a 25/1997.(VIII.1.) PM rendeletben előírtaknak megfelelően, a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai alapján készülnek.

A forgalmi érték meghatározása telek értékelés esetén kizárólag a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapul.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása adásvételi/kínálati adatokból.
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 alapul vett számítási egység (m²) szorzataként.

4. AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA:

Ingatlan címe	6070 Izsák
Helyrajzi száma	495
Az ingatlan fekvése	belterület
Megnevezés/művelési ág	beépítetlen terület
Telek mérete	1070
Széljegy bejegyzés	nincs bejegyzés
Teherlap bejegyzés	nincs bejegyzés
Tulajdoni lap kiállításának dátuma	2025. 04. 16

5. AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI ADATAI:

Cím	6070 Izsák
Megnevezés/művelési ág	beépítetlen terület
Ingatlan várható címe	-
Értékelt tulajdoni hányad	1/1
Tulajdoni hányad szöveges jellemzése	teljes ingatlan

6. AZ INGATLAN KÖRNYEZETE, MEGKÖZELÍTÉSE:**TELEPÜLÉS**

Területi elhelyezkedés	Bács-Kiskun vármegye északnyugati részén fekszik, Kecskeméttől 30 kilométerre délnyugatra, nagyjából félúton a megyeszékhely és Dunaföldvár között. Izsák a Duna-Tisza közi síkvidéken, ezen belül is a Kiskunsági-homokháton helyezkedik el.
Település jellemzése	Izsák város Bács-Kiskun vármegyében, a Kiskőrösi járásban. akott területének délnyugati oldalán fekszik a Kiskunsági Nemzeti Park egyik legjelentősebb területe, Közép-Európa legnagyobb édesvízi mocsara, a 2900 hektáros kiterjedésű Kolon-tó.

KÖRNYEZET

Elhelyezkedés	a település DNy-i részén, a központtól 750 m távolságra, belterületi határvonalnál
Építési övezet	lakó
Építési övezet típusa	kisvárosias lakó
Környezete	környezetében kertes családi házak találhatók
Árterület	nem
Értéket jelentősen befolyásoló körülmény	belterületi határvonal, közművesíttetlenség

MEGKÖZELÍTHETŐSÉG

Megközelítés	aszfalt burkolatú úton lehetséges
Parkolás	telken belül
Tömegközlekedés	távolsági buszmegálló 700 m-re

7. A TELEK ÁLTALÁNOS JELLEMZŐI:**TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK**

Kialakítása	közbenső telek
Alakja	szabályos négyszög
Domborzat, lejtés	sík, domborzatmentes
Tájolás	nem jellemző adat

MŰSZAKI ADOTTSÁGOK

Beépítés módja	oldalhatáron álló
Jelenlegi beépítettség	0.%
Építési alkalmasság	építésre alkalmas

Utcafront hossza	térképmásolat szerint
Kerítettsége	nincs lekerítve

GAZDASÁGI ADOTTSÁGOK

Művelési ága	beépítetlen terület
Fák, telepítmények	nem jellemző
Talajszerkezet	kötött

EGYÉB

Környezetszennyezés	nincs
Egyéb megjegyzés	nincs

8. A TELEK KÖZMŰVESÍTETTSÉGE:

Elektromos energia ellátás	Közművesítetlen terület de közművesíthető
Vízellátás	Közművesítetlen terület de közművesíthető
Szennyvízelvezetés	Közművesítetlen terület de közművesíthető
Gázellátás	Közművesítetlen terület de közművesíthető
Csapadék elvezetése	Gravotációsan
Egyéb	Közművesítetlen terület de közművesíthető

9. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS:

A telek értékének számítása:	1. ingatlan	2. ingatlan	3. ingatlan
Adat forrása:	kínálat	kínálat	kínálat
Irányítószám:	6070	6070	6070
Település:	Izsák	Izsák	Izsák
Utca, házszám (hrsz.):	belterület	belterület	belterület
Telek területe: m ²	1907	2203	1935
Eladás/kínálat éve:	2025.	2025.	2025.
Eladási/kínálati ár:	2'000'000 Ft	4'500'000 Ft	4'300'000 Ft
Fajlagos m ² ár:	1049 Ft	2042 Ft	2222 Ft
Környezeti korrekció:		-5%	-5%
Elhelyezkedési korrekció:		-5%	-5%
Infrastruktúra korrekció:		-5%	-5%
Területi korrekció:	5%	5%	5%
Kínálati ár korrekció:	-10%	-10%	-10%
Egyéb korrekció:			
Korrekció összesen:	-5%	-20%	-20%
Korrigált fajlagos m ² ár:	997 Ft	1633 Ft	1778 Ft
Korrigált átlagos m ² ár:	1469 Ft		

A telek értéke:	1070 m ² × 1469 Ft/m ² = 1'571'830	1'600'000 Ft
------------------------	--	---------------------

10. A VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA:

Az ingatlan piaci forgalmi értékének megállapításakor a telek jellegéből adódóan kizárólag a valós összehasonlító ingatlanpiaci adatok felhasználásával történő számítást alkalmaztuk.

A fentiek alapján a forgalmi érték az alábbi:

1'600'000 Ft

12. ALAPFELTÉTELEK, KORLÁTOZÁSOK:

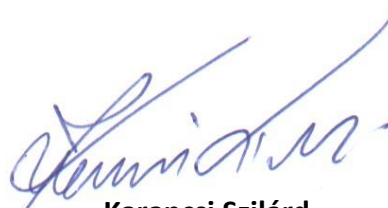
A vagyonértékelő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú, forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotban.

Az ingatlan forgalom képességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal.

A vagyonértékelő megállapításait szemrevételezéssel, a helyszíni szemle alapján, a megrendelő adatszolgáltatásainak figyelembevételével tette. Az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget.

A megállapított érték nem tartalmazza az ingóságok vagy mobil eszközök értékét.

Törökszentmiklós, 2025.05. 07



Karancsi Szilárd
ügyvezető igazgató
felsőfokú ingatlan vagyonértékelő
(XIX. 10973-2/2007)
igazságügyi szakértő
(005872)

„INVEZTÁCIÓS 2000” KFT
TÖRÖKSZENTMIKLÓS
Kossuth tér 6/g ①
Pf.: 73 Tel.: 56/390-431





E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/13297/2025
2025.04.16

IZSÁK
Belterület 495 helyrajzi szám

Szektor: 53

		I R É S Z				
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.jöv k.fill

. Kivett beépítetlen terület		0	1070	0.00		

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 29481/1990.12.27
jogcím: önkormányzati tulajdonbavétel
jogállás: tulajdonos
név: IZSÁK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 6070 IZSÁK Szabadság tér 1
törzsszám: 15340151

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 38583/2013.09.25

Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Kecskeméti Járási Földhivataltól a KISKÖRÖSI JÁRÁSI FÖLDHIVATALhoz.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

