

**Tárgymutató**

Fegyvernek Önkormányzat Képviselőtestülete  
Pénzügyi Bizottságának  
2015. június 17-i ülésének  
Jegyzőkönyvéhez

- 69/2015.(VI.17.)Pénzügyi Biz. határozat:** Napirendek elfogadásáról
- 70/2015.(VI.17.)Pénzügyi Biz. határozat:** Fegyvernek Város Önkormányzata  
Közbeszerzési Tervének módosításáról
- 71/2015.(VI.17.)Pénzügyi Biz. határozat:** Gumikeres kotró-rakodógép beszerzéséről
- 72/2015.(VI.17.)Pénzügyi Biz. határozat:** Fegyvernek, Móricz Zs. út 1/a. és 1/c. sz.  
alatti önkormányzati bérlemények bérleti  
szerződésének megkötéséről
- 73/2015.(VI.17.)Pénzügyi Biz. határozat:** A fegyverneki 2561/8 hrsz-ú ingatlanból  
történő telekrész értékesítéséről
- 74/2015.(VI.17.)Pénzügyi Biz. határozat:** A fegyverneki 2570 hrsz-ú ingatlanból  
történő telekrész értékesítéséről

## JEGYZŐKÖNYV

**Készült:** A Pénzügyi Bizottság 2015.06.17-i üléséről.

**Helye:** Fegyvernek Városháza tanácsterme

**Jelen vannak:** Papp Róbert Tamás Pénzügyi Bizottság Elnöke, Burján Attila János Bizottsági Tag, Tukarcs Istvánné Bizottsági Tag, Vízkeleti Lászlóné Bizottsági tag, Dr. Pető Zoltán Jegyző, Tatár László Polgármester, Temesváriné Bozsó Ágnes gazdasági vezető, Nardai Dániel intézményvezető.

**Jegyzőkönyvvezető:** Fazekas Edina

**Papp Róbert Tamás** a bizottság elnöke köszönti a megjelenteket, megállapítja, hogy a bizottság határozatképes és az 14: 00 órakor **az ülést megnyitja.**

Jegyzőkönyv hitelesítésre **Tukarcs Istvánné** Pénzügyi Bizottsági tagot jelöli ki.

**69/2015.(VI.17.) Pü.biz.**

**határozat:**

**Pénzügyi Bizottság 2015. 06.17-i ülésének napirendi pontjairól**

A Pénzügyi Bizottság 2015.06.17-i ülésének napirendi pontjait a képviselő-testületnek elfogadni javasolja.

*Erről értesül:*

1. *Képviselőtestület tagjai*
2. *Pénzügyi Bizottság*

**1.) napirend: Fegyvernek Város Önkormányzata Közbeszerzési Tervének módosításáról**

Előadó: Tatár László

**Dr. Pető Zoltán:** Az előterjesztés rövid magyarázata.

Hozzászólás, észrevétel nincs, a Pénzügyi Bizottság **Fegyvernek Város Önkormányzata Közbeszerzési Tervének módosításáról** készült előterjesztést, a Képviselő- testületnek **4 igen szavazattal** elfogadni javasolja.

**70/2015.(VI.17.)Pü.biz.**

**határozat:**

**Fegyvernek Város Önkormányzata Közbeszerzési Tervének módosításáról**

**A Pénzügyi Bizottság Fegyvernek Város Önkormányzata  
Közbeszerzési Tervének módosításáról**

készült előterjesztést, a Képviselő-testületnek elfogadni javasolja.

*Erről értesül:*

1. *Képviselőtestület tagjai*
2. *Pénzügyi Bizottság*

**2.) napirend: Gumikeres kotró-rakodógép beszerzéséről**

Előadó: Tatár László

**Nardai Dániel:** Az előterjesztés rövid magyarázata.

**Dr. Pető Zoltán:** Kéri a határozati javaslat alábbiak szerinti javítását:

„2. Fegyvernek Város Önkormányzat Képviselő-testülete megbízza a polgármestert a közbeszerzési szakértő kiválasztásával, és kötelezettséget vállal a 2015.évi költségvetés terhére maximum *nettó* 400.000 Ft összegig a közbeszerzési tanácsadó díjára.”

Egyéb hozzászólás, észrevétel nincs, a Pénzügyi Bizottság **Gumikeres kotró-rakodógép beszerzéséről** készült előterjesztést, módosítással együtt a Képviselő- testületnek **4-4 szavazattal** elfogadni javasolja.

**71/2015.(VI.17.)Pü.biz.**

**határozat:**

**Gumikeres kotró-rakodógép beszerzéséről**

A Pénzügyi Bizottság **Gumikeres kotró-rakodógép beszerzéséről** készült előterjesztést, módosítással együtt a Képviselő-testületnek elfogadni javasolja.

*Erről értesül:*

1. *Képviselőtestület tagjai*
2. *Pénzügyi Bizottság*

**3.) napirend: Fegyvernek, Móricz Zs. út 1/a. és 1/c. sz. alatti önkormányzati bérlemények bérleti szerződésének megkötéséről**

Előadó: Tatár László

**Dr. Pető Zoltán:** Az előterjesztés rövid magyarázata.

Kéri a Tisztelt Pénzügyi Bizottságot, hogy tegyen a helyiség bérleti díjára javaslatot, Ft+ÁFA/hó összegben.

**Tukarcs Istvánné:** Javaslom, a bérleti díjat 500Ft+ÁFA/hó, összegben meghatározni.

**Papp Róbert Tamás:** Kérdezi, hogy van-e a bérleti díjra vonatkozólag más javaslat?

További javaslat nem érkezik.

**Dr. Pető Zoltán:** Kéri, a határozati javaslat alábbiak szerinti kiegészítését:

„2.) Fegyvernek Város Önkormányzat Képviselő-testület a helyiség bérleti díját **500.-Ft+ÁFA/hó** összegben határozza meg. Az ingatlan közüzemi díjai a bérletet terhelik.”

Egyéb hozzászólás, észrevétel nincs, a Pénzügyi Bizottság Fegyvernek, Móricz Zs. út 1/a. és 1/c. sz. alatti önkormányzati bérlemények bérleti szerződésének megkötéséről készült előterjesztést, módosítással együtt a Képviselő-testületnek 4-4 szavazattal elfogadni javasolja.

72/2015.(VI.17.)Pü.biz.

határozat:

**Fegyvernek, Móricz Zs. út 1/a. és 1/c. sz. alatti önkormányzati bérlemények bérleti szerződésének megkötéséről**

A Pénzügyi Bizottság Fegyvernek, Móricz Zs. út 1/a. és 1/c. sz. alatti önkormányzati bérlemények bérleti szerződésének megkötéséről készült előterjesztést, módosítással együtt a Képviselő-testületnek elfogadni javasolja.

*Erről értesül:*

1. Képviselőtestület tagjai
2. Pénzügyi Bizottság

4.) **A fegyverneki 2561/8 hrsz-ú ingatlanból történő telekrész értékesítéséről**  
Előadó: Tatár László

**Dr. Pető Zoltán:** Az előterjesztés rövid magyarázata. Elmondta továbbá, hogy az ingatlan értékbecslésének költségei is érvényesíthetőek a vételárban.

**Papp Róbert Tamás:** Az előterjesztésben két különböző vételi ár van megjelölve, a vevő által 1.000.- Ft/m<sup>2</sup>, az értékbecslő pedig 1.300.- Ft/m<sup>2</sup> nettó árban határozta meg az ingatlan értékét.

Kérem a Tisztelt Pénzügyi Bizottságot, hogy tegyen javaslatot a telek értékesítési árára.

Javaslom a határozati javaslat alábbiak szerinti kiegészítését:

Egyéb hozzászólás, észrevétel nincs, a Pénzügyi Bizottság A fegyverneki 2570 hrsz-ú ingatlanból történő telekrész értékesítéséről készült előterjesztést, módosításokkal együtt a Képviselő-testületnek 4-4 szavazattal elfogadni javasolja.

74/2015.(VI.17.)Pü.biz.

határozat:

**A fegyverneki 2570 hrsz-ú ingatlanból történő telekrész értékesítéséről**

A Pénzügyi Bizottság A fegyverneki 2570 hrsz-ú ingatlanból történő telekrész értékesítéséről készült előterjesztést, módosításokkal együtt a Képviselő-testületnek elfogadni javasolja.

*Erről értesül:*

1. Képviselőtestület tagjai
2. Pénzügyi Bizottság

**Papp Róbert Tamás** a Pénzügyi Bizottság Elnöke megköszöni a megjelentek részvételét, és az ülést 14<sup>00</sup> órakor bezárja.

Kmft.



(: Papp Róbert Tamás:)  
Pénzügyi Bizottság Elnöke



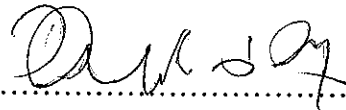
(:Tukarc Istvánné:)  
Jegyzőkönyvhiteltesítő

**JELLENLÉTI ÍV**

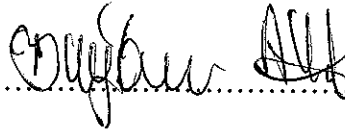
A Pénzügyi Bizottság

2015. június 17-i üléséről

Papp Róbert Tamás



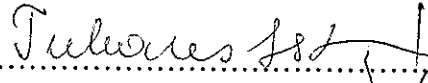
Burján Attila János



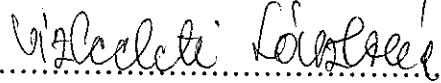
Molnár Barna

.....

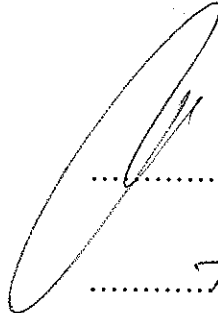
Tukarcs Istvánné



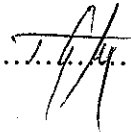
Vízkeleti Lászlóné



Buzás Istvánné dr.



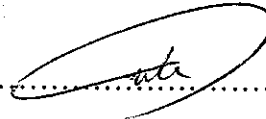
Tatár László



Dr. Bognár Zoltán

.....

Dr. Tatár Gábor



Pénzügyi Bizottság  
Elnöke  
Fegyvernek

Meghívó

A Pénzügyi Bizottság ülését **2015. június 17-én – szerdán - 14 órára** összehívom.

Helye: Városháza tanácsterme

Napirend:

*Képviselőtestületi anyagok véleményezése:*

- 1. Fegyvernek Város Önkormányzata Közbeszerzési Tervének módosításáról**
- 2. Gumikerekes kotró-rakodógép beszerzéséről**
- 3. Fegyvernek, Móricz Zs. út 1/a. és 1/c. sz. alatti önkormányzati bérlemények bérleti szerződésének megkötéséről**
- 4. A fegyverneki 2561/8 hrsz-ú ingatlanból történő telekrész értékesítéséről**
- 5. A fegyverneki 2570 hrsz-ú ingatlanból történő telekrész értékesítéséről**

Fegyvernek, 2015. június 12.

Papp Róbert sk.  
bizottság elnöke

**FEGYVERNEK VÁROS POLGÁRMESTERE**  
**5231 Fegyvernek, Szent Erzsébet út 171.**

---

**ELŐTERJESZTÉS**

**Fegyvernek Város Önkormányzat Képviselőtestülete 2015. május 28-ai ülésére  
Fegyvernek Város Önkormányzata Közbeszerzési Tervének elfogadásáról szóló  
68/2015.(V.28.) sz. önkormányzati határozat módosításáról**

Tisztelt Képviselőtestület!

Az önkormányzatok a közbeszerzésekről szóló 2011. évi CVIII. törvény 33. § (1) bekezdés alapján közbeszerzési tervet kötelesek készíteni.

A Tv. 33 § (2) alapján a közbeszerzési terv elkészítése előtt az ajánlatkérő indíthat közbeszerzési eljárást, amelyet a tervben szintén megfelelően szerepeltetni kell.

Fegyvernek Város Önkormányzat Képviselőtestülete a 2015. májusi ülésén a 68/2015.(V.28.) sz. önkormányzati határozattal fogadta el Fegyvernek Város Önkormányzata Közbeszerzési Tervét.

A Közbeszerzési Tervet szükséges kiegészíteni, ezért javaslom a terv módosítását az alábbi határozati javaslat szerint:

...../2015.(VI.18.) sz.

**határozati javaslat:**

**Fegyvernek Város Önkormányzata 2015 évi Közbeszerzési tervének módosításáról**

Fegyvernek Város Önkormányzat Képviselőtestülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés b/ pontja alapján az alábbi határozatot hozza:

Fegyvernek Város Önkormányzat Képviselőtestülete a Fegyvernek Város Önkormányzata Közbeszerzési Tervének elfogadásáról szóló 68/2015.(V.28.) sz. önkormányzati határozatot az alábbiak szerint módosítja:

A határozat mellékletét képező Közbeszerzési Terv e határozat mellékletét képező Közbeszerzési Tervre módosul.

Erről értesül:

1. Tatár László polgármester
2. dr. Pető Zoltán jegyző
3. Angyal Csaba, pénzügyi csoportvezető
4. Képviselőtestület tagjai

Fegyvernek, 2015. június 10.

Tatár László  
polgármester



# Közbeszerzési és beszerzési terv 2015. év

## Fegyvernek Város Önkormányzata

Az ajánlatkérő szervezet megnevezése	A szerződéshez rendelt elnevezés	A beszerzés tárgya: (árubeszerzés, szolgáltatás, megrendelés, szolgáltatási koncesszió, építési beruházás, építési koncesszió)	Becsült érték: (nettó Ft)	Az alkalmazott eljárásrend* (közösségi értékhatár alatti, vagy az alatti, indoklással)	A közbeszerzési eljárás fajtája	A hirdetmény megjelenésének tervezett időpontja	Az alkalmazott bírálati szempont (összességében legelfonyósebb ajánlat vagy legacsonyabb összegű ellenszolgáltatás)	Részvételi/ajánlattételi határidő tervezett időpontja	Eredményhirdetés tervezett időpontja:	Szerződés-kötés tervezett időpontja
Fegyvernek Város Önkormányzata	Vállalkozási szerződés	árubeszerzés megrendelése	34.395.190.-	közösségi értékhatár alatti, nemzeti értékhatár meghaladó	Kbt.121.§(1)(b)ekerdés b) pontjára hivatkozással, a törvény Második Részében megítárolt szabályok szerinti nyílt közbeszerzési eljárás	2015.03.10.	Legacsonyabb ellenszolgáltatású ajánlat	2015.04.08.	2015.04.27.	2015.05.08.
Fegyvernek Város Önkormányzata	Vállalkozási szerződés	árubeszerzés megrendelése gumikerekes rakodókép beszerzése KEOP 7.1.2.0/09-11-2011-0052	25.000.000	közösségi értékhatár alatti,	A Kbt. 122/A § alapján 25Mft-ig hirdetmény közzététele nélküli nem tárgyalásos eljárás	2015.06.15	Legacsonyabb ellenszolgáltatású ajánlat			

.....  
 cégszerű aláírás

**ELŐTERJESZTÉS**

**Fegyvernek Város Önkormányzat Képviselőtestülete 2015. május 28-ai ülésére gumikerekes kotró-rakodógép beszerzéséről**

Tisztelt Képviselőtestület!

A „Települési szennyvíztisztító telep bővítése és szennyvízcsatornázás Fegyverneken” tárgyú, **KEOP-1.2.0/09-11-2011-0052** azonosító számú projekt tartalék keretének terhére lehetőség van kiegészítő eszközbeszerzésre.

A jelenlegi üzemeltetővel folytatott egyeztetések alapján a megvalósítást követő üzemeltetéshez 1 db új gumikerekes kotró rakodógép beszerzése indokolt. A gép beszerzésének várható költsége nem haladja meg a nettó 25.000.000.-forintot. A kiegészítő eszközbeszerzésre az önkormányzat a Kbt. 122/A.§. alapján tárgyalás nélküli közbeszerzési eljárás kíván lefolytatni, melyhez közbeszerzési tanácsadót szükséges alkalmazni.

A közbeszerzési tanácsadó becsült díja 400.000 Ft., melyet az Önkormányzatnak önerőből szükséges finanszírozni.

Fentiek figyelembevételével kérem a Tisztelt Képviselőtestületet az előterjesztés megvitatására és az alábbi határozati javaslat elfogadására:

...../2015.(VI.18.) sz.

**határozati javaslat:**

**Gumikerekes kotró-rakodógép beszerzéséről**

Fegyvernek Város Önkormányzat Képviselőtestülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés b/ pontja alapján az alábbi határozatot hozza:

1. Fegyvernek Város Önkormányzat Képviselőtestülete kötelezettséget vállal 1 db gumikerekes kotró-rakodógép beszerzésére a KEOP 7.1.2.0/09-11-2011-0052 pályázati konstrukció tartalék keretének terhére.
2. Fegyvernek Város Önkormányzat Képviselőtestülete megbízza a polgármestert a közbeszerzési szakértő kiválasztásával és kötelezettséget vállal a 2015 évi költségvetés terhére maximum bruttó 400.000 Ft összegig a közbeszerzési tanácsadó díjára.

Erről értesül:

1. Tatár László polgármester
2. dr. Pető Zoltán jegyző
3. Angyal Csaba, pénzügyi csoportvezető
4. Képviselőtestület tagjai

Fegyvernek, 2015. június 10.

Tatár László  
polgármester

**FEGYVERNEK VÁROS POLGÁRMESTERE**  
**5231 Fegyvernek, Szent Erzsébet út 171.**

**ELŐTERJESZTÉS**

**Fegyvernek Város Önkormányzat Képviselőtestülete 2015. május 28-ai ülésére a Fegyvernek, Móricz Zs. út 1/a. és 1/c. sz. alatti önkormányzati bérlemények bérleti szerződésének megkötéséről**

Tisztelt Képviselőtestület!

Mint ismeretes a Tisztelt Képviselőtestület előtt a Móricz Zs. úti 1/a. és 1/c. bérlemények a „Segítünk Országos Érdekegyeztető és Képviselési Szervezet” bérli 2015. június 30-ig. A bérleti szerződés meghosszabbítását nem kéri. A továbbiakban Szapárfalu Gazdakör szeretné igénybe venni ezen helyiségeket műanyag, alumínium doboz és papír begyűjtése céljából. A közüzemi számlákat továbbra is fizetik, tartozásuk nincs.

**Fentiek alapján javaslom a bérlemény 2015. július 01-től 1 éves időtartamra történő bérbeadását.**

Az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 9/1999.(V.6.) számú rendelet 2. §. a) pontja alapján az önkormányzat képviselőtestülete közérdekből dönt a bérbeadásról.

Kérem a Tisztelt Képviselőtestületet, hogy az előterjesztést megvitatni és az alábbi alternatívák közül dönteni szíveskedjen:

**„A” alternatíva:**

...../2015.(VI.18.) sz.

**határozati javaslat:**

**Fegyvernek, Móricz Zs. út 1/a. és 1/ c. sz. alatti önkormányzati bérlemények bérleti szerződés meghosszabbításáról**

Fegyvernek Város Önkormányzat Képviselőtestülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés b/ pontja alapján az alábbi határozatot hozza:

- 1.) Fegyvernek Város Önkormányzat Képviselőtestülete az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 9/1999.(V.6.) önkormányzati rendelet 2. §. a) pontja alapján Fegyvernek, Móricz Zs. út 1/a és 1/c. sz. alatti helyiségeket közérdekből bérbe adja a Szapárfalu Gazdakör – egyesületi elnöke Bencze Sándor - részére 2015. július 1-től 2016. június 30-ig.
- 2.) Fegyvernek Város Önkormányzat Képviselőtestület a helyiség bérleti díját ..... Ft + ÁFA/hó összegben határozza meg. Az ingatlan közüzemi díjai a bérlőt terhelik.
- 3.) Felhatalmazza a polgármestert a helyiségbérleti szerződés megkötésével.

Erről értesül: 1. Bencze Sándor Szapárfalu Gazdakör elnöke  
 2. Tatár László polgármester  
 3. dr. Pető Zoltán jegyző

**ELŐTERJESZTÉS**

**Fegyvernek Város Önkormányzat Képviselőtestülete 2015. június 18-i ülésére a fegyverneki 2561/8 hrsz.-ú ingatlanból történő telek értékesítéséről**

Tisztelt Képviselőtestület!

2015. június 8-án Németh Éva Fegyvernek Hársfa út 13/D. sz. alatti lakos vételi szándékot jelentett be az önkormányzat tulajdonát képező 2561/8 hrsz.-ú 165 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanból 30,44 m<sup>2</sup> nagyságú területre – a mellékelt vázlat alapján - garázsépítés céljából.

A vételi ajánlatát 1.000.- Ft/m<sup>2</sup> árban jelölte meg a vevő. Az önkormányzat a hatályos jogszabályok alapján független értékbecslővel köteles az ingatlant felértékelteni és minden ingatlan értékesítésénél csak 6 hónapnál nem régebbi értékbecslésben megállapított forgalmi értéket vehet figyelembe. A vevő a megosztással járó költségeket vállalja.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86. § (1) bekezdés k) pontja alapján adóköteles.

Az értékbecslő az ingatlan forgalmi értékét nettó 1300,- Ft/m<sup>2</sup> árban határozta meg.

Az előterjesztés mellékleteként szereplő vázrajz csíkozással jelölt területrészt kerülne értékesítésre.

Mindezek figyelembe vételével kérem a Tisztelt Képviselőtestületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék.

...../2015.(VI.28.) sz.

**határozati javaslat:**

**fegyverneki 2561/8 hrsz.-ú ingatlanból történő telek értékesítéséről**

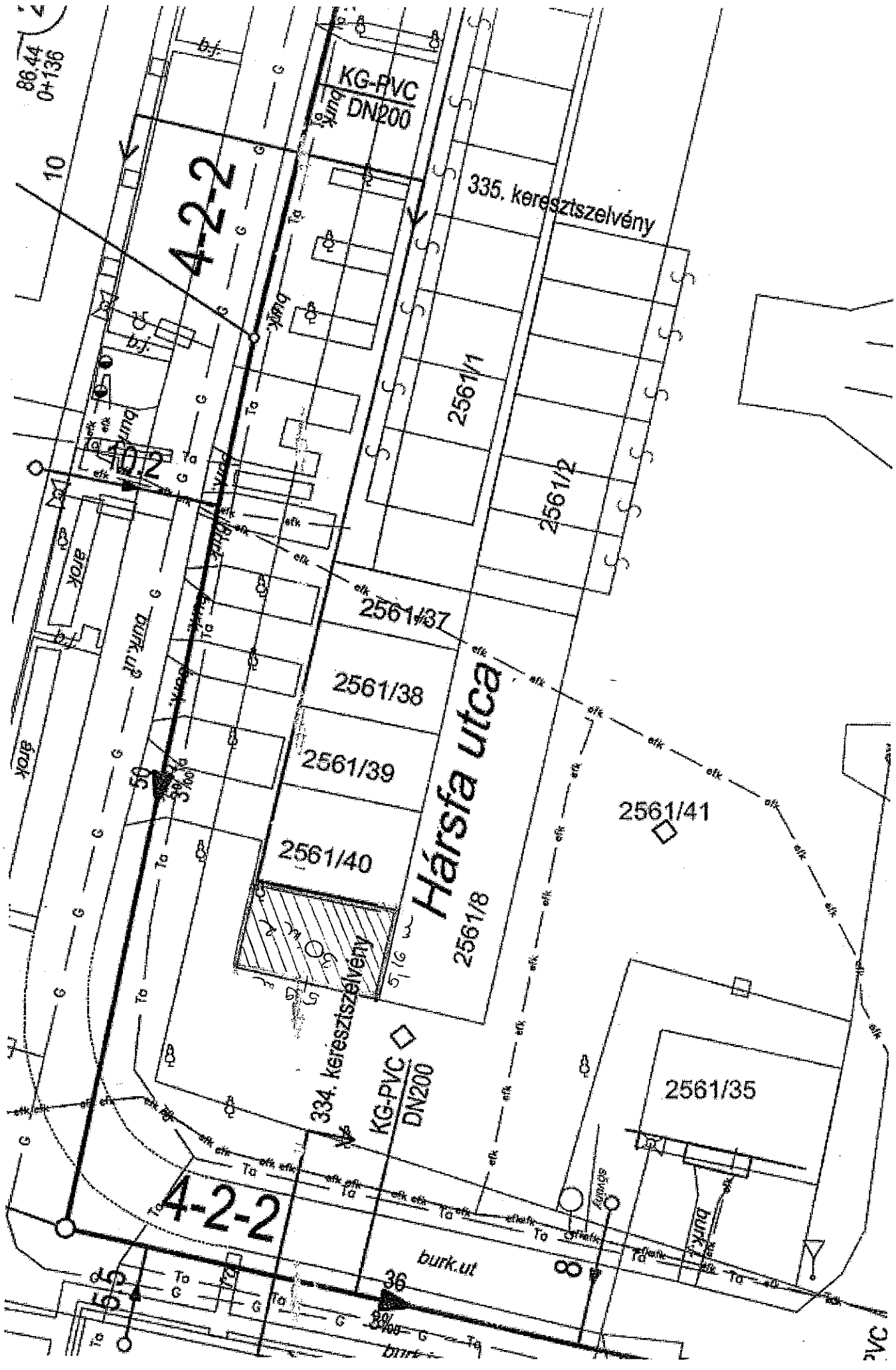
Fegyvernek Város Önkormányzat Képviselőtestülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bek. b.) alapján az alábbi határozatot hozza:

1. Fegyvernek Város Önkormányzat Képviselőtestülete a fegyverneki 2561/8 hrsz.-ú 165 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanból 30,44 m<sup>2</sup> nagyságú telket értékesít Németh Éva Fegyvernek, Hársfa út 13/D. sz. alatti lakos részére ..... Ft+ÁFA/m<sup>2</sup> áron, összesen.
2. Az ingatlan megosztásával kapcsolatos költségek a vevőt terhelik.
3. Megbízta a polgármestert az adásvételi szerződés megkötésével.

Erről értesül: 1. Tatár László polgármester  
2. dr. Pető Zoltán jegyző  
3. Képviselőtestület tagjai  
4. Németh Éva (5231 Fegyvernek, Hársfa út 13/D.)

Fegyvernek, 2015. június 8.

/:Tatár László/  
polgármester



Tisztelt Polgármester Úr!  
Tisztelt Képviselő Testület!

Azzal a kéréssel fordulok Önökhöz, hogy a fegyverneki Belterület a 2561/8 helyrajzi számú kb. 30 m<sup>2</sup> területre vásárlási szándékomat kívánom benyújtani garázsépítés céljából. Vállalom a megosztással járó költségeket.

Vételi ajánlatom: 1000 Ft/m<sup>2</sup>

Kelt.: 2015. június 8.

Tisztelettel: Németh Éva

Németh Éva

Fegyvernek,  
Hársfa út 13/D.

FEGYVERNEKI POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Érkezett: 2015-06-08		
3483-4/2015/AT		Melléklet: -
Előszám:	Csúszszám:	Előadó: DORBÁNYI

J

**Telkes Istvánné**

igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő  
a Kecskeméti Igazságügyi Szakértői Kamara tagja  
IM-5846.

5008. Szolnok, Gorkij út 36. fszt.3.

Tel: 56/422-498. Mobil: 06-30-9670-210.

e-mail: telkesi@pr.hu

## SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a fegyverneki 2561/8 helyrajzi számú „beépítetlen terület” megjelölésű ingatlan  
forgalmi értékéről.

**INGATLAN**

**Megbízó:**

Fegyvernek Város Önkormányzata  
Fegyvernek, Szent Erzsébet út 171.

**Készült:**

3 példányban, melyből 2 pl.a T. Megbízó  
1 pl. házi irattár

---

2015. június 12.

---

## ELŐZMÉNY

A Fegyvernek Város Önkormányzata ( Fegyvernek, Szent Erzsébet út 171.) megbízott azzal, hogy állapítsam meg a fegyverneki 2561/8 helyrajzi számon nyilvántartott „beépítetlen terület” megjelölésű ingatlan forgalmi értékét.

A megbízást elfogadtam.

## AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az ingatlan forgalmi értékének ( piaci árának ) meghatározása, pénzügyi jogügylet bonyolításához, eladási szándékhoz.

Az ingatlanok piaci értékének meghatározása napjainkban elengedhetetlen feladat, hiszen a köznapi életben az ingatlan árak folyamatosan változnak. Ezért szükségünk van arra, hogy tisztában legyünk saját ingatlanunk értékével, különösen ha el kívánjuk idegeníteni.

Az ingatlanok értékelése a köznapi szóhasználat szerint gazdasági értékelési tevékenységet jelent.

Az értékelés azonban lényegesen szélesebb körű tevékenységet foglal magába. A forgalmi érték meghatározása összetett feladat: műszaki, közgazdasági és jogi ismereteket egyaránt feltételező eljárás.

Az értékalkotás az adott piac résztvevőinek kollektív, elvont és nem tökéletes ítélete.

Az ingatlan értékelést ez a kettősség, az objektív érték megállapítás és a szubjektív jelentéstartalom hatja át.

## AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

A forgalmi érték meghatározásához a külföldi – és hazai gyakorlatban egyaránt három fő módszer terjedt el:

- forgalmi, illetve piaci értékelés,
- hozadéki értékelés,
- nettó pótlási költségelvű értékelés.



Az egyszerű összehasonlítás elvét, piaci értékelést alkalmaztam munkám során.

### A piaci megközelítés

Valós adatok összehasonlítása (OPEN MARKET VALUE), mely olyan eljárások sora, ahol az értékelő úgy határozza meg az értéket, hogy összehasonlítja az értékelés alatt álló tulajdont más hasonló tulajdonokkal, melyek az utóbbi időben eladásra kerültek.

Ehhez megfelelő összehasonlítási mértékegységeket használ, s az összehasonlítás elemeinek alapján elvégzi a módosításokat az összehasonlított tulajdonok eladási áraival.

A piaci érték definíciója a TEGOVA útmutatója szerint az alábbi:

a piaci érték azt az árat jelenti amely összegért egy vagyontárgyban levő érdekelttség méltányosan, magánjogi szerződés keretében, az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve, hogy:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- az adásvételi tárgyalások lebonyolítására – figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet – ésszerűen hosszú idő áll rendelkezésre,
- a tárgyalás időtartama alatt az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül a piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik,
- az átlagosnál eltérő, speciális ajánlatot nem vesznek figyelembe.

A piaci érték adott időponthoz kötődik, ezért nem általános érvényű. Piaci értékről, mint bármely pénzüsszegegről csak egy időponttal együtt van értelme tehát beszélni.

## **AZ ÉRTÉKELÉSI FELADAT ELVÉGZÉSE**

Munkám elvégzése érdekében előzetes egyeztetés után helyszíni szemlét tartottam a vizsgált ingatlanon.

Szemléltető fényképfelvételeket készítettem az ingatlanról, melyeket a szakvéleménybe beépítettem.

Elemzéseimet, állásfoglalásaimat a szakvélemény elkészítésekor az Ingatlanközvetítők és Értékbecslők Országos Egyesülete által elfogadott, az „Ingatlanértékelési Gyakorlat Egységes Normái „ – nak és a 25/1997 ( VIII.1.) PM. számú rendeletben foglaltaknak megfelelően végeztem.

A forgalmi érték kialakításában figyelemmel voltam az ingatlanértékelésre vonatkozó nemzetközi szabályozás jelenlegi legnagyobb hatású dokumentuma a TEGOVA által kiadott EVS 2003 (European Valuation Standards – Európai Vagyoneértékelési Sztenderek ) című szakkönyv irányelveire, az alábbi értékbefolyásoló tényezőre:

- az ingatlan helységeen belüli elhelyezkedése, fekvése,
- megközelítési lehetősége, közlekedési , tömegközlekedési feltételek,
- közműellátottsága,
- telek nagysága, fekvése, adottsága,
- környezete

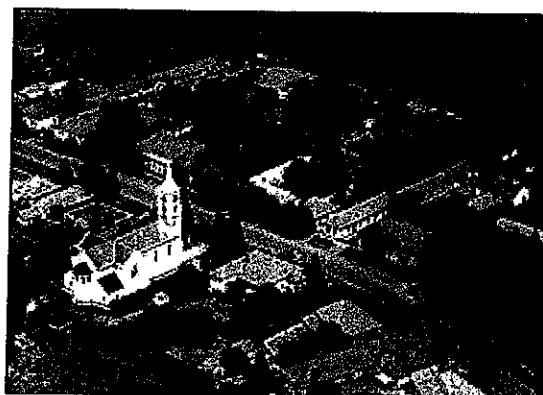
Az önkormányzat rendelkezésemre bocsátotta a TAKARNET-ről levett és a Törökszentmiklósi Körzeti Földhivatalnál nyilvántartott tulajdoni lap másolatot, melyet az értékbecsléshez mellékelek.

## A TELEPÜLÉSRŐL RÖVIDEN

### *Fekvése*

Jász-Nagykun-Szolnok megyében, a Nagykunságban fekvő település. Törökszentmiklós 12 km, Tiszabó 7,5 km, Bánhalma 9,5 km, Kenderes 10,5 km, Kisújszállás 16 km távolságra található.

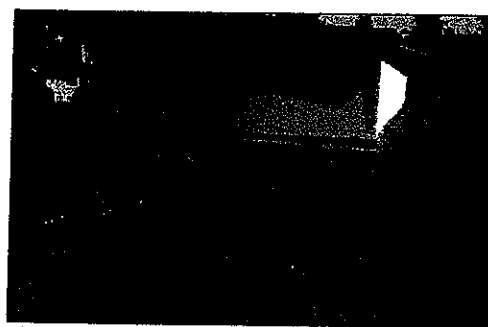
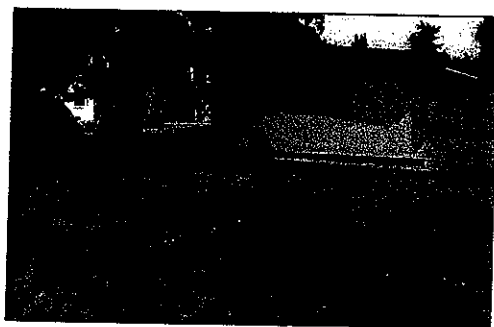
2013-ban városi rangot kapott, városavató ünnepségét szeptember hónapban tartotta.



### *Megközelítése*

Közúton elérhető a 4-es számú főközlekedési úton. Vasútállomása (Fegyvernek-Örményes) a Budapest – Szolnok – Debrecen –Nyíregyháza - vasútvonalon található, a településtől kb. 7 km-re.

A Hársfa utca összközművel ellátott,  
a már megépült garázsokban a villany bevezetésre került, a víz bevezetése is biztosított.



## FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

A rendelkezésemre álló adatok és a helyben kialakult telek árak együttes mérlegelése után a Fegyvernek, 2561/8 hrsz-ú ingatlan egészének jelenlegi piaci árát az alábbiakban jelölöm meg:

Telek terület értéke:  $165\text{m}^2$  x 1.300.-Ft. = 214.500.-Ft.

**214.500.-Ft.**

azaz: Kettőszáztizennégyezer-ötszáz,- forint.

## ÖSSZEGEZVE.

Az előzőekben bemutatott ingatlan 214.500.-Ft. forgalmi értéket képvisel itt és most, per,- teher,- illetőleg igénymentes állapotban.

Kijelentem, hogy az érték a szakmában elfogadott és gyakorolt értékelési módszer alkalmazásával lett meghatározva minden érdekeltség és befolyástól mentesen.

Az értékelés során az óvatosság elvét követtem, ezért a becslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő támpontot ad.

Az értékelési tevékenységem során a hatályos jogszabályi előírásoknak, a szakmai előírásokban, ajánlásokban foglaltaknak megfelelően jártam el, az etikai normák maximális betartása mellett.

A legjobb tudomásom szerint minden adat, amelyet a szakvéleményemben ismertettem, helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásból gyűjtöttem, nem vállalok sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részemre, s amelyet elemzésem elkészítésében felhasználtam.

A munkám során részletesen nem vizsgáltam az értékelt vagyont terhelő kötelezettségeket. Az értékelés során azt feltételeztem, hogy a szóban forgó ingatlan tulajdoni viszonyai rendezettek, tulajdonjoga szabadon átruházható, adásvételét illetően nincsen olyan megkötés, amely egyszerű eljárással ne lenne tisztázható.

A szakvéleményben ismertetett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak, és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.

Megjegyezni kívánom, hogy a közgazdasági és piaci viszonyok előre nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakvélemény forgalmi értékre tett megállapításait, ezért annak felülvizsgálata 6 hónapon túl indokolt lehet.

Szolnok, 2015. június 12.

**Telkes Istvánné**  
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő  
IM 5846

**ELŐTERJESZTÉS**

**Fegyvernek Város Önkormányzat Képviselőtestülete 2015. június 18-i ülésére a fegyverneki 2570 hrsz.-ú ingatlanból történő terület értékesítéséről**

Tisztelt Képviselőtestület!

2015. május 28-án Szatlóczi Attila és Házi Martina, mint a Fegyvernek Hársfa út 15. sz. alatti - 2572/2 hrsz.-ú 367 m<sup>2</sup> nagyságú - ingatlan tulajdonosai vételi szándékot jelentettek be az ingatlanukkal szomszédos, önkormányzat tulajdonát képező 2570 hrsz.-ú 2235 m<sup>2</sup> nagyságú kivett épület, udvar megnevezésű ingatlanból 131,44 m<sup>2</sup> nagyságú területre (melynek pontos mérete az ingatlan megosztása után véglegesíthető) – a mellékelt vázlat alapján – az udvar területének bővítése céljából.

A vevők a megosztással járó költségeket vállalják, a vételi ajánlatukban a vételi árat 1.000.- Ft+ÁFA/m<sup>2</sup> árban jelölték meg.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. 86. § (1) bekezdés k) pontja alapján adóköteles. A 2570 hrsz.-ú ingatlan üzleti vagyonnak (forgalomképes) minősül, ezért az adás-vételnek akadálya nincs.

Az ingatlanról értékbecslést készítettünk, mely alapján az ingatlan forgalmi értéke: nettó 1300,- Ft. Az önkormányzat az értékbecslő költségét kifizette, mely összeg az ingatlan vevőjére terhelhető a vételáron keresztül.

Az előterjesztés mellékletében található vázlati rajzon látható az értékesítendő terület.

Mindezek figyelembe vételével kérem a Tisztelt Képviselőtestületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék.

...../2015.(VI.28.)

**határozati javaslat:**

**fegyverneki 2570 hrsz.-ú ingatlanból történő terület értékesítéséről**

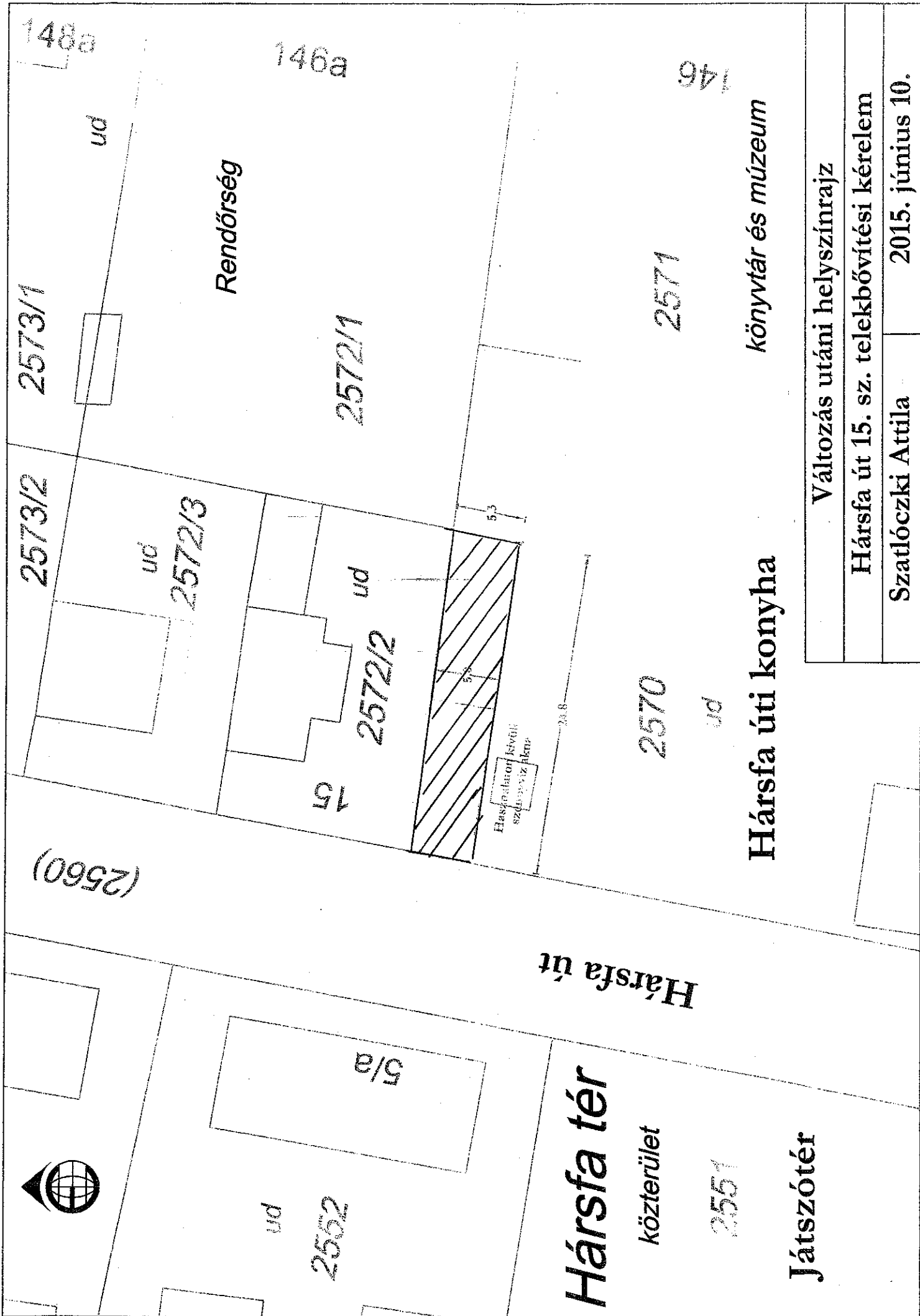
Fegyvernek Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bek. b.) alapján az alábbi határozatot hozza:

1. Fegyvernek Város Önkormányzat Képviselőtestülete a fegyverneki 2570 hrsz.-ú 2235 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanból 131,44 m<sup>2</sup> nagyságú területet értékesíti Szatlóczi Attila és Házi Martina Fegyvernek, Hársfa út 15. sz. alatti tulajdonosok részére .....-Ft+ÁFA/m<sup>2</sup> áron. Az ingatlan megosztásával járó földhivatali költségek a vevőket terhelik.
2. Fegyvernek Város Önkormányzat Képviselőtestülete felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés megkötésével.

Erről értesül: 1. Tatár László polgármester  
2. dr. Pető Zoltán jegyző  
3. Képviselőtestület tagjai  
4. Szatlóczi Attila (Fegyvernek, Dózsa Gy. út 20.)

Fegyvernek, 2015. június 8.

/:Tatár László:/  
polgármester



Rendőrség

könyvtár és múzeum

Hársfa úti konyha

Hársfa tér

közterület

Játszótér

Változás utáni helyszínrajz

Hársfa út 15. sz. telekbővítési kérelem

Szatlóczi Attila

2015. június 10.

110.

Fegyvernek Város Polgármesteri Hivatal  
5231 Fegyvernek, Szent Erzsébet út 171.

## TELEKVÁSÁRLÁSI KÉRELEM

### Tisztelt Képviselő Testület!

Alulírott **Szatlóczki Attila** (5231 Fegyvernek, Dózsa György út 20., Tel: 06-30/532-7973), mint a **Fegyvernek Hársfa út 15. sz.** alatti ingatlan tulajdonosa telekvásárlási kérelemmel fordulok most Önökhöz.

A bővítendő telek adatai:

Tulajdonosok: **Szatlóczki Attila**  
**Házi Martina**

Cím: 5231 Fegyvernek, Hársfa út 15.

Hrsz: 2572/2

Terület: 367 m<sup>2</sup>

Megvásárolni kívánt telek adatai:

Tulajdonos: **Fegyvernek Város**

Cím: 5231 Fegyvernek, Hársfa úti Konyha

Hrsz: 2570

A bővítendő ingatlan a közelmúltban került a tulajdonunkba. Az adásvétel bonyolítása során derült ki, hogy jelenleg az ingatlanhoz van kerítve egy hozzávetőlegesen 5 m széles és 12 m hosszú terület (2. sz. melléklet) mely a Földhivatal adatai szerint Fegyvernek Város tulajdona. Az eladó elmondása szerint ezen terület valamikor az 1990-es évek során került lekerítésre az akkori tulajdonos és az Önkormányzat közös megállapodása alapján.

Jelenleg ezen területet szeretnénk még bővíteni a 3. sz. mellékletben található helyszínrajz alapján **hozzávetőlegesen 131,44 m<sup>2</sup>-el.**

A bővítés célja a ház **udvari területének bővítése, egy szép rendezett zöldterület kialakítása.**

Amennyiben pozitívan döntenek a vásárlás egységárát tekintve a következő ajánlatot tesszük:

**1 000 Ft/m<sup>2</sup>**

Bízva pozitív döntésükben, köszönettel:

**Fegyvernek, 2015. május 26.**

Mellékletek: 1. sz. - Meglévő telek rajza  
2. sz. - Előzőekben lekerített „kisajátított” terület  
3. sz. - Megvásárolni kívánt terület  
4. sz. - Változás utáni helyszínrajz

.....  
Szatlóczki Attila

110.

**Telkes Istvánné**

igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő  
a Kecskeméti Igazságügyi Szakértői Kamara tagja  
IM-5846.

5008. Szolnok, Gorkij út 36. fszt.3.

Tel: 56/422-498. Mobil: 06-30-9670-210.

e-mail: telkesi@pr.hu

## SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a fegyverneki 2570 helyrajzi számú „épület és udvar” megjelölésű ingatlan telek  
részének forgalmi értékéről.

üres telek

**Megbízó:**

Fegyvernek Város Önkormányzata  
Fegyvernek, Szent Erzsébet út 171.

**Készült:**

3 példányban, melyből 2 pl.a T. Megbízó  
1 pl. házi irattár

---

2015. június 12.

---



## **ELŐZMÉNY**

A Fegyvernek Város Önkormányzata ( Fegyvernek, Szent Erzsébet út 171.) megbízott azzal, hogy állapítsam meg a fegyverneki 2570 helyrajzi számon nyilvántartott „épület, udvar” megjelölésű ingatlan forgalmi értékét.

A megbízást elfogadtam.

## **AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA**

Az ingatlan forgalmi értékének ( piaci árának ) meghatározása, pénzügyi jogügylet bonyolításához, eladási szándékhoz.

Az ingatlanok piaci értékének meghatározása napjainkban elengedhetetlen feladat, hiszen a köznap életben az ingatlan árak folyamatosan változnak. Ezért szükségünk van arra, hogy tisztában legyünk saját ingatlanunk értékével, különösen ha el kívánjuk idegeníteni.

Az ingatlanok értékelése a köznap szóhasználat szerint gazdasági értékelési tevékenységet jelent.

Az értékelés azonban lényegesen szélesebb körű tevékenységet foglal magába. A forgalmi érték meghatározása összetett feladat: műszaki, közgazdasági és jogi ismereteket egyaránt feltételező eljárás.

Az értékalkotás az adott piac résztvevőinek kollektív, elvont és nem tökéletes ítélete.

Az ingatlan értékelést ez a kettősség, az objektív érték megállapítás és a szubjektív jelentéstartalom hatja át.

## **AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE**

A forgalmi érték meghatározásához a külföldi – és hazai gyakorlatban egyaránt három fő módszer terjedt el:

- forgalmi, illetve piaci értékelés,
- hozadéki értékelés,
- nettó pótlási költségelvű értékelés.

Az egyszerű összehasonlítás elvét, piaci értékelést alkalmaztam munkám során.

### A piaci megközelítés

Valós adatok összehasonlítása (OPEN MARKET VALUE), mely olyan eljárások sora, ahol az értékelő úgy határozza meg az értéket, hogy összehasonlítja az értékelés alatt álló tulajdont más hasonló tulajdonokkal, melyek az utóbbi időben eladásra kerültek.

Ehhez megfelelő összehasonlítási mértékegységeket használ, s az összehasonlítás elemeinek alapján elvégzi a módosításokat az összehasonlított tulajdonok eladási áraival.

A piaci érték definíciója a TEGOVA útmutatója szerint az alábbi:

a piaci érték azt az árat jelenti amely összegért egy vagyontárgyban levő érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében, az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve, hogy:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- az adásvételi tárgyalások lebonyolítására – figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet – ésszerűen hosszú idő áll rendelkezésre,
- a tárgyalás időtartama alatt az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül a piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik,
- az átlagosnál eltérő, speciális ajánlatot nem vesznek figyelembe.

A piaci érték adott időponthoz kötődik, ezért nem általános érvényű. Piaci értékről, mint bármely pénzüsszegegről csak egy időponttal együtt van értelme tehát beszélni.

## **AZ ÉRTÉKELÉSI FELADAT ELVÉGZÉSE**

Munkám elvégzése érdekében előzetes egyeztetés után helyszíni szemlét tartottam a vizsgált ingatlanon.

Szemléltető fényképfelvételeket készítettem az ingatlanról, melyeket a szakvéleménybe beépítettem.

Elemzéseimet, állásfoglalásaimat a szakvélemény elkészítésekor az Ingatlanközvetítők és Értékbecslők Országos Egyesülete által elfogadott, az „Ingatlanértékelési Gyakorlat Egységes Normái „ – nak és a 25/1997 ( VIII.1.) PM. számú rendeletben foglaltaknak megfelelően végeztem.

A forgalmi érték kialakításában figyelemmel voltam az ingatlanértékelésre vonatkozó nemzetközi szabályozás jelenlegi legnagyobb hatású dokumentuma a TEGOVA által kiadott EVS 2003 (European Valuation Standards – Európai Vagyonértékelési Szenderek ) című szakkönyv irányelveire, az alábbi értékbefolyásoló tényezőre:

- az ingatlan helységeen belüli elhelyezkedése, fekvése,
- megközelítési lehetősége, közlekedési , tömegközlekedési feltételek,
- közműellátottsága,
- telek nagysága, fekvése, adottsága,
- környezete

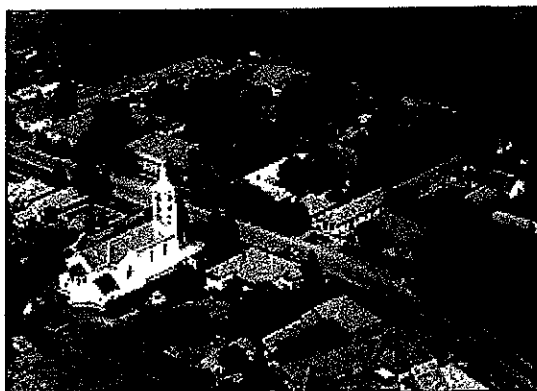
Az önkormányzat rendelkezésemre bocsátotta a TAKARNET-ről levett és a Törökszentmiklósi Körzeti Földhivatalnál nyilvántartott tulajdoni lap másolatot, melyet az értékbecsléshez mellékelek.

## A TELEPÜLÉSRŐL RÖVIDEN

### *Fekvése*

Jász-Nagykun-Szolnok megyében, a Nagykunságban fekvő település. Törökszentmiklós 12 km, Tiszabő 7,5 km, Bánhalma 9,5 km, Kenderes 10,5 km, Kisújszállás 16 km távolságra található.

2013-ban városi rangot kapott, városavató ünnepségét szeptember hónapban tartotta.



### *Megközelítése*

Közúton elérhető a 4-es számú főközlekedési úton. Vasútállomása (Fegyvernek-Örményes) a Budapest – Szolnok – Debrecen –Nyíregyháza - vasútvonalon található, a településtől kb. 7 km-re.

Lakosainak száma 7.200 fő körüli.  
Területe 71,48 km<sup>2</sup>

Külterületét a Tisza is érinti, a folyó 13 km hosszú holtága pedig a település belterületéig nyúlik.

A településen 2743 lakás van melyek színvonala jó, infrastruktúrája fejlett, az ivóvíz, a gáz- elektromos- és telefonvezeték hálózat teljes mértékben lefedi a lakossági igényeket. A város szennyvíz- csatornázottsága megoldatlan, de a Tisza Védelmi Program keretében tervezet született. A település szennyvíztisztító művel rendelkezik, de a szennyvízhálózat kiépítése a közeljövő feladata.

A belterületi burkolt úthálózat kiépítettsége jó, megközelíti a 90 %-ot.

A település rendelkezik ipartelepítésre alkalmas, részben közművesített 8 ha - os területtel.

Ingtalan forgalma átlagosnak mondható, természetesen itt is érezteti hatását a gazdasági válság, melynek legnagyobb vesztese az ingatlan szektor.

## AZ INGATLANRÓL

A vizsgált ingatlan a város belterületi, központi ingatlana, mely a Szent Erzsébet út 144 számon van telekkönyveztve, a valóságban azonban a Hársfa utcára nyíló udvari telekrészről kell értékbecslést végezni.

A belterületi ingatlan minden időszakban (csapadékos is), jól megközelíthető gyalogosan és gépjárművekkel, tekintettel arra, hogy az utca pormentesített beton út.

### Telekkönyvi adatok:

Helyrajzi száma	fegyverneki 2570
Fekvése	belterület
Megjelölése :	épület, udvar
Telek területe	2.235 m <sup>2</sup>
Tulajdonosa	Fegyvernek Város Önkormányzata 1/1-ed részben
Szerzés jogcíme	tulajdonba adás

A vizsgált ingatlan a Hársfa úti konyha telek része, a felépítmények ( konyha) értékelése nem képezi feladatomat, tekintettel arra, hogy csupán egy kis területet szeretne elidegeníteni az udvarrészből az Önkormányzat.

A Hársfa utca összközművel ellátott pormentes beton út. A 2572/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa a saját telkét szeretné megnagyobbítani a 2570. hrsz-ú ingatlanból történő leválasztással.



## FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

A rendelkezésemre álló adatok és a helyben kialakult telek árak együttes mérlegelése után a Fegyvernek, 2570 hrsz-ú ingatlan telkének jelenlegi piaci árát az alábbiakban jelölöm meg:

Telek terület értéke:  $2235\text{m}^2$  x 1.300.-Ft. = 2.905.500.-Ft.

**2.905.500.-Ft.**

azaz: Kettőmilliókilencszázötzezer-öttszáz,- forint.

## ÖSSZEGEZVE.

Az előzőekben bemutatott ingatlan 2.905.500.-Ft. forgalmi értéket képvisel itt és most, per,- teher,- illetőleg igénymentes állapotban.

Kijelentem, hogy az érték a szakmában elfogadott és gyakorolt értékelési módszer alkalmazásával lett meghatározva minden érdekeltség és befolyástól mentesen.

Az értékelés során az óvatosság elvét követtem, ezért a becslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő támpontot ad.

Az értékelési tevékenységem során a hatályos jogszabályi előírásoknak, a szakmai előírásokban, ajánlásokban foglaltaknak megfelelően jártam el, az etikai normák maximális betartása mellett.

A legjobb tudomásom szerint minden adat, amelyet a szakvéleményemben ismertettem, helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásból gyűjtöttem, nem vállalok sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részemre, s amelyet elemzésem elkészítésében felhasználtam.

A munkám során részletesen nem vizsgáltam az értékelt vagyont terhelő kötelezettségeket. Az értékelés során azt feltételeztem, hogy a szóban forgó ingatlan tulajdoni viszonyai rendezettek, tulajdonjoga szabadon átruházható, adásvételét illetően nincsen olyan megkötés, amely egyszerű eljárással ne lenne tisztázható.

A szakvéleményben ismertetett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak, és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.

Megjegyezni kívánom, hogy a közgazdasági és piaci viszonyok előre nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakvélemény forgalmi értékre tett megállapításait, ezért annak felülvizsgálata 6 hónapon túl indokolt lehet.

Szolnok, 2015. június 12.

**Telkes Istvánné**  
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő  
IM 5846