

**Tárgy:** Nagy György földterület vásárlási **Sorszám:** IV/  
kérelmének elbírálása

**Előkészítette:** Váczi Julianna osztályvezető  
Krattinger Linda,  
Gazdasági Osztály

**Véleményező  
bizottság:** Pénzügyi Bizottság

**Döntéshozatal módja:**  
Minősített többség az SZMSZ 18. § (3)  
bekezdés d) pontja alapján

**Tárgyalás módja:**  
Nyilvános ülés

## **Egyéb előterjesztés**

### **Békés Város Képviselő-testülete**

### **2011. augusztus 25-i ülésére**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Békés Város Képviselő-testülete a 183/2011. (V. 26.) számú határozatával döntött az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező 0162/5, 0164/3, 0164/5, és 0164/7 helyrajzi számú ingatlanok, kivett töltés művelési ágba tartozó földterületek értékesítéséről, Nagy György 5630 Békés, Ó-Temető u. 3/2. szám alatti lakos részére. A Képviselő-testület a területek vételárát 120.000,- Ft /ha összegben határozta meg. Az ingatlanok összterülete 3 ha 1715 m<sup>2</sup>, a 120.000,- Ft/ha értéken számítva összértékük 380.580,- Ft.

Nagy György 5630 Békés, Ó-Temető u. 3/2. szám alatti lakos a fenti ajánlatot nem fogadta el, ismételten az előterjesztéshez mellékelt kérelemmel fordult az önkormányzathoz, amelyben kéri a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a megállapított vételár mértékét csökkentse. Kérését azzal indokolta, hogy az általa megbízott ingatlanforgalmi szakértő (Fazekas Terra Kft. 5630 Békés, Kossuth u. 7. fsz. 7.) értékelése szerint a megvásárolni kívánt területek összes forgalmi értéke 84.000,- Ft.

Nagy György a mostani kérelmében már csak a 0162/5, 0164/3, és a 0164/5 helyrajzi számú területeket kívánja megvásárolni, a 0164/7 helyrajzi számút nem. Az ingatlanszakértői vélemény is a fent megjelölt ingatlanokról készült el.

Fazekas László ingatlanvagyon értékelő és termőföldekkel foglalkozó szakember véleménye szerint a szóban forgó területek formájuk, elhelyezkedésük és megközelíthetőségük miatt nem teszik lehetővé az önálló hasznosítás lehetőségét. Művelni csak úgy lehet, ha beolvad a környező területekbe. Az így keletkező integrált, összefüggő terület átminősítésre kerülhet az ingatlan-nyilvántartásban. Ennek az eljárásnak azonban igen magas költségei vannak, ezért e területek potenciális vevői a szomszédos földterülettel rendelkező tulajdonosok lehetnek.

A Polgármesteri Hivatal által korábban elkészítetett, a Képviselő-testület által már megismert és az előterjesztéshez mellékelt adó- és értékbizonyítvány alapján a 0162/5 helyrajzi számú (1 ha 4153 m<sup>2</sup>) 42.459,- Ft, a 0164/3 helyrajzi számú (1 ha 0591 m<sup>2</sup>) 31.773,- Ft, és a 0164/5 helyrajzi számú (3445 m<sup>2</sup>) 10.335,- Ft értékű. A megvásárolni kívánt területek együttes forgalmi értéke: 84.567,- Ft. Javasoljuk a T. Képviselő-testületnek, hogy ezt a vételarat ajánlja fel a kérelmezőnek.

**A határozati javaslat a Pénzügyi Bizottság ülésén kerül megfogalmazásra.**

**Békés, 2011. augusztus 17.**

Jogi ellenjegyző

Pénzügyi ellenjegyző

Izsó Gábor  
polgármester

Tisztelt Polgármester Úr!

BÉKÉS VÁROS POLGÁRMESTERI HIVATALA		
Érkezett:	2011 AUG 0 3.	
Ikt. szám:	7993-1	Melléklet:
Előszám:		..... db
Kapja: Szerv. egység:	Ügyintéző: KZ	

Azzal a kéressel fordulok Önhöz, hogy az általam mellékelt szakértői véleményt a Békés külterületén elhelyezkedő töltés művelési ágú ingatlan vételáránál figyelembe venni szíveskedjék. A szakértői véleményben szereplő forgalmi érték, illetve az önkormányzati apparátus saját szakértője által meghatározott ár nagyságrendileg kis eltérést mutat.

Ezért, úgy gondolom, hogy az értékmeghatározás valós, s a jelenlegi piaci viszonyoknak megfelelő.

Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének 183/211.(V.26.) határozatának megváltoztatását kezdeményezem a szakértői vélemény figyelembe vételével.

A megállapodás szükséges az őszi belvízi védekezés kivitelezéséhez, illetve az esetlegesen szükséges gyomtalanítás végrehajtásához.

Segítő közreműködését köszönve: Nagy György

Békés

Ótemető u. 3/2.

2011.08.04.

É ma napon a mellékelt 1 példány szakértői véleménnyel együtt átvettem. 2011.08.04.

Hajdu Lina

# Adó- és értékbizonyítvány

ingatlanok forgalmi értékének megállapításához

**Békés Város Önkormányzata / Békés, Petőfi utca 2. szám alatti lakos / képviselő-testületi döntés**

**előkészítése céljára: Békés városban - tul. lapon felvett külterület alatti ingatlan(ok)ról.**

## I. Az ingatlan(ok) adatai

Sorszám	helyrajzi száma	megnevezése* (jelleg műv. ága)	Területe: Ha.m <sup>2</sup>	Az ingatlan		egésznek forgalmi értéke**(Ft)	megszerzett <u>I/I</u> részének
				Kat. tiszta jövedelme (AK)	a földrészleten lévő építmények felsorolása		
1.	0164/3	Kivett töltés	1.0591	0.00	-		31.773.-
2.	0164/5	Kivett töltés	3445	0.00			10.335.-
3.	0164/7	Kivett töltés	3526	0.00			10.578.-
4.	0162/5	Kivett töltés	1.4153	0.00			42.459.-
						<b>Összesen:</b>	<b>95.145.-Ft</b>

## II. Az értékmegállapításnál figyelembe vett tényezők

### A) A földrészlet jellemzői

1. **Tulajdonjellege:** állami — személyi tulajdon tartós használat egyéb: **Személyi tulajdon**
2. **Fekvése:** beltetület (központi — periférikus) — zártkert — külterület.
3. **Megközelíthetősége:** a) kiépített, pormentes út földes út egyéb:  
b) közforgalmi közlekedéstől való távolsága: ---- (m)
4. **Beépített — beépítetlen lakótelek** esetében ennek nagysága (a lakás rendeltetésszerű használatához szükséges) helyben szokásos teleknagyságnak megfelel m<sup>2</sup>-el meghaladja.
5. **Magánérőből beépíthető:** igen — nem. Az utcafront hossza: ----- (m).
6. **Közművesítettségi foka:** vezetékes víz (fűtött — ásványvíz) villany gáz csatorna egyéb: -
7. **Talajának minősége:** kötött homok egyéb: -

\* Beépítetlen lakó- üdülőtelek, mezőgazdasági ingatlan (művelési ága), családi ház, öröklakás, szövetkezeti lakás, üdülő, garázs stb.  
 \*\* Forgalmi értéként azt az értéket kell feltüntetni, amelyet az ingatlan — helyi forgalomban — eladás esetén megér.

# SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A

Békés 0164/3, Békés 0164/5 és a Békés 0162/5 HELYRAJZSZÁMÚ  
INGATLANOKRÓL



Készítette: **FAZEKAS TERRA KFT**  
**INGATLAN ÉS HITELIRODA**  
**5630 BÉKÉS KOSSUTH 7 FSZ 7**  
**e-mail: fazekas.laszlo2@freemail.hu**  
**www.fazekasterra.coldal.hu**  
**Tel: 06 70 9452711**  
**Fax: 06 66 643-090**

**FAZEKAS TERRA KFT.**  
5630 Békés, Kossuth u. 7. fsz. 7.  
Adószám: 14184178-2-04  
Banksz.: 53200077-11078438

# I. INGATLANÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az értékelő társaság	<b>FAZEKAS TERRA KFT</b>
Szakértő neve:	Fazekas László
Helyszíni szemle időpontja:	2011-07-22.
Értékelés dátuma:	2011-07-28
Értékelés célja:	Adás-vétel előkészítés
Megbízó neve:	Nagy György
Megbízó címe :	5630 Békés Ó-temető3/2
Az ingatlan helyrajzszáma:	Békés 016/5,0164/5,0164/3

## *Piaci forgalmi érték meghatározása*

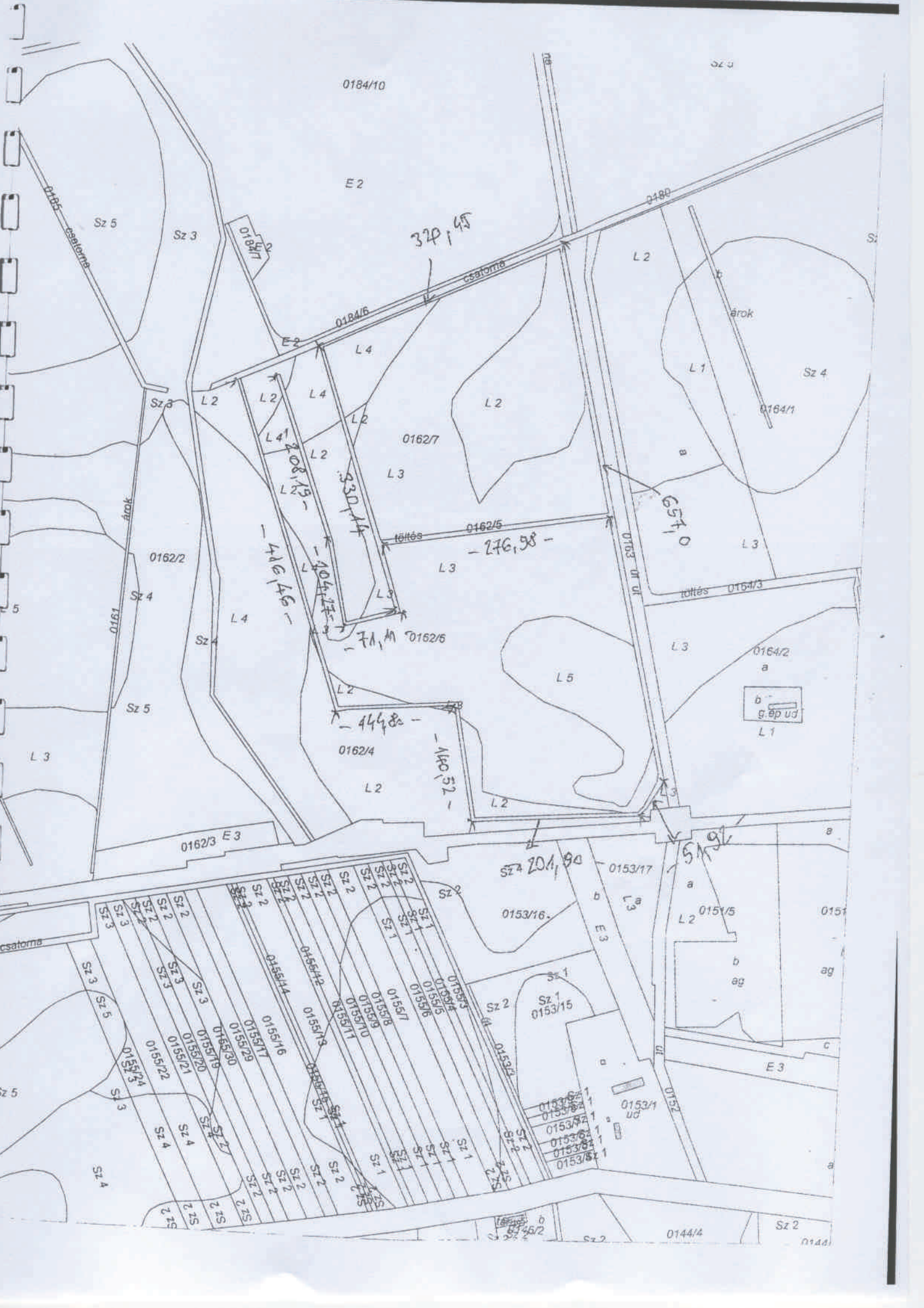
<b>INGATLANA FORGALMI ÉRTÉKE</b>
<b>84 000 Ft/00</b>
azaz
<b>Nyolcvannégyezer forint</b>

Felhasznált mellékletek	
1. Tulajdoni lap	X
2. Ingatlan nyilvántartási térképmásolat	X
3. Fotók	X
4. Egyéb	

*Fazekas László*  
**FAZEKAS TERRA KFT**  
**Fazekas László**  
**ügyvezető**

**FAZEKAS TERRA KFT.**  
5630 Békés, Kossuth u. 7. fsz. 7.  
Adószám: 14184178-2-04  
Banksz.: 53200077-11078438





0184/10

E2

320,45

csatorna

Sz 5

Sz 3

0184/10

0180

L2

árok

Sz 4

0164/1

Sz 3

L2

L2

L4

L2

L2

L2

0162/7

L3

208,13

330,44

446,46

töltés

0162/5

276,98

L3

570

töltés

0164/3

0162/2

Sz 4

L4

Sz 4

0162/6

71,11

Sz 5

444,82

0162/4

L2

440,52

L2

0164/2

a

b

g.ép. ud.

L1

0162/3

E3

Sz 2 201,90

0153/17

51.90

0153/16

L3

a

L2

0151/5

0151

b

ag

Sz 1

0153/15

E3

csatorna

Sz 3

Sz 5

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 3

Sz 4

2,15

2,15

2,15

2,15

2,15

2,15

2,15

2,15

2,15

2,15

2,15

2,15

2,15

2,15

2,15

0146/2

0144/4

Sz 2

0144