

## ELŐTERJESZTÉS

### **a Kunhegyes Purgány utca 5. (1326 hrsz.) kivett lakóház udvar megnevezésű ingatlan értékesítéséhez való hozzájárulásról**

**Varga Milán** (sz.n. Varga Milán, szül.: Karcag, 2001.04.13. a.n.: Rausz Marianna) 5340. Kunhegyes, Szegfű utca 16 szám alatti lakos kérelmet nyújtott be az Kunhegyes Város Önkormányzatához melyben, vásárlási szándékot fejez ki a Kunhegyes Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező (5340 Kunhegyes, Purgány utca 5. (1326 hrsz.) szám alatt nyilvántartott kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan tekintetében. A területen felépítmény már nem található előzetesen elbontásra került.

Az Önkormányzat hivatalos értékbecslést készíttetett az ingatlanról, az értékbecslés szerint az ingatlan bruttó forgalmi értéke: **292.000-Ft.** azaz **Kétszázkilencvenkétezer** forint.

#### **Melléklet:**

- Kérelem ingatlan megvásárlására
- Ingatlanról készült értékbecslés.

Kérem előterjesztésem megtárgyalását és a csatolt határozati javaslat elfogadását!

...../..... (.....) sz. Képviselő-testületi határozat

### **a Kunhegyes Purgány utca 5. (1326 hrsz.) kivett lakóház udvar megnevezésű ingatlan értékesítéséhez való hozzájárulásról**

#### **„A” VÁLTOZAT**

Kunhegyes Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ában foglalt jogkörében eljárva az alábbiak szerint dönt:

**Varga Milán** (sz.n. Varga Milán, szül.: Karcag, 2001.04.13. a.n.: Rausz Marianna, Szig.: 532596 TA) 5340. Kunhegyes, **Szegfű utca 16** szám alatti lakos kérelmét, amely önkormányzati tulajdonban lévő Kunhegyes, **Purgány utca 5 (1326 Hrsz.)** alatt nyilvántartott összesen 417 m<sup>2</sup> nagyságú kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan megvásárlására vonatkozik

#### **TÁMOGATJA.**

- Kunhegyes Város Önkormányzata tulajdonában lévő Kunhegyes, **Purgány utca 5. (1326 hrsz.)** nyilvántartott kivett lakóház udvar ingatlant **Varga**

**Milán** részére **292.000 Ft.-** azaz **kétszázkilencvenkétezer** forint összegért értékesíti.

A Képviselő-testület felhatalmazza Szabó András polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

**B” VÁLTOZAT**

**Varga Milán** (sz.n. Varga Milán, szül.: Karcag, 2001.04.13. Szig.: 532596 TA, a.n.: Rausz Marianna) 5340. Kunhegyes, Szegfű utca 16 szám alatti lakos, amely jelenleg nem hasznosított, önkormányzati tulajdonban lévő Kunhegyes, **Purgány utca 5. (1326 Hrsz.)** ingatlan megvásárlására vonatkozik

**ELUTASÍTJA.**

Erről értesülnek:

1. Szabó András polgármester
2. Barta Ferenc jegyző
3. Dr. Márton Viktória aljegyző
4. Varga Milán (5340 Kunhegyes, Szegfű utca 16.)
5. Szoboszlai Hajnalka gazdasági osztályvezető
6. Dr. Horváthné Zsoldi Katalin költségvetési csoportvezető
7. Ollári Balázs vagyongazdálkodási ügyintéző

Kunhegyes, 2021. december 02.

  
Szabó András  
polgármester

Készítette:

  
\_\_\_\_\_

Jóváhagyta:

  
\_\_\_\_\_

# Tisztelt Kunhegyes Város Önkormányzata!

Alulírott, Varga Milán 5340 Kunhegyes, Szegfű utca 16. szám alatti lakos, azzal a kéréssel fordulok Önökhöz, hogy szeretném megvásárolni az Önkormányzat tulajdonában lévő Purgány utca 5. szám alatti üres telket. Kérem, tájékoztassanak eladási szándékukról, valamint a telek eladási áráról.

Adataim:

Neve: Varga Milán (Szig.: 532596TA)


Lakcím: 5340 Kunhegyes, Szegfű utca 16. (709163 BL)

Szül. helye és ideje: Karcag, 2001.04.13.

Anyja neve: Rausz Marianna

Adószám: 8490451575

Kunhegyes, 2021.09.08.

Tisztelettel: 

**Csapó és Lány Telek-és Ingatlanrendező Kft.**  
**5340 Kunhegyes, Róna köz 9**  
**Tf.: 59/326-945**  
**Msz: 165/2021**

## **INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS**

**Kunhegyes hrsz: 1326**  
**Belterületi ingatlanról**



**Készítette: Csapó és Lány Telek- és Ingatlanrendező Kft.**  
**5340 Kunhegyes, Róna köz 9.**

**Csapó és Lány**  
**Telek- és Ingatlanrendező Kft.**  
**5340 Kunhegyes, Róna-köz 9.**  
**Adószám: 23571275-1-16**  
**Cégjegyzékszám: 16-09-013650**

**K u n h e g y e s, 2021. november 29.**

- 2 -

# ÁTNEZETI TÉRKÉP

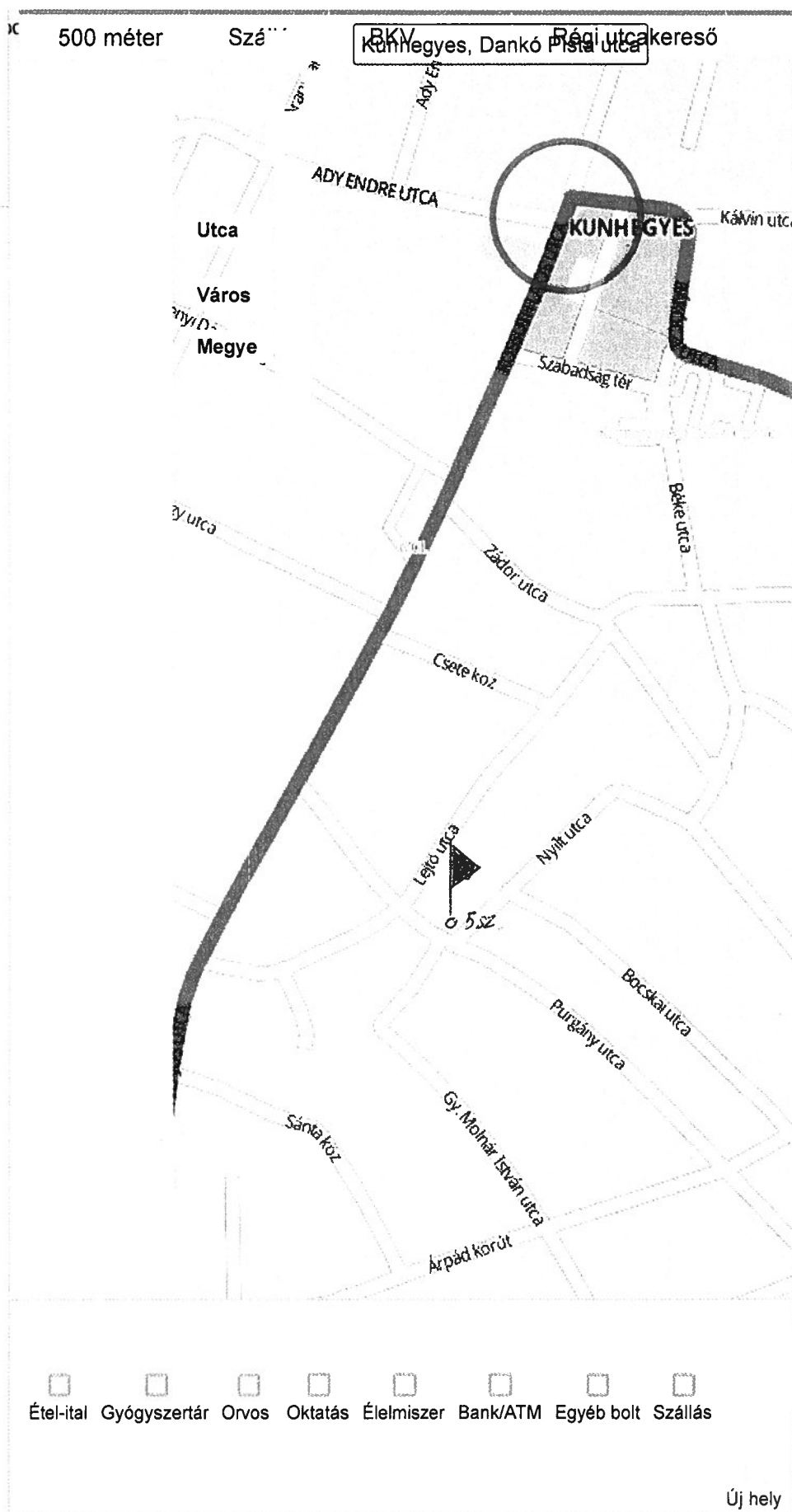
Kunhegyes

utca Purgány

hsz 5

Keresés

Dankó Pista utca



### **3.0 Tartalomjegyzék**

1.0 Címlap

2.0 Átnézeti térkép

3.0 Tartalomjegyzék

4.0 Aláíró lap

5.0 Megbízás

5.1 A terület jellemzése

5.2 Adatszolgáltatás

5.3 Ingatlan értékbecslés módja

- Értéknövelő tényezők
- Értékcsökkentő tényezők
- Értékelés

6.0 Értékbecslési igazolás

7.0 Melléklet


- Helyszínrajz
- Tulajdoni lap másolat
- Fényképek

#### 4.0 Aláíró lap

Tárgya: Kunhegyes 1326 hrsz-ú belterületi ingatlan

Megbízó: Kunhegyes Város Önkormányzata  
5340 Kunhegyes  
Szabadság tér 1.

Az értékbecslést készítette:

  
Csapó Ferenc  
értékbecslő

Eng.sz. 1589/90

Nyilv.szám:78/2014

**CSAPÓ FERENC**

értékbecslő

5340 Kunhegyes, Róna-köz 9

Adószám: 74013489-1-36

Mob.: 06-30/9537-916; Tel.: 59/326-945

A vizsgált ingatlan bruttó forgalmi értéke:

**292. 000.- Ft.-**

**Kétszázkilencvenkétezer 00 / 100 forint**

Az értékbecslés érvényességi ideje: Az ingatlanforgalmi értékbecslés 2021. november hóban készült. Figyelembe véve az ingatlanpiaci árváltozásokat, ezen értékbecslés a 25/1997. ( VIII.1. ) PM. sz. rendelet 5 § alapján 90 napig érvényes. Azt követő időpontban szükséges az ingatlan forgalmi értékének aktualizálása. Az értékelés fordulónapja 2021. november 23.

Az értékelés célja: Az ingatlan értékének meghatározását a megbízó adásvétel érdekében kérte, ezért a rendelkezésre álló adatok és lehetőségek számbavételével forgalmi érték megállapítását végeztük el.

## **5. 0 Megbízás**

A megbízó Kunhegyes Város Önkormányzata megrendelése alapján a Csapó és Lánya Telek- és Ingatlanrendező Kft. végezze el a Kunhegyes belterületén lévő ingatlan értékbecslését.

### **5.1 A terület jellemzése**

A jelölt ingatlan Kunhegyes belterületén, a település középső részén helyezkedik el.

A földrészlet adatai tulajdoni lap szerint:

Hrsz:	m <sup>2</sup>	művelési ág	Megközelíthető
1326	417	kivett, lakóház, udvar	aszfaltozott úton

Tulajdonos: 1/1 arányban Kunhegyes Város Önkormányzata

Címe: 5340 Kunhegyes, Szabadság tér 1

### **5.2 Adatszolgáltatás:**

Az értékbecslés elkészítéséhez a megrendelő rendelkezésünkre bocsátotta

- tulajdoni lap másolatot

2021. november 15-én helyszíni szemlét tartottunk. A helyszínt megtekintettük és fényképfelvétellel rögzítettük a telek elhelyezkedését valamint környezetét.



### **5.3 Ingatlan értékbecslés módja**

#### **Értéknövelő tényezők:**

A becsülendő ingatlan értékének elemzése során az alábbi értéknövelő tényezőt vettük figyelembe:

- az ingatlan belterületen város középső részén fekszik

#### **Értékcsökkentő tényezők:**

A becsülendő ingatlan értékének elemzése során az alábbi értékcsökkentő tényezőket vettük figyelembe:

- közművek hiánya
- kereslet-kínálati viszonyok

## Értékelés

Az értékelés a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelési eljárás módszerével készült. Hasonló ingatlanok rendelkezésre álló adatai határozták meg a későbbi összehasonlítás szempontjait.

Összehasonlításnál felhasznált ingatlanokat és irányárakat a jelenlegi hirdetések közül választottuk ki. Számításainknál öt ingatlant vettünk figyelembe.

Telek területe m <sup>2</sup>	Hirdetési ár mill.ft.	Ft/m <sup>2</sup>	Közművek	Telek helye
11106	14,1	1270	utcában	Kunhegyes
976	0,75	768	utcában	Tiszaroff
2160	0,85	394	utcában	Kunhegyes Margaréta út
1317	2,5	1898	telken belül villany	Tiszaörs
2427	2,15	886	telken belül víz, villany	Abádszalók, Mikes út

A hirdetési árakat 10%-al csökkentettük. Ez a tapasztalt kölcsönösen kialakult alkudási ráta. A fenti adatokból egyszerű átlagszámítással 1 m<sup>2</sup>-re vetített árat számoltunk, aminek értéke 1000 Ft/m<sup>2</sup> kerekítve. Becsült ingatlanlannál ezt a fajlagos árat, a közművek hiánya miatt 30%-al csökkentettük.

Ennek alapján a becsült ingatlan értékének számításánál 700 Ft/m<sup>2</sup> árat vettünk figyelembe.

## SZÁMÍTÁS

- Telek  $417 \text{ m}^2 \times 700 \text{ Ft/m}^2 = 291.900.-\text{Ft.-}$


**Becsült forgalmi érték: 291.900.- Ft.-**

**Kerekítve: 292.000.- Ft.-**

azaz

**Kétszázkilencvenezer 00/100 forint**

Kunhegyes, 2021. november 23.

  
Csapó Ferenc  
értékbecsülő

Eng.sz.: 1589/90

Nyilv.szám: 78/2014

CSAPÓ FERENC

értékbecsülő

5340 Kunhegyes, Róna-köz 9

Adószám: 74013489-1-36

Mob.: 06-30/9937-316; Tel.: 59/326-945

## 6.0 Értékbecslési igazolás

A mai napon Kunhegyes Város Önkormányzata megbízásából elvégeztük Kunhegyes, 1326 hrsz-ú ingatlan értékbecslését.

A vonatkozó okmányok a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni bejárás és az értékbecslési számítások alapján megállapítottuk, hogy a tárgyi ingatlan az Értékbecslési Bizonyítványban szereplő leírásoknak megfelelően

**292.000.- Ft.**

**azaz Kétszázkilencvenkétezer 00/100 forint**

bruttó piaci értéket képvisel.

Kunhegyes, 2021. november 23.



Csapó Ferenc  
értékbecslő

Eng.sz.:1589/90

Nyilv.szám:78/2014

**CSAPÓ FERENC**  
értékbecslő

5340 Kunhegyes, Róna-köz 9

Adószám: 74013489-1-36

Mob.: 06-30/9537-316; Tel.: 59/326-945

JNSZMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3.  
Törökszentmiklós Kossuth Lajos út 135/A. 5200

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/28483/2021

2021.10.19

KUNHEGYES

Szektor : 53

Belterület 1326 helyrajzi szám

5340 KUNHEGYES Purgány utca 5.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alrészlet adatok

ha m2 k.fill

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett lakóház, udvar

0

417

0.00

II. RÉSZ

9. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32431/3/2014.03.12

jogcím: felajánlás

jogállás: tulajdonos

név: KUNHEGYES VÉROS ÖNKORMÉNYZATA

cím: 5340 KUNHEGYES Szabadság tér 1

törzsszám: 15733005

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

# FÉNYKÉPEK



# FÉNYKÉPEK



## HELYSZÍNRAJZ

a 1326 hrsz-ú földrészletről

M = 1:500



Készítette: Kunhegyes, 2021. november 23.

Csapó Ferenc *Csapó Ferenc*  
értékesítő

**CSAPÓ FERENC**

értékesítő

5340 Kunhegyes, Róza-köz 9

Adatszám: 74013489-1-36

Mob.: 06-3099337; 316; Tel.: 59326-945