

ELŐTERJESZTÉS

Kunhegyes, Kolbász szék utca 31. szám (1704 hrsz.) alatti ingatlan megvásárlásáról

Tisztelt Képviselőtestület!

A szociális bérlakások iránti igény a szociálisan rászorulóknak részéről folyamatos, viszont jelenleg sincs szabad bérlakásunk. Az ingatlan.com honlapon megjelent hirdetés nyomán megtekintettem a Kunhegyes, Kolbász szék utca 31. szám alatti, 1704 helyrajzi számú, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület besorolású ingatlan. Az 1035 m²-es telken lévő lakóingatlan egy 1950-ben és egy 1972. évben épült részből áll. Mindkét lakrész 4 szobás, így több szociális bérlakás kialakítására is nyújtana lehetőséget. Az ingatlanon kiépített a víz, villany, gáz és szennyvízcsatorna.

Az ingatlan tulajdonosa 1/1 tulajdoni hányadban Rácz József (anyja neve: Takács Mária, született: 1969, cím: 5340 Kunhegyes, Kolbász szék utca 31.). Az ingatlant jelzálogjog és végrehajtási jog terheli. A jogosult: DETERMIN HITELCENTRUM Zrt. (1034 Budapest III. ker. Seregély utca 9.). A bírósági végrehajtó tájékoztatása szerint az ingatlanon 2022. január 31-én 4.975.877.-Ft tartozás van.

Információként tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy az ingatlan közvetítésére Rácz József megbízási szerződést kötött az Otthon-Centrum Hálózat tiszafüredi irodáját vezető Tisza-tó Ingatlan Kft.-vel Szűcs Imre ingatlanközvetítőn keresztül, mely szerint a vételár 4 %-ának megfelelő megbízási díj jár.

Az ingatlan.com honlap szerint a vételár 14.500.000.-Ft.

Az Önkormányzat hivatalos értébecslést készíttetett az ingatlanról, az értébecslés szerint az ingatlan forgalmi értéke: **14.000.000 Ft** azaz **-Tizennégymillió- forint.**

Melléklet:

Ingatlanról készült értébecslés.

Kérem Tisztelt Képviselőtársaim véleményét az ingatlan megvásárlásával kapcsolatban!

Tervezet!

...../2022. (.....) Kt. határozat

Kunhegyes, Kolbász szék utca 31. szám (1704 hrsz.) alatti ingatlan megvásárlásáról

Kunhegyes Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107.§-ban biztosított jogkörében eljárva, figyelembe véve az önkormányzat vagyonáról szóló 22/2004. (V.01.) rendelet előírásait

támogatja

a Kunhegyes Kolbász szék utca 31. szám (1704 hrsz.) alatti ingatlan megvásárlását bruttó 14.000.000.-Ft vételárért.

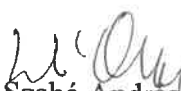
Az adásvételi szerződés azzal a kikötéssel köthető meg, hogy vételárból csak az ingatlan tehermentesítését követően fennmaradt részt lehet Rácz József (anyja neve: Takács Mária, született: 1969, cím: 5340 Kunhegyes, Kolbász szék utca 31.) tulajdonos részére kifizetni.

A Képviselőtestület felhatalmazza Szabó András polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Erről értesülnek:

1. Szabó András polgármester
2. Barta Ferenc jegyző
3. Dr. Márton Viktória aljegyző
4. Szoboszlai Hajnalka gazdasági osztályvezető
5. Dr. Horváthné Zsoldi Katalin költségvetési csoportvezető
6. Csehné Köteles Rozália belső ellenőr
7. Rácz József (5340 Kunhegyes, Kolbász szék utca 31.)
8. Ollári Balázs vagyongazdálkodási ügyintéző


Kunhegyes, 2022. január 11.


Szabó András
polgármester

Készítette:



Jóváhagyta:



Csapó és Lány Telek-és Ingatlanrendező Kft.
5340 Kunhegyes, Róna köz 9
Tf.: 59/326-945
Msz: 1/2022

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

Kunhegyes hrsz: 1704
Kolbász szék utca 31.



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

Kunhegyes, 2022. január 10.

Csapó és Lány
Telek-és Ingatlanrendező Kft.
5340 Kunhegyes, Róna köz 9
Adószám: 1531173-1-15
Cégjegyzékszám: 15-09-013650

ÁTNEZETI TÉRKEP

Okostelefonok, tabletek és TV 1 Ft

Mobil- és otthoni szolgáltatás mellé

A készlet erejéig, legalább 6 hónapja megújuló mobil- és vezetékes ügyfeleknek, határozott idő előfizetéssel kijelölt csomagok mellé. A tájékoztatás nem teljes körű.

Kunhegyes

Kolbász Szék utca

hsz

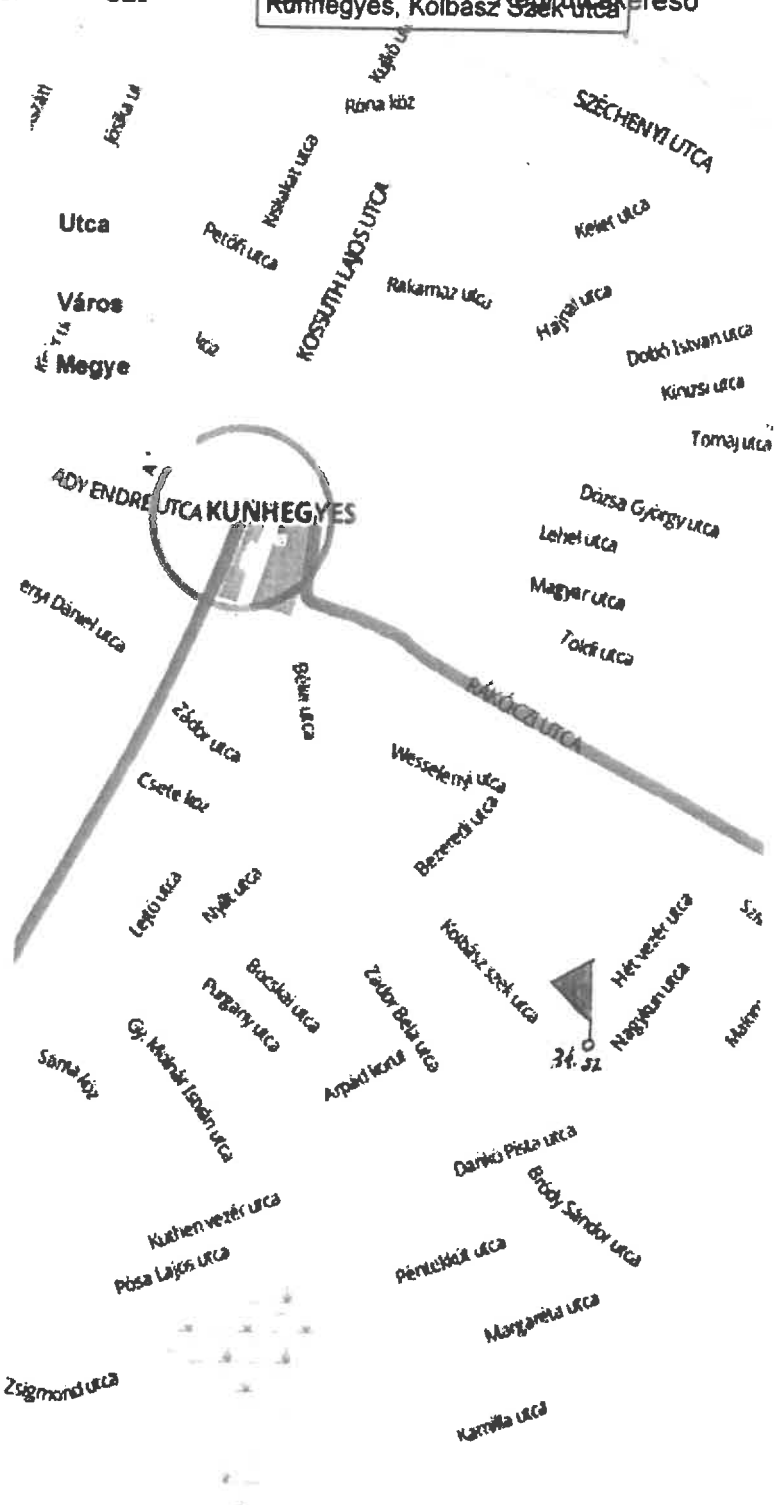
Kereső

Kolbász Szék utca

500 méter

Szé...

BKV
Kunhegyes, Kolbász Szék utca



Together we can

Okostelefonok, tabletek és TV 1 Ft

Mobil- és otthoni szolgáltatás

A készlet erejéig, legalább 6 hónapja megújuló mobil- és vezetékes ügyfeleknek, határozott idő előfizetéssel kijelölt csomagok mellé. A tájékoztatás nem teljes körű.

Étel-ital Gyógyszertár Orvos Oktatás Élelmiszer Bank/ATM Egyéb bolt Szállítás

Új hely

Utkereso.hu | A szűrő | Kérdések hibabejelentés eszrevete

OpenStreetMap contributors

3. 0 Tartalomjegyzék

1.0 Címlap

2.0 Átnézeti térkép

3.0 Tartalomjegyzék

4.0 Aláíró lap

5.0 Megbízás

5.1 Megbízás tárgya

5.2 Adatszolgáltatás

5.3 Szakértői módszerek

6.0 Általános leírás

6.1 Környezet

6.2 Telek

6.3 Közművek

6.4 Lakóház: Újabb építésű lakóház (1972)
Régebbi építésű lakóház (1950)

7.0 Értékelés

7.1 Értékelés

7.2 Értékbecslés módja

7.3 Ingatlan értékbecslés számítása

8.0 Értékbecslési igazolás

9.0 Melléklet


- Helyszínrajz
- Tulajdoni lap másolat
- Fényképek

4.0 Aláíró lap

Tárgya: Kunhegyes 1704 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
CSAPO FERENC
értékbecslő
5340 Kunhegyes, Róna-köz 9
Adószám: 74013489-1-36
Mob.: 06-30/9537-316; Tel.: 59/326-945

A vizsgált ingatlan bruttó forgalmi értéke:

14. 000. 000.- Ft.-

Tizennégymillió 00 / 100 forint

Az értékbecslés érvényességi ideje: Az ingatlanforgalmi értékbecslés 2022. január 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 2022. január 6.

Az értékelés célja: Az ingatlan értékének meghatározását a megbízó kérte, a piaci forgalmi érték megállapítása céljából.

5. 0 Megbízás

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

5.1 Megbízás tárgya

Az értékbecslés Kunhegyes 1704 helyrajzi számú belterületi ingatlanra vonatkozik, amely a Kolbász szék utca 31. sz. alatt található. Tulajdoni lap szerint kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület művelési ágú

Tulajdonos: Rácz József

Tulajdoni hányad: 1/1

Címe: 5340 Kunhegyes, Kolbász szék utca 31.

5.2 Adatszolgáltatás:

Az értékbecslés elkészítéséhez a megrendelő rendelkezésünkre bocsátotta

- tulajdoni lap másolatot

5.3 Szakértői módszerek

Kijelentem, hogy semmilyen érdek nem fűz ahhoz, hogy az ingatlan forgalmi értékét a tényleges értéknél magasabban, vagy alacsonyabban a valóságtól eltérően állapítsam meg. A díjazás nincs semmilyen összefüggésben a megállapított értékkel.

A megbízó biztosította, hogy 2022. január 5-én helyszíni szemlét tartunk és a talált állapotot felméréssel és fényképfelvételekkel rögzítünk, illusztráljuk. Az értékelés szemrevételezés alapján történt. Feltárásokat statikai és diagnosztikai méréseket, vizsgálatokat nem végeztünk. A szemlén részt vett a tulajdonos is.

6.0 Általános leírás

6.1 Környezet

Az ingatlan Kunhegyes belterületén, a település „K”-i középső részén helyezkedik el.

6.2 Telek

A telek területe: 1035 m², alakja szabályos téglalap alakú.
Az ingatlan megközelítése aszfaltozott úton történik.
Környezete rendezett.

6.3 Közművek

Az ingatlanon kiépített a víz, villany, gáz és szennyvízcsatorna.

6.4 Lakóház

1972-ben épült lakrész 4 szobás
1950-ben épült lakrész 4 szobás

A telken található még egy gazdasági épület, amely tárolásra használható.

7.0 Értékelés

7.1 Újabb építésű lakóház (1972)

Helyiségei: 4 db szoba, étkező, konyha, fürdőszoba, WC, spájz, 2 db tároló

Alapterülete:	105 m ²
Építési mód:	hagyományos
Építés éve:	1972
Alapozás:	beton
Tartószerkezet:	vályog, tégl
Födém:	fa födém
Tetőszerkezet:	nyeregtető, palafedéssel
Padlóburkolat:	kerámialap, beton, pvc
Alapvakolat:	köporos, meszelt kivitelben
Fűtés:	2 db cserépkályha, gázkonvektor
Nyílászárók:	fa
Világítás:	országos hálózatról
Vízellátás:	városi hálózatról
Melegvíz ellátás:	elektromos forróvíz tároló
Szennyvízelvezetés:	csatornába
Bádorgozás:	függő ereszcsonna és lefolyó

Becsült műszaki állapota: 65%

Becsült forgalmi értéke: 7.644.000.- Ft.-

Értékcsökkentő tényező: Az épület felújítása indokolt.

Értéknövelő tényező: 2 lakrész is kialakítható

7.0 Értékelés

7.1 Régebben épült lakóház (1950)

Helyiségei: 4 db szoba, közlekedő, fürdőszoba, WC, gang

Alapterülete:	103 m ²
Építési mód:	hagyományos
Építés éve:	1950
Alapozás:	tégla
Tartószerkezet:	vályog
Födém:	fa födém
Tetőszerkezet:	nyeregtető, cserépfedéssel
Padlóburkolat:	kerámialap, beton, tégl
Alapvakolat:	kőporos, meszelt kivitelben
Fűtés:	egyedi
Nyílászárók:	fa
Világítás:	országos hálózatról
Vízellátás:	városi hálózatról
Melegvíz ellátás:	elektromos forróvíz tároló
Szennyvízelvezetés:	csatornába
Bádogozás:	függő ereszcsonna és lefolyó

Becsült műszaki állapota: 55%

Becsült forgalmi értéke: 5.891.600.- Ft.-

Értécsökkentő tényező: Az épület öreg kora, felújítása indokolt.

Értéknövelő tényező: Ipari áram 3x40A, 2 lakrész is kialakítható

7.0 Értékelés

7.2 Értékbecslés módja

A jelen ingatlanérték – becslés- pótlási értékbecslés. A meghatározott becsült ingatlan értékek tehát nem piaci értékek, de alkalmasak arra, hogy tényleges piaci helyzetben alapját képezzék a piaci alkunak és így a forgalmi érték meghatározásának. A nettó pótlási érték meghatározása az alábbiak szerint történt:

1. Helyszíni mérések alapján meghatároztuk az ingatlan alapterületét, méretét, hosszát, nagyságát, amelyek alapját képezték a számításoknak.
2. Helyszíni szemle során az építményt megtekintettük, rögzítettük értékét, meghatározó tulajdonságát, valamint szemrevételezéssel meghatároztuk az ingatlan állagát, korszerűségét.
3. A rendelkezésünkre álló adatbank szerint meghatároztuk az épület bruttó pótlási értékét.
4. A helyszíni szemle és begyűjtött információk alapján meghatároztuk az ingatlan állagát, illetve azt a százalékos értéket, amely jellemzi az épület jelenlegi állapotát egy új azonos épülethez képest. Ez a százalékos érték nem az építés ideje óta eltelt idő alapján számított amortizációs százalék, mert a nyilvántartott amortizációs értékek a felújításokat legtöbbször nem veszik figyelembe.
5. Ezt követően megvizsgáltuk az ingatlan mai szabványoknak és előírásoknak való megfelelőségét, vagyis korszerűségét és meghatároztuk a korszerűtlenségi faktort, amellyel, az állagromlás értékével csökkentett bruttó pótlási érték tovább csökkentendő az épület korszerűtlensége miatt. Ez az érték 30-35 % értéket vehet fel a különböző próbaszámítások alapján.
6. A bruttó pótlási érték, valamint az állagra és a korszerűsége vonatkozó faktor szorzataként határoztuk meg az úgynevezett nettó pótlási költséget.



7.0 Értékelés

7.3 Ingatlan értékbecslés számítása

Azonosító hrsz.	Megnevezés	alapterület m ²	új érték Ft.	állag %	kor.faktor %	jelenlegi érték Ft.
1972-ben épült	Lakrész	105	16.800.000	65	30	7.644.000
1950-ben épült	Lakrész	103	16.480.000	55	35	5.891.600
	Telek	1035				500.000

Becsült érték összesen:

14.035.600.- Ft.-

Kerekítve: 14.000.000.- Ft.-

Tizennégymillió 00 / 100 forint

Kunhegyes, 2022. január 6.

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.: 06-30/9537-316; Tel.: 59/326-944

8. 0 Értékbecslési igazolás

A mai napon Kunhegyes Város Önkormányzata megbízásából elvégeztük, Kunhegyes 1704 hrsz-ú belterületi ingatlan értékbecslését.

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

14.000. 000.- Ft.

azaz Tizennégymillió 00/100 forint

bruttó piaci értéket képvisel.

Kunhegyes, 2022. január 6.



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

HELYSZÍNRAJZ

a 1704 hrsz-ú földrészletről

M = 1:1000



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TELEPHONE 4-UTGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdomi lap

Nem hiteles tulajdoni lap

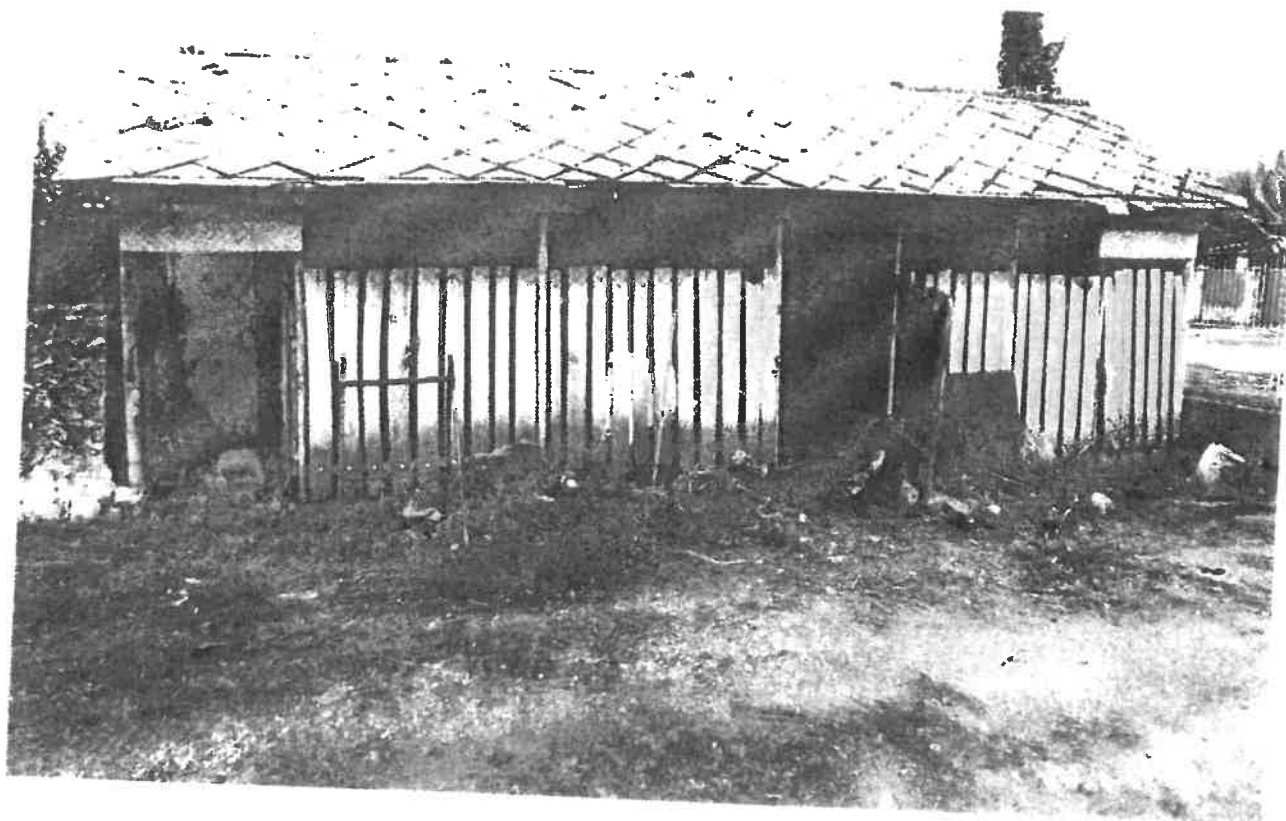
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

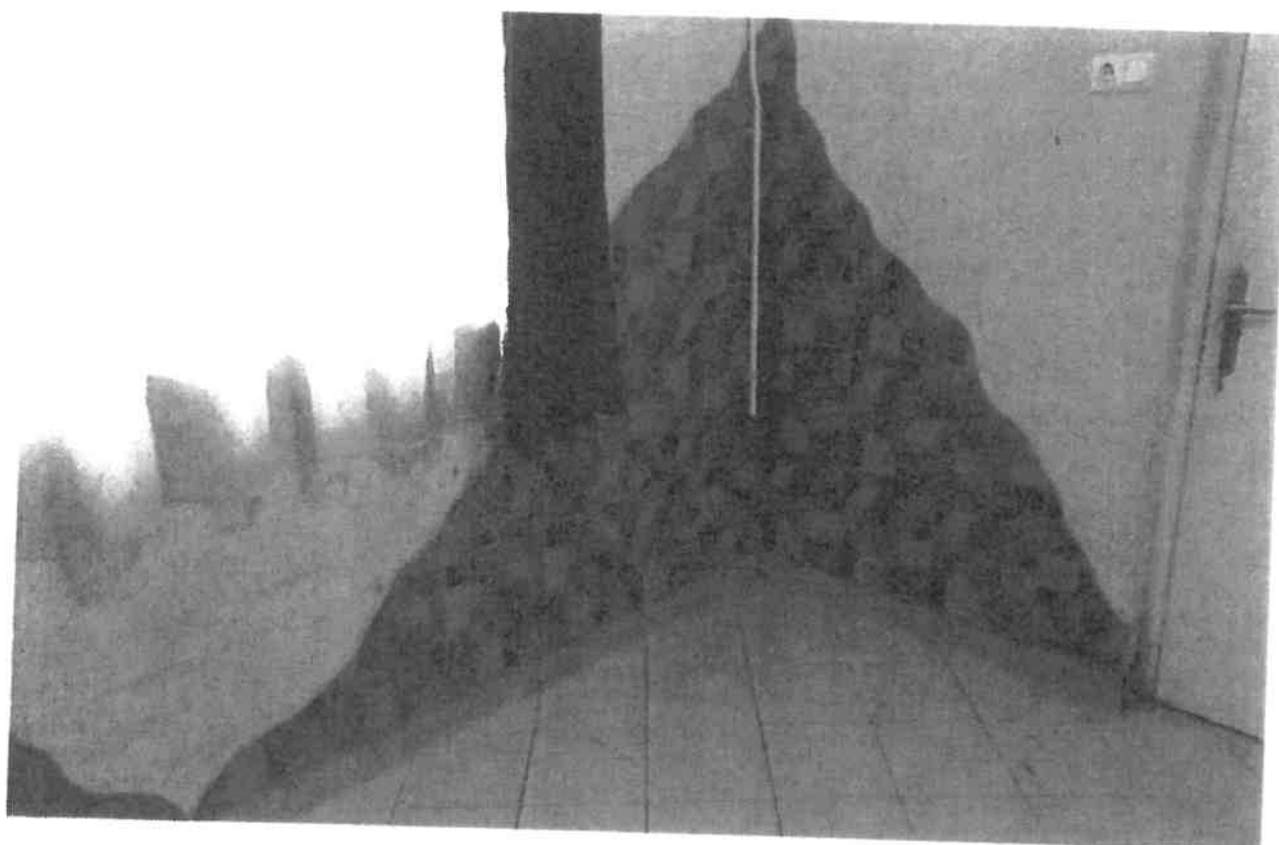
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

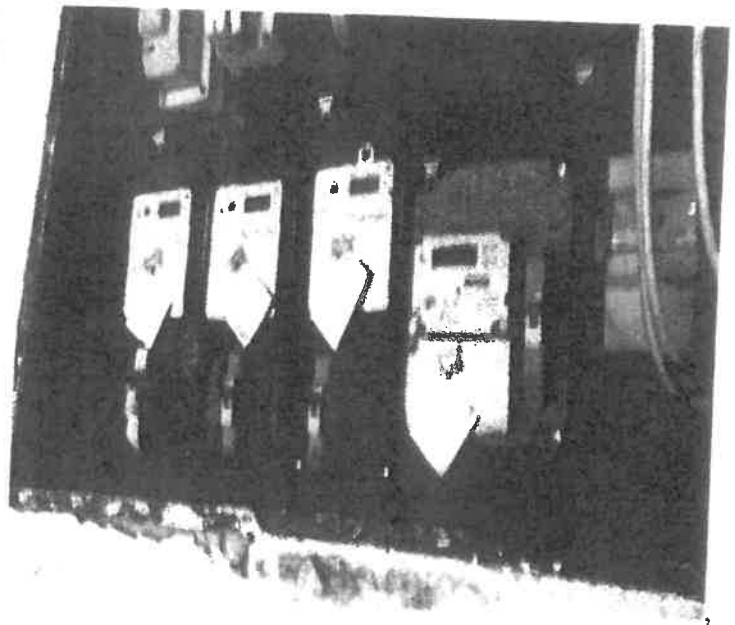
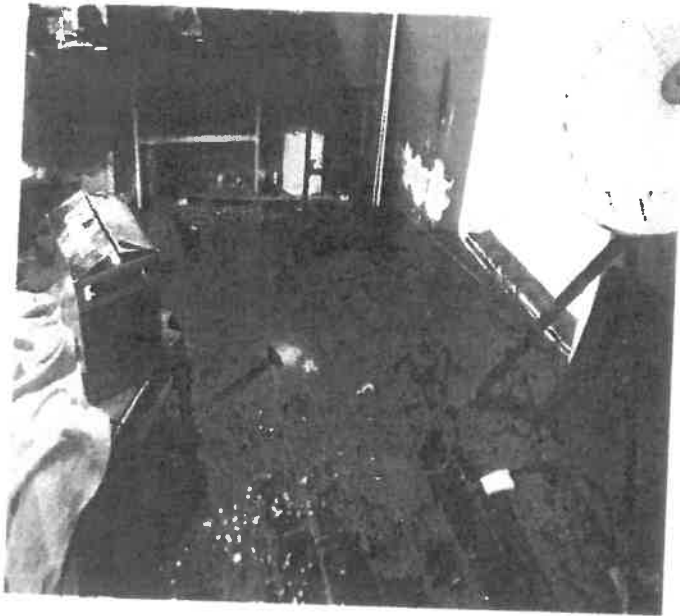
FÉNYKÉPEK



FÉNYKÉPEK



FÉNYKÉPEK



FÉNYKÉPEK

