

1512.

számú

NAPIRENDI PONT

Kunhegyes Város Polgármesterétől

H-5340 Kunhegyes, Szabadság tér 1. (: (59) 530-500 Fax: (59) 326-057 E-mail: polgarmester@kunhegyes.hu

ELŐTERJESZTÉS

Tárgy: A Kunhegyes belterület 3303/12 hrsz.-ú ingatlan értékesítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

A FE-VA GÁZ KÖZPONTI ÜGYELET KFT. (5420 Túrkeve, Rákóczi utca 8/a.; ügyvezető: Vasasné Fehérvári Anikó) az alábbi vásárlási szándékkal fordult Kunhegyes Város Önkormányzata felé. Az ügyvezető elektronikus levelében megírta, hogy szeretne vételi ajánlatot kérni a Kunhegyes belterület 3303/12 hrsz.-ú, ipari park területén található ingatlanra.

Levelében előadta, hogy megegyezés és sikeres megvásárlás esetén egy üzemcsarnokot szeretnének felépíteni a területre. Az üzemben betanított munkavégzés történne. Az üzem megvételét és átadását követően az ajánlatkérő vállalta, hogy minimum 35 fő munkahelyet teremt, amely létszámot folyamatosan bővítené. Továbbá előadta, hogy hajlanak arra, hogy minden munkafolyamatot, amelye helyi vállalkozásokkal elvégezhető a településen lévőkkel valósítsanak meg.

Az ajánlatkérésnek eleget téve ingatlan értékbecslés elkészítését kértük a Kunhegyes belterület 3303/12 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában.

Az értékbecslés az ingatlan bruttó forgalmi értékét 15.000.000.- Ft azaz tizenötmillió forintban határozta meg.

A fentebbi jogügylet kapcsán az ÁFA megfizetéséről a vevő köteles gondoskodni.

Kérem, hogy a képviselő-testület az előterjesztést tárgyalja meg és azt megtárgyalás, majd egyetértést követően fogadja el.

HATÁROZATI JAVASLAT

...../2022. (.....) Kt. határozat

A Kunhegyes belterület 3303/12 hrsz.-ú ingatlan értékesítéséről

Kunhegyes Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 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 – az alábbiak szerint dönt:

1. Kunhegyes Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy döntött, hogy a Kunhegyes belterület 3303/12 hrsz.-ú, ipari park területén található ingatlant az értékbecslés szerinti áron, bruttó 15.000.000.- Ft-ért azaz tizenötmillió forintért eladásra kínálja Vasasné Fehérvári Anikó ajánlatkérő részére.
2. A Képviselő-testület tudomásul veszi, hogy Vasasné Fehérvári Anikó a Kunhegyes belterület 3303/12 hrsz.-ú ingatlanon üzemcsarnokot szeretne építeni, ahol minimum 35 fő munkahelyet kíván teremteni.

3. A Képviselő-testület felhatalmazza Szabó András polgármestert a Magyar Állam elővásárlási jog gyakorlásával összefüggő jognyilatkozatot beszerzésére, a fentiekkel kapcsolatos teendők elvégzésére, valamint megegyezés esetén az adásvételi szerződés megkötésére.

Határidő: azonnali


Felelős: Szabó András polgármester

Erről értesülnek:


1. Szabó András polgármester
2. Barta Ferenc jegyző
3. Dr. Márton Viktória aljegyző
4. Vasasné Fehérvári Anikó (fevaglobalgaz@gmail.com)
5. Szoboszlai Hajnalka gazdasági osztályvezető
6. Dr. Horváthné Zsoldi Katalin költségvetési csoportvezető
7. Ollári Balázs vagyongazdálkodási ügyintéző
8. Irattár

Kunhegyes, 2022. február 08.


Szabó András
polgármester


Készítette: Dr. Márton Viktória
aljegyző

Jóváhagyta:


Barta Ferenc
jegyző

Tárgy: Fwd: Megkeresés 3303-12 hrsz ingatlanvásárlási igénnyel kapcsolatban. *KVÖ/430-1/2022.*
Feladó: Kunhegyes Város Polgármestere <polgarmester@kunhegyes.hu>
Dátum: 2022. 02. 08. 8:38
Címzett: Kunhegyes Város Aljegyzője <aljegyzo@kunhegyes.hu>

----- Továbbított üzenet -----

Tárgy: Re: Megkeresés 3303-12 hrsz ingatlanvásárlási igénnyel kapcsolatban.
Dátum: Sun, 6 Feb 2022 12:16:43 +0100
Feladó: Lajos Vasas <fevaglobalgaz@gmail.com>
Címzett: Kunhegyes Város Polgármestere <polgarmester@kunhegyes.hu>

Kunhegyes Város Polgármestere
" részére "

Tisztelt Szabó András polgármester Úr!

Köszönettel vettük visszajelzését.

Postai úton megküldöm az elképzelésünket amely remélhetőleg egybeesik a város terveivel is.

Mivel levelében írta miszerint 2022.02.10-én testületi ülés lesz így jelen levelemmel hogy biztosan odaérjen pár mondatban vázolom elképzelésünket.

Amennyiben a terület vételárában és feltételeiben meg tudunk egyezni abban az esetben terveinkben szerepelnek alábbiak.

Egy olyan üzemcsarnokot szeretnénk felépíteni amelyben összerakó üzemet létesítenénk-
Betanított jellegű munkavégzés történne az üzemben.
Az üzem átadása után minimum 35 fő munkahelyet teremtünk, amelynek létszámát folyamatosan bővítenénk.
Hajlunk arra miszerint minden olyan munkafolyamatot amely helyi vállalkozásokkal elvégezhető a településen lévőkkal valósítsunk meg.

Postai úton küldött levelünk terveinket részletesen tartalmazzák.

Köszönöm szíves hozzáállásukat.

Vasasné Fehérvári Anikó

Kapja: Polgármesteri Hivatal Kunhegyes Polgármestere
Dr. Kele Katalin jogi.t.

Dr. Harmati Péter I.V. Bp.

Saját pl 2

Kunhegyes Város Polgármestere <polgarmester@kunhegyes.hu> ezt írta (időpont: 2022. febr. 3., Cs, 14:29):

Tisztelt Vasasné Fehérvári Anikó!

Mellékelten megküldöm Szabó András polgármester úr levelét.

Tisztelettel

Barta Zsanett titkárnő

2022.02.03. 9:19 keltezéssel, Lajos Vasas írta:

Megkeresés

Telek vásárlási igény és árajánlat kérése.

TC: Kunhegyes Polgármestere részére

KUNHEGYES

Szabadság T. 1 sz.

Tisztelt Szabó András Polgármester Úr!

Előzetes telefonon történt érdeklődésre hivatkozva szeretnénk árajánlatot kérni a Kunhegyes 3303-12 hrsz-on nyilvántartott ingatlan megvásárlásával kapcsolatban.

Az ingatlan elhelyezkedése, valamint megközelítése amelyet megtekintettünk megfelelne cégünknek egy esetleges gyártó és raktározásra kialakított üzem felépítéséhez.

Úgy véljük a település elhelyezkedése elsődlegesen beleesik abba a körbe ahol bővítési és fejlesztési terveink megvalósíthatók.

Amennyiben a vételár tekintetében meg tudunk egyezni úgy az általunk tervezett felépítmény valamint tovább foglalkoztatási lehetőségeket figyelembe véve elsődlegesen a településen lévő és dolgozó cégek, vállalkozók munkájára, ottani lakosság munkalehetőségeinek fejlesztésére számolunk.

Kérném a Tisztelt Polgármester urat akár jelen levelünkre elektronikusan is szívesen fogadjuk válaszát, amely tartalmazza a vételárat valamint az eladás feltételeit.

Tisztelettel: Vasasné Fehérvári Anikó

2022. február. 02.

--

Szabó András polgármester
Kunhegyes Város Önkormányzata
Telefon: 59/326-940

Mentes a vírusoktól. www.avast.com

Csapó és Lány Telek-és Ingatlanrendező Kft.
5340. Kunhegyes, Róna köz 9.
Tf.: 59/326-945
Msz: 19/2022

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

Kunhegyes hrsz: 3303/12
Ipari park



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, 2022. február 04.

ÁTNEZETI TÉRKEP

Kunhegyes

Rákóczi utca

hsz

Keresés

[Budapest](#)

[Debrecen](#)

[Eger](#)

[Érd](#)

[Győr](#)

[Kaposvár](#)

[Kecskemét](#)

[Miskolc](#)

[Pécs](#)

[Sopron](#)

[Szeged](#)

[Székesfehérvár](#)

[Szolnok](#)

-64%

-58

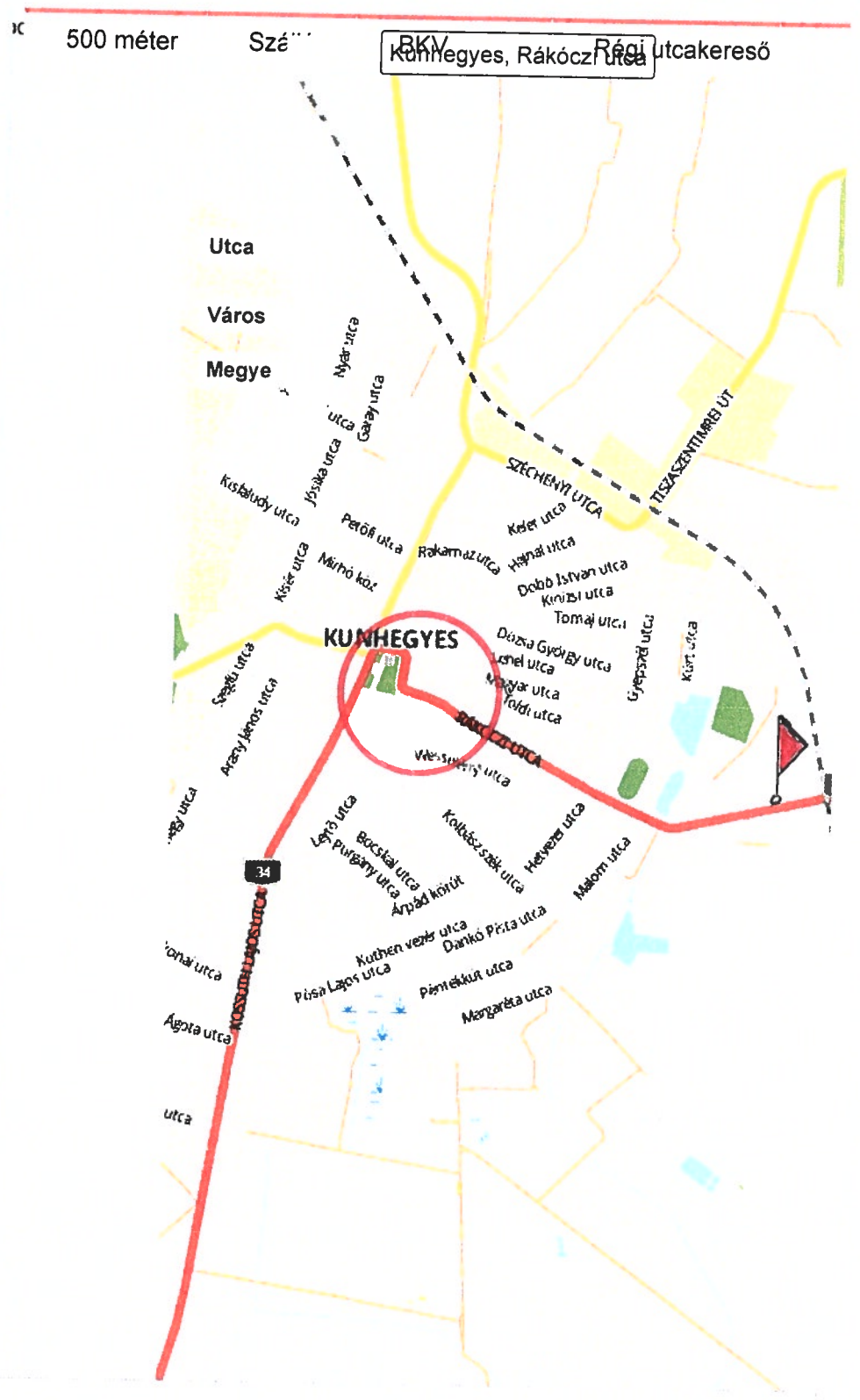
-6

0

-6

Szuper Duplikátor Távirányító Másoló

1.790 Ft



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

Új hely

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 3303/12 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.: 06-30/9537-316; Tel.: 59/326-945

A vizsgált ingatlan bruttó forgalmi értéke:

15.000. 000.- Ft.-

Tizenötmillió 00 / 100 forint

Az értékbecslés érvényességi ideje: Az ingatlanforgalmi értékbecslés 2022. február 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. február 04.

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 „K”-i középső részén az ipari park területén helyezkedik el.

A földrészlet adatai tulajdoni lap szerint:

Hrsz:	m ²	művelési ág	Megközelíthető
3303/12	15.000	kivett beépítetlen terület	kőúton

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

2022. február 3-án 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 az ipari parkban fekszik

Értékcsökkentő tényezők:

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

- 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 ²	Hirdetési ár mill.ft.	Ft/m ²	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 m²-re vetített árat számoltunk, aminek értéke 1000 Ft/m² kerekítve.

Ennek alapján a becsült ingatlan értékének számításánál 1000 Ft/m² árat vettünk figyelembe.

SZÁMÍTÁS

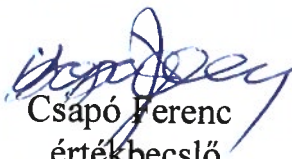
- Telek 15.000 m² x 1000 Ft/m² = 15.000.000.-Ft.-

Becsült forgalmi érték: 15.000.000.- Ft.-

azaz

Tizenötmillió 00/100 forint

Kunhegyes, 2022. február 04.


Csapó Ferenc
értékbecsülő

Eng.sz.: 1589/90

Nyilv.szám: 78/2014

CSAPÓ FERENC

értékbecsülő

5340 Kunhegyes, Róna-köz 9

Adószám: 74013489-1-36

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

6.0 Értékbecslési igazolás

A mai napon Kunhegyes Város Önkormányzata megbízásából elvégeztük Kunhegyes, 3303/12 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

15.000.000.- Ft.

azaz Tizenötmillió 00/100 forint

bruttó piaci értéket képvisel.

Kunhegyes, 2022. február 04.



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: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/4712/2022

2022.02.03

KUNHEGYES

Szektor : 53

Belterület 3303/12 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv. ha m2 k.fill.

Kivett beépítetlen terület	0	1.5000	0.00
----------------------------	---	--------	------

II R É S Z

7. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 35823/3/2015.07.29

jogcím: visszavásárlási jog gyakorlása

jogállás: tulajdonos

név: KUNHEGYES VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 5340 KUNHEGYES Szabadság tér 1

törzsszám: 15733005

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35728/2009.06.26

Onálló szöveges bejegyzés a 3303/9 hrsz-ú ingatlan megosztásából alakult ki.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 35728/2009.06.26

eredeti határozat: 31162/5/2000.1999.11.23

Bányászolgalmi jog

Gázvezeteki szolgalmi jog a vázrajzon megjelölt 921 m2 területre.

jogosult:

név: TIGÁZ FÖLDGÁZELOSZTÓ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 11147073

cím : 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Rákóczi utca 184

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 34449/5/2010.07.05

Vezetékjog

22 kV-os közcélú légvezeték a vázrajzon megjelölt 1051 m2 területre.

jogosult:

név: E.ON TISZÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10750036

cím : 4024 DEBRECEN Kossuth utca 41

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 35274/5/2014.07.31

Vezetékjog

0,4 kV-os földkábele a vázrajzon megjelölt 238 m2 területre.

jogosult:

név: E.ON TISZÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10750036

cím : 4024 DEBRECEN Kossuth utca 41

Folytatás a következő lapon

INSZMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3
Torokszentmiklós Kossuth Lajos út 135/A. 5200

Oldal: 2 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/4712/2022

2022.02.03

KUNHEGYES

Szektor : 53

Belterület 3303/12 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III RÉSZ

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 38188/2/2016.11.18

Vezetékjog

0,4 kV-os földkábelre a vázrajzon megjelölt 15 m² területre.

jogosult:

név: E.ON TISZÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10750036

cím : 4024 DEBRECEN Kossuth utca 41

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

TULAJDONI LAP VÉGE

HRSZ	JEL	Műv.ág	Min.oszt.	Terület (ha.m2)	Kat.jöv.
3303/12	.	kivett		1.5000	0.00
		beépítetlen terület			
ÖSSZESEN:				1.5000	0.00

Cím: .

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 7 Bejegyző határozat: 35823/3/2015.07.29
Tul.hányad: 1/1
Szerz.jogcím: visszavásárlási jog gyakorlása
Név: KUNHEGYES VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogállás: tulajdonos
Cím: 5340 KUNHEGYES, Szabadság tér 1

Jogok-tények jogosultjai

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 35728/2009.06.26
Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés
Szöveg: A 3303/9 hrsz-ú ingatlan megosztásából alakult ki.

Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 35728/2009.06.26
Jog-tény neve: Bányaszolgalmi jog
Név: TIGÁZ FÖLDGÁZELOSZTÓ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
Cím: 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ, Rákóczi utca 184
Szöveg: Gázvezetéki szolgalmi jog a vázrajzon megjelölt 921 m2 területre

területre

Sorszám: 4 Bejegyző határozat: 34449/5/2010.07.05
Jog-tény neve: Vezetékjog
Név: E.ON TISZÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
Cím: 4024 DEBRECEN, Kossuth utca 41
Szöveg: 22 kV-os közcélú légvezetékre a vázrajzon megjelölt 1051 m2 területre

területre

Sorszám: 7 Bejegyző határozat: 35274/5/2014.07.31
Jog-tény neve: Vezetékjog
Név: E.ON TISZÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
Cím: 4024 DEBRECEN, Kossuth utca 41
Szöveg: 0,4 kV-os földkábelre a vázrajzon megjelölt 238 m2 területre

Sorszám: 9 Bejegyző határozat: 38188/2/2016.11.18
Jog-tény neve: Vezetékjog
Név: E.ON TISZÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
Cím: 4024 DEBRECEN, Kossuth utca 41
Szöveg: 0,4 kV-os földkábelre a vázrajzon megjelölt 15 m2 területre

Csapó és Lánya Telek és Ingatlanrendelő Kft

A munkavégző neve

19/2022

Munkaszám:

KUNHEGYES

város

belterület

HELYSZÍNRAJZ

3303/12 hrsz-ú földrészeletről

M = 1 : 1000

135.03

3303/17

beépítetlen terület

Készítette: Kunhegyes, 2022. február 3., csütörtök

Csapó Ferenc

Értékbecsítő

CSAPÓ FERENC

értékbecsítő

5340 Kunhegyes, Róna-köz 9

Adószám: 74013489-1-36

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

FÉNYKÉPEK



FÉNYKÉPEK



FÉNYKÉPEK

