

## ELŐTERJESZTÉS

Kunhegyes (1752 Hrsz) ingatlan telehatárrendezéséről és értékesítéséről

**Balogh Alex** (szül.: Karcag, 1994.04.09. an.: Bihari Erzsébet) 5340 Kunhegyes, Hétvezér utca 25 szám alatti lakos kérelmet nyújtott be Kunhegyes Város Képviselőtestületéhez, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező **Kunhegyes 1752 hrsz.** alatt nyilvántartott természetben 5340 Kunhegyes, Hétvezér utca 32 alatti kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan telkéből saját udvar bővítése céljából mellékelt változási vázrajz szerinti 453 m<sup>2</sup> nagyságú területet kíván megvásárolni. Az ingatlanrész leválasztását telekhatárrendezési eljárással lehet megoldani.

Kunhegyes Város Önkormányzatának nincs szüksége erre az ingatlanrészre, ezért lehetőség adódik Balogh Alex kérelmét teljesíteni.

A kérelmezők hivatalos értékbecslést készíttetettek az ingatlanról, az értékbecslés szerint az ingatlan forgalmi értéke: **325.000.- Ft** azaz **Háromszázhuszonötezer** forint.

### Melléklet:

kérelem, ingatlanról készült értékbecslés és helyszínrajz.

Kérem előterjesztésem megtárgyalását és a csatolt határozati javaslat elfogadását!

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

**Kunhegyes (1752 Hrsz) ingatlan telekhatárrendezéséről és értékesítéséről**

### **„A” VÁLTOZAT**

Kunhegyes Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ában, valamint Kunhegyes Város Önkormányzata Képviselőtestületének az önkormányzat vagyonáról szóló 39/2007. (VII.30.) rendelete 28.§ (1)-(3) bekezdésében foglalt jogkörében eljárva az alábbiak szerint dönt:

**Balogh Alex** (szül.: Karcag, 1994.04.09. szem.sz.: 1 940409-2223 a.n.: Bihari Erzsébet) 5340. Kunhegyes, Hétvezér utca 25. szám alatti lakos kérelmét, amely, önkormányzati tulajdonban lévő Kunhegyes 1752 helyrajzi számú természetben 5340. Kunhegyes, Hétvezér utca 32. belterületi ingatlan telkéből 453 m<sup>2</sup> nagyságú terület értékesítésre vonatkozik,

**T Á M O G A T J A .**

Kunhegyes Város Önkormányzata tulajdonában lévő Kunhegyes (1752 Hrsz.) természetben 5340. Kunhegyes, Hétvezér utca 32. ingatlanból 453 m<sup>2</sup> nagyságú terület **Balogh Alex** részére **325.000 Ft-** azaz **Háromszázhuszonötezer** forint összegért értékesíti.

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

## **„B” VÁLTOZAT**

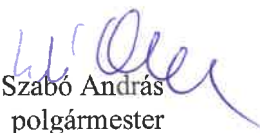
**Balogh Alex** (szül.: Karcag, 1994.04.09. szem.sz.: 1 940409-2223 a.n.: Bihari Erzsébet) 5340. Kunhegyes, Hétvezér utca 25. szám alatti lakos kérelmét, amely önkormányzati tulajdonban lévő Kunhegyes, 1752 helyrajzi számú 5340. Kunhegyes, Hétvezér utca 32. ingatlanból 453 m<sup>2</sup> nagyságú terület értékesítésére vonatkozik

## **ELUTASÍTTJA.**

### 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. Ollári Balázs vagyongazdálkodási ügyintéző
7. Balogh Alex (5340. Hétvezér utca 25.)

Kunhegyes, 2022. március 11.

  
Szabó András  
polgármester

Készítette:

  
\_\_\_\_\_

Jóváhagyta:

  
\_\_\_\_\_

## Kérelem

A kérelemmel érintett ingatlan címe, helyrajzi száma:

5340 Kunhegyes Hétfüzér út 34 1752

A kérelmező(k) neve, címe:

Balogh Alex Hétfüzér út 25

A kérelem tárgya:

A porta amit megvásároltam túl kicsi, és bővítés céljából szeretném megvásárolni, az említett ingatlanból.

Melléletek:

Alulírott(ak) kérem/kérjük a kérelem tárgyaként megjelölteket.

Dátum:

2021. 11. 24

Aláírás(ok):

Balogh Alex

**Csapó és Lány Telek-és Ingatlanrendező Kft.**  
**5340. Kunhegyes, Róna köz 9.**  
**Tf.: 59/326-945**  
**Msz: 50/2022**

## **INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS**

**Kunhegyes**  
1752 hrsz-ú belterületi ingatlanról  
Hétvezér utca 32.



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

**K u n h e g y e s, 2022. március 10.**

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

# ÁTNEZÉTI TÉRKÉP

-16%

-26%

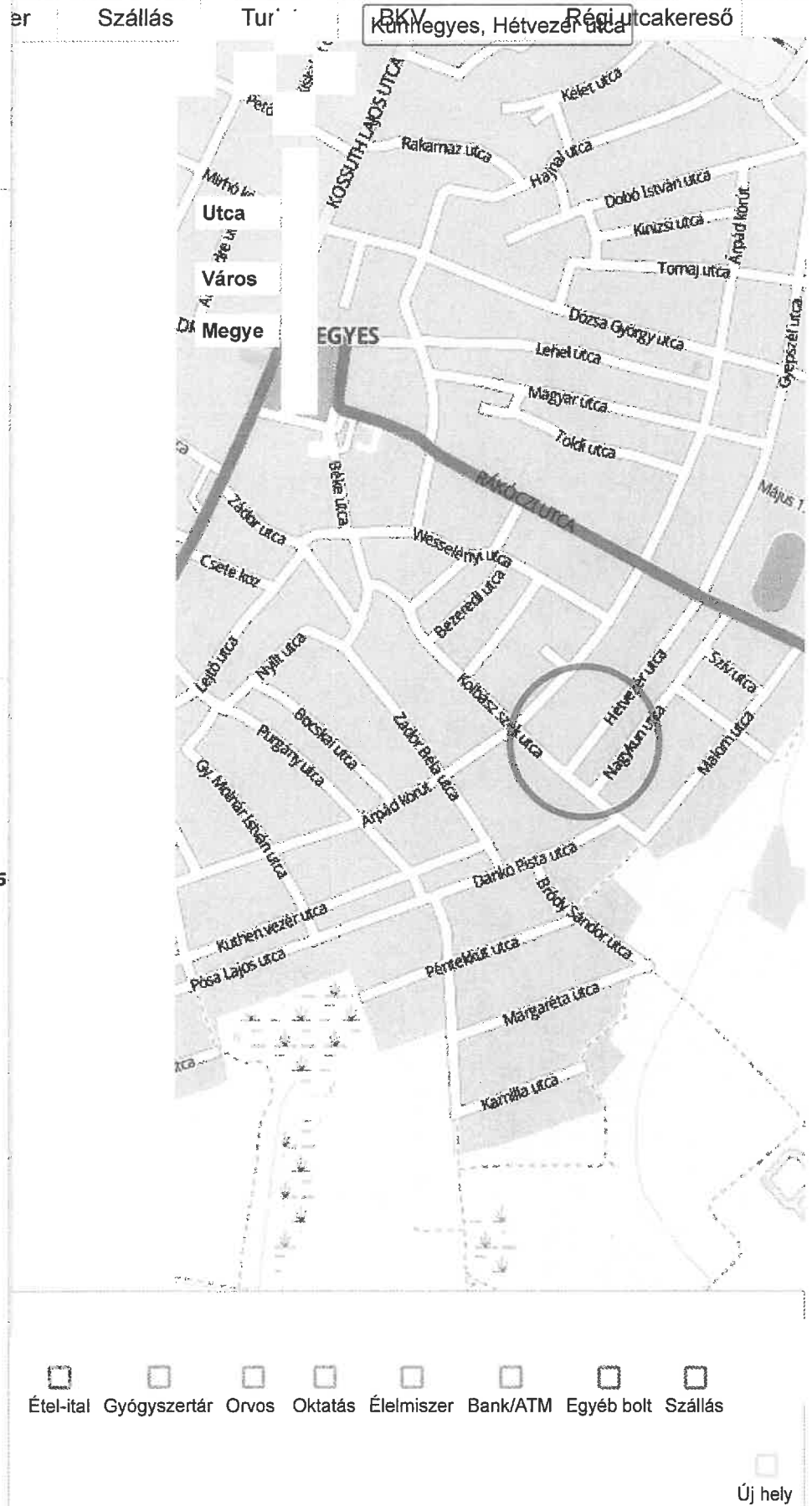
Kunhegyes

Hétvezér utca

32

Keresés

Hétvezér utca 32



-42%

-5

-1

-1

Véroxigénszint mérő, pulzoximéter - LCD kijelzős kisméretű eszköz ,hogy bárhova magaddal vihesd.

### **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

- Változási vázrajz határrendezésről
- Tulajdoni lap másolat
- Fényképek

#### 4.0 Aláíró lap

Tárgya: Kunhegyes 1752 hrsz-ú belterületi ingatlanból 453 m<sup>2</sup> a mellékelt változási vázrajz szerint eladásra kerül.

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:

**325. 000.- Ft.-**

**Háromszázhuszonötezer 00 / 100 forint**

Az értékbecslés érvényességi ideje: Az ingatlanforgalmi értékbecslés 2022. március 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. március 10.

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 Lány 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 „K”-i részén helyezkedik el.

A földrészlet adatai a változási vázrajz szerint: az önkormányzat tulajdonát képező 1752 hrsz-ú földrészletből 453 m<sup>2</sup> eladásra kerül amit megvesz az 1753 hrsz-ú földrészlet tulajdonosa.

Hrsz:	m <sup>2</sup>	művelési ág
1752	453	udvar eladásra kerül

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
- változási vázrajzot a határrendezésről

2022. március 07-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:

- 453 m<sup>2</sup>-rel növekedett az 1753 hrsz-ú földrészlet területe.

#### **Értékcsökkentő tényezők:**

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

- nem építési telek
- 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 hirdetésekben 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 ingatlannál ezt a fajlagos árat, mivel nem építési telek tovább csökkentettük.

### SZÁMÍTÁS

- Telek                      453 m<sup>2</sup>                      325.000.-Ft.-


---

**Becsült forgalmi érték:                      325.000.- Ft.-**

azaz

**Háromszázhuszonötezer 00/100 forint**

Kunhegyes, 2022. március 10.

  
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, 1752 hrsz-ú ingatlanból 453 m<sup>2</sup> eladásra kerülő terület 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

**325.000.- Ft.**

**azaz Háromszázhuszonötezer 00/100 forint**

bruttó piaci értéket képvisel.

Kunhegyes, 2022. március 10.

  
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

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 1752, 1753 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről

Méretarány: 1:1000

Cinkkoordináták 1752 hrsz			
Psz.	Y	X	
1	770182	225561	
2	770180	225572	
Cinkkoordináták 1753 hrsz			
Psz.	Y	X	
1.	770154	225571	
2	770171	225555	
3	770168	225565	
4	770163	225563	

Változás előtti állapot				Változás utáni állapot				Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet	Térület	AK	Hrsz	Alrészlet	Térület	AK	
1752	jei mŰv. ága	0.1321	6	7	jei mŰv. ága	0.0868	12	13
	1. kvett, lakóház, udvar, gazdasági épület			1752	9. kvett, lakóház, udvar, gazdasági épület			14
1753	jei mŰv. ága	0.0269	-	1753	jei mŰv. ága	0.0722	-	
	1. kvett, lakóház, udvar, gazdasági épület				2. kvett, lakóház, udvar, gazdasági épület			
Összesen:						0.1590		

A telekhatár rendezés elkaratunknak megfelelően történt:

Kunhegyes, 2022. január 19.

Készítő: Lengéné Csapó Ilona  
Földmérő lg. száma: 7941/2018

Minőséget tanúsító: Lengéné Csapó Ilona  
Ing. rend. min. szám: 2332/2018

Lengéné Csapó Ilona  
Földmérő és földrendező mérnök  
5340 Kunhegyes, Róna köz 9.  
Telefon: +36 209781299  
Földm. lg.sz.: 7941/2018  
Ing. rend. min.sz.: 2332/2018

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a kellesztől számított egy évig hatályos.

Törökzentműködés, 2022. február 15. nap

Záradékoló: Ing. rend. min. száma:



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/8304/2022

2022.03.04

KUNHEGYES

Szektor : 61

Belterület 1753 helyrajzi szám

5340 KUNHEGYES Hátvezér utca 34.

### I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület  
ha m2

kat.t.jöv.  
k.fill.

alrészlet adatok  
kat.jöv.  
k.fill.

Kivett lakóház, iktvar, gazdasági épület

0

269

0.00

### II. RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 212372/2/2021.02.09

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : Balogh Alex

sz.név: Balogh Alex

szül. : 1994

a.név : Bihari Erzsébet

cím : 5340 KUNHEGYES Hátvezér utca 25

### III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONILAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

## FÉNYKÉPEK



# FÉNYKÉPEK





## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 1752, 1753 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről

Méretarány: 1:1000

Címkoordináták 1752 hrsz		
Psz.	Y	X
1	770182	225561
2	770180	225572
Címkoordináták 1753 hrsz		
Psz.	Y	X
1	770154	225571
2	770171	225565
3	770168	225565
4	770163	225563

Változás előtti állapot					Változás utáni állapot							Megjegyzés	
Hrsz	Alrészlet		Terület ha. m <sup>2</sup>	AK	Hrsz	Alrészlet		Terület ha. m <sup>2</sup>	AK	Szolgalmi és egyéb jogok			
	jel	műv. ága				Mű.o.	jel				műv. ága		Mű.o.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1752		kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület		0.1321	-	1752		kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület		0.0868	-		
1753		kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület		0.0269	-	1753		kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület		0.0722	-		
Összesen:				0.1590						0.1590			

A telekhatár rendezés akaratunknak megfelelően történik:

*A vázraiz mérések levételére nem alkalmas.*

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záródék a keltetésétől számított egy évig hatályos.

Törökszentmiklós, ..... hó ..... nap  
2022 FEBR 15.

Záradékoló: .....

Minőséget tanúsító: Lengéne Csáppó Ilona  
Ing. rend. min. szám: 2332/2018

**Lengéné Csapo Ilona**  
földmérő és földrendező mérnök  
5340 Kunhegyes, Róna köz 9  
Telefon: +36 209781299  
Földm.fg.sz.: 7941/2018  
Ing.rend.mln.sz.: 2332/2018

