

E L Ő T E R J E S Z T É S

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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 Hétvezér út 32 1752

A kérelmező(k) neve, címe:

Balogh Alex Hétvezér út 25

A kérelem tárgya:

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

Mellékletek:

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.

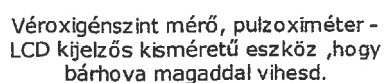


Készítette: Csapó és Lány Telek-és Ingatlanrendező Kft.
5340. Kunhegyes, Róna köz 9.

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

-26%

Hétvezér utca 32

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 m² 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 m² eladásra kerül amit megvesz az 1753 hrsz-ú földrészlet tulajdonosa.

Hrsz:	m ²	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 m²-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 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. Becsült ingatlannál ezt a fajlagos árat, mivel nem építési telek tovább csökkentettük.

SZÁMÍTÁS

- Telek 453 m² 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 m2 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

Címkoordináták 1752 hrsz			
Poz.	Y	X	
1	770182	225561	
2	770180	225572	
Címkoordináták 1753 hrsz			
Poz.	Y	X	
1.	770154	225571	
2	770171	225555	
3	770168	225565	
4	770163	225553	

Változás előtti állapot										Változás utáni állapot					Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Térület ha. m ²	AK	Hrsz	Alrészlet			Térület ha. m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok			
	jel	műv. ága	Mű.o.				jel	műv. ága	Mű.o.						
1752	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
		kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület		0.1321	-	1752		kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület		0.0968	-				
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 történt

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

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

Kunhegyes, 2022. január 19.

Törökzentilők, 2022. február 15.

Készítette: Lengéné Csapó Ilona
Földmérő i.g. száma: 7941/2018

Záradékoló:
Ing. rend. min. száma:

Működésig tartó: Lengéné Csapó Ilona
Ing. rend. min. száma: 2332/2018

Lengéné Csapó Ilona
Földmérő és földrendező mérnök
5340 Kunhegyes, Róna köz 9.
Telefon: 06-70-909281298
Földm. i.g. sz.: 7941/2018
Ing. rend. min. sz.: 2332/2018

3/24

2022. JAN 20



Cinkoordináták 1752 hrsz		
Psz.	Y	X
1	770182	225561
2	770180	225572

Cinkoordináták 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 ha. m ²	AK	Hrsz	Alrészlet			Térület ha. m ²	AK		Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ága	Mín.o.				jel	műv. ága	Mín.o.				
1752	2	3	4	0.1321	-	7	8	9	10	11	12	13	14
		kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület				1752		kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület			0.0368	-	
1753		kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület		0.0269	-	1753		kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület		0.0722	-		
Összesen:				0.1590							0.1590		

A telekhatár rendezés ekezetünknek megfelelően történt:

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

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

Kunhegyes, 2022. január 19.

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

Törökszentmiklós, hó nap

Záradékoló:

Minőséget tanúsító: Lengéne Csápp Ilona
Ing. rend. min. száma: 2332/2018

Lengéné Csapó Ilona
földmérő és földrendező mérnök
5340 Kunhegyes, Róna köz 9
Telefon: +35 209781299
Földm.lg.sz.: 7941/2018
lga rend.mfj.sz.: 2332/2018

[illegible]

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/8304/2022
2022.03.04

Szektor : 61

KUNHEGYES

Belterület 1753 helyrajzi szám

5340 KUNHEGYES Hátvezér utca 34.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alrészlet adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill

. Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

II. RÉSZ

269 0.00

7. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 212372/2/2021.02.08

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

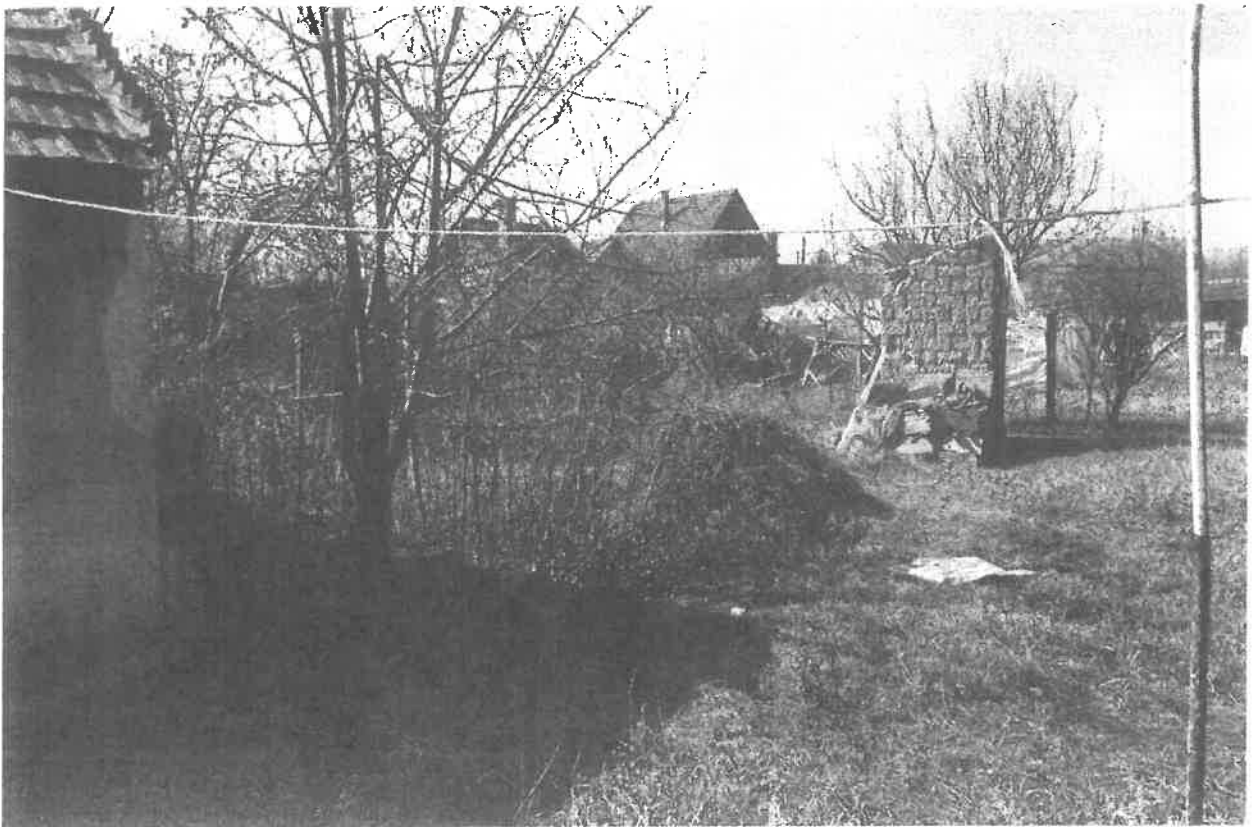
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

FÉNYKÉPEK



FÉNYKÉPEK

