

1.

Kunhegyes Város Polgármesterétől

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

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2022. december 08-ai soron kívüli ülésére

Tárgy: A Kunhegyes belterület 450 hrsz.-ú ingatlan értékesítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Az ISOKELT Kft. (2724 Újlengyel, Nyári Pál utca 8.; ügyvezető: Szabó Zsolt) az alábbi vásárlási szándékkal fordult Kunhegyes Város Önkormányzata felé.

Az ügyvezető a csatolt levélben tájékoztatott, hogy az Ady Endre utca 1. szám alatti ingatlanra ajánlatot kíván tenni. Levelében előadta, hogy az ingatlan vételáraként bruttó 20.000.000.-Ft-ot tud felajánlani, amit úgy tudna kifizetni, hogy 2022. december 31-ig 10.000.000.-Ft-ot, a fennmaradó összeget 4 év alatt évi 2.500.000.-Ft-os részletekben teljesítené.

Az ingatlan értékesítésének lehetősége már korábban is felmerült, a 2022. szeptember 15-én kelt értébecslés szerint az ingatlan becsült értéke 24.500.000.-Ft volt. Ezen az áron két alkalommal került az ingatlan meghirdetésre, jelentkező nem volt.

Az ajánlattételt követően ingatlan új értébecslés elkészítését kértük. Az értébecslés az ingatlan bruttó forgalmi értékét 20.000.000.- Ft azaz húszmillió forintban határozta meg.

Jelenleg Kunhegyes belterület 450 hrsz.-ú, Ady Endre utca 1. szám alatt található ingatlan (volt általános iskola) az önkormányzat vagyonáról szóló 22/2004. (V.01.) rendelet szerint korlátozottan forgalomképes. A korlátozottan forgalomképes törzsvagyoni minősítés közfeladatot ellátó intézmény, költségvetési szerv elhelyezését szolgáló nemzeti vagyon tekintetében addig áll fenn, amíg az adott vagyontárgy közvetlenül önkormányzati feladat és hatáskör ellátását vagy a közhatalom gyakorlását szolgálja. Tekintettel arra, hogy az épület tartósan nem szolgál közfeladatot, indokolt az értékesítéshez a forgalomképesé minősítése.

Az önkormányzat vagyonáról szóló 22/2004. (V.01.) önkormányzati rendelet 13. § (6) bekezdése szerint:

„(6) A törzsvagyon körébe tartozó vagyontárgy üzleti vagyonná történő átminősítése abban az esetben lehetséges, ha a kötelező önkormányzati feladatkör ellátása, vagy hatáskör gyakorlása az átminősítést követően az átminősítéssel érintett vagyontárgy nélkül is megoldható. Az átminősítésről Képviselőtestület dönt. Az érvényes döntéshez minősített többség szükséges. Az önkormányzati költségvetési szervek használatában lévő, de az alaptevékenységük ellátásához nem szükséges vagyon tekintetében a Képviselőtestület dönt - a költségvetési szerv alapító okiratának megfelelő módosításával - arról, hogy a vagyontárgyat kivonja a költségvetési szerv használatából, és a forgalomképes üzleti vagyonba sorolja át.”

Az önkormányzat vagyonáról szóló 22/2004. (V.01.) önkormányzati rendelet 1. számú melléklete tartalmazza az önkormányzati ingatlanvagyon besorolását. Ezen rendelet módosítása az első döntés, helyhez a képviselő-testület hozzájárulása szükséges.

Az önkormányzat vagyonáról szóló 22/2004. (V.01.) önkormányzati rendelet (7) bekezdése szerint:

„(7) Az üzleti vagyon az alábbiak szerint értékesíthető:

a) A 25.000.000,- Ft egyedi bruttó forgalmi értékhatárt meghaladó vagyont értékesíteni a nemzeti vagyonról szóló törvényben foglaltaknak megfelelően, a Képviselőtestület általi kijelölést követően versenytárgyalás útján lehet, a rendelet 2. mellékletében foglalt eljárásnak megfelelően. Nyilvános versenytárgyalás esetén a versenytárgyalásról szóló hirdetményt Kunhegyes Város Önkormányzata hivatalos honlapján és egy ingatlanhirdetési szolgáltatásra szakosodott honlapon, valamint az Önkormányzat helyi lapjában kell közzé tenni. Az értékesítésre kijelölésről a Képviselőtestület a Polgármester javaslatára dönt. A tulajdonjog átruházási szerződésben foglalt feltételek elfogadásáról a Képviselőtestület dönt.

b) Az a) pontban meghatározott értékhatárt el nem érő vagyont értékesíteni versenytárgyalás kiírása nélkül, a nemzeti vagyonról szóló törvényben foglaltak figyelembevételével lehet. Az értékesítésre kijelölésről a Képviselőtestület a Polgármester javaslatára dönt. A tulajdonjog átruházás szerződésben foglalt feltételeinek elfogadásáról a Képviselőtestület hoz döntést.”

Az értékbecslés alapján az ingatlan becsült értéke nem éri el a 25.000.000.-Ft-ot, így versenytárgyalás nélkül is lehet értékesíteni. A második döntés az értékesítésre kijelölésről, a harmadik döntés pedig az adásvételi szerződés feltételeiről szól.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására!

1. számú melléklet „az önkormányzat vagyonáról szóló 22/2004. (V.01.) önkormányzati rendelet módosításáról” tárgyú előterjesztéshez

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján)

A tervezett jogszabály várható következményei, különösen

I. társadalmi hatásai: A lakosság részére nyújtott szolgáltatások forrásainak megteremtése ingatlanértékesítés feltételeinek megteremtése révén.

II. gazdasági hatásai: A tervezetnek gazdasági hatása nincs.

III. költségvetési hatásai: A helyi önkormányzat kötelező és önként vállalt feladataihoz forrás biztosítása az ingatlan értékesíthetőségének megteremtése útján.

IV. környezeti következményei: A tervezetnek környezeti hatása nincs.

V. egészségi következményei: A tervezetnek egészségi hatása nincs.

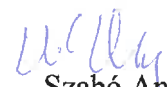
VI. adminisztratív terheket befolyásoló hatásai: A tervezet a jelenlegi adminisztratív terhet nem emeli.

VII. megalkotásának szükségessége: Jelenleg Kunhegyes belterület 450 hrsz.-ú, Ady Endre utca 1. szám alatt található ingatlan (volt általános iskola) az önkormányzat vagyonáról szóló 22/2004. (V.01.) rendelet szerint korlátozottan forgalomképes. A korlátozottan forgalomképes törzsvagyoni minősítés közfeladatot ellátó intézmény, költségvetési szerv elhelyezését szolgáló nemzeti vagyon tekintetében addig áll fenn, amíg az adott vagyontárgy közvetlenül önkormányzati feladat és hatáskör ellátását vagy a közhatalom gyakorlását szolgálja. Tekintettel arra, hogy az épület tartósan nem szolgál közfeladatot, indokolt az értékesítéshez a forgalomképesé minősítése.

VIII. a jogalkotás elmaradásának várható következményei: A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény megsértése.

IX. alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: A jelenlegi feltételeken felül többletet nem igényel.

Kunhegyes, 2022. december 6.


Szabó András
polgármester

Tervezet!

KUNHEGYES VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK

...../2022. (.....)

önkormányzati rendelete

az önkormányzat vagyonáról szóló 22/2004. (V.01.) önkormányzati rendelet módosításáról

Kunhegyes Város Önkormányzati Képviselőtestülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés f.) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §.


Kunhegyes Város Önkormányzata Képviselőtestülete a az önkormányzat vagyonáról szóló 22/2004. (V.01.) önkormányzati rendeletét a következők szerint módosítja:

- (1) A 22/2004. (V.01.) rendelet 1. számú melléklet „I. Törzsvagyon Forgalomképtelen ingatlanok” című rész alatti felsorolásban található „ÁLTALÁNOS ISKOLA 450/ // 5340 Kunhegyes, Ády Endre UTCA 1” szövegű sor hatályát veszti.
- (2) A 22/2004. (V.01.) rendelet 1. számú melléklet „II. Üzleti vagyon FORGALOMKÉPES” című rész a következő sorral egészül ki:
„ÁLTALÁNOS ISKOLA 450/ // 5340 Kunhegyes, Ády Endre UTCA 1”

2. §.

- (1) Ezen rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Kunhegyes, 2022.


Szabó András
polgármester

Barta Ferenc János
jegyző

Indoklás

ÁLTALÁNOS INDOKLÁS

Kunhegyes Város Önkormányzata ingatlanvagyonra olyan előre nem látható események következtek be, melyek indokoltá tették a rendelet módosítását.

RÉSZLETES INDOKLÁS


1. §-hoz

Az önkormányzat tulajdonát képező, Kunhegyes belterület 450 hrsz.-ú, Ady Endre utca 1. szám alatt ingatlanra vételi ajánlat érkezett. Az ingatlan (volt általános iskola) besorolása az önkormányzat vagyonáról szóló 22/2004. (V.01.) rendelet szerint eddig korlátozottan forgalomképes volt. A korlátozottan forgalomképes törzsvagyoni minősítés közfeladatot ellátó intézmény, költségvetési szerv elhelyezését szolgáló nemzeti vagyon tekintetében addig áll fenn, amíg az adott vagyontárgy közvetlenül önkormányzati feladat és hatáskör ellátását vagy a közhatalom gyakorlását szolgálja. Tekintettel arra, hogy az épület tartósan nem szolgál közfeladatot, indokolt az értékesítéshez a forgalomképesé minősítése.

2. §-hoz

A hatályba léptető rendelkezést tartalmazza.

Kunhegyes, 2022. december 6.


Szabó András
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT I.

...../2022. (.....) Kt. határozat

A Kunhegyes belterület 450 hrsz.-ú ingatlan értékesítésre kijelölésről

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:

Kunhegyes Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Kunhegyes belterület 450 hrsz.-ú, Ady Endre utca 1. szám alatt található ingatlant

értékesítésre kijelöli.

HATÁROZATI JAVASLAT II.

...../2022. (.....) Kt. határozat

A Kunhegyes belterület 450 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 a Kunhegyes belterület 450 hrsz.-ú, Ady Endre utca 1. szám alatt található ingatlant az értébecslés szerinti áron, bruttó 20.000.000.- Ft-ért azaz bruttó húszmillió forintért eladásra kínálja az ISOKELT Kft. (2724 Újlengyel, Nyári Pál utca 8.) részére.
2. Kunhegyes Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1. pont szerinti értékesítéshez az alábbi fizetési feltételekkel járul hozzá a teljes vételár megfizetéséig a tulajdonjog fenntartásával:

vételár első részlete:	10.000.000.-Ft 2022. december 31-ig,
vételár második részlete:	2.500.000.-Ft 2023. december 31-ig,
vételár harmadik részlete:	2.500.000.-Ft 2024. december 31-ig,
vételár negyedik részlete:	2.500.000.-Ft 2025. december 31-ig,
vételár ötödik részlete:	2.500.000.-Ft 2026. december 31-ig

kerül megfizetésre.
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. ISOKELT Kft. (2724 Újlengyel, Nyári Pál utca 8.)
5. Szoboszlai Hajnalka gazdasági osztályvezető
6. Dr. Horváthné Zsoldi Katalin költségvetési csoportvezető
7. Ollári Balázs vagyongazdálkodási ügyintéző
8. Irattár

Kunhegyes, 2022. december 6.

Készítette: Szoboszlai Hajnalka gazdasági osztályvezető

Jóváhagyta:


Barta Ferenc
jegyző


Szabó András
polgármester

Tisztelt Polgármester Úr!

Ajánlatot szeretnék tenni a Kunhegyesi
Ady Endre 1 sz. alatti ingatlan meg-
vásárlására.

20.000.000.- Ft Huszárné ajánlat alapján
tudok ajánlani, amit úgy tudok fizetni,
hogy 2022. december 31.-ig 10.000.000.-

Tízmillió forintot kifizetel, és a fennmaradó
összeget h.év alatt, évi 2.500.000.- Ft. fizetném.

Kunhegyes 2022.11.30.

ISOKELT KFT.

2724 Újengyel, Nyári Pál u. 8.

Cgj.sz.: 13-09-202270

Adószám: 27094170-2-13

ISOKELT Korlátolt Felelősségű Társaság

2724 Újlengyel, Nyári Pál utca 8.

Cégjegyzékszám: 13 09 202270

Adószám: 27094170-2-13

Cégkivonat 2022. 12. 06-i hatállyal**1. Általános adatok**

Cégjegyzékszám: 13 09 202270 (Hatályos)

Cégforma: Korlátolt felelősségű társaság

Alakulás dátuma: 2019.10.09.

Bejegyzés dátuma: 2019.10.25.

2. A cég elnevezése2/1 **ISOKELT Korlátolt Felelősségű Társaság**

Bejegyzés kelte: 2019.10.25.

Hatályos: 2019.10.25. - ...

3. A cég rövidített elnevezése3/1 **ISOKELT Kft.**

Bejegyzés kelte: 2019.10.25.

Hatályos: 2019.10.25. - ...

5. A cég székhelye5/2 **2724 Újlengyel, Nyári Pál utca 8.**

Változás időpontja: 2021.04.01.

Bejegyzés kelte: 2021.04.14.

Hatályos: 2021.04.01. - ...

7. A cég fióktelepe(i)7/1 **5340 Kunhegyes, Pósa Lajos utca 10.**

Bejegyzés kelte: 2019.10.25.

Hatályos: 2019.10.25. - ...

7/2 **HU 5340 Kunhegyes, Szabadság tér 12.**

Változás időpontja: 2019.12.10.

Bejegyzés kelte: 2019.12.16.

Hatályos: 2019.12.10. - ...

8. A társasági szerződés (alapszabály, alapító okirat, létesítő okirat) kelte

- 8/1 **2019.10.09.**
Bejegyzés kelte: 2019.10.25.
Hatályos: 2019.10.25. - ...
- 8/2 **2019.12.10.**
Bejegyzés kelte: 2019.12.16.
Hatályos: 2019.12.16. - ...
- 8/3 **2021.04.01.**
Bejegyzés kelte: 2021.04.14.
Hatályos: 2021.04.14. - ...

9. A cég tevékenységi köre(i)

- 9/2 **2511'08 Fém szerkezet gyártása**
Bejegyzés kelte: 2019.10.25.
Hatályos: 2019.10.25. - ...
- 9/3 **4669'08 Egyéb m. n. s. gép, berendezés nagykereskedelme**
Bejegyzés kelte: 2019.10.25.
Hatályos: 2019.10.25. - ...
- 9/5 **4752'08 Vasárú-, festék-, üveg-kiskereskedelem**
Bejegyzés kelte: 2019.10.25.
Hatályos: 2019.10.25. - ...
- 9/6 **7120'08 Műszaki vizsgálat, elemzés**
Bejegyzés kelte: 2019.10.25.
Hatályos: 2019.10.25. - ...
- 9/7 **4690'08 Vegyestermékkörű nagykereskedelem**
Bejegyzés kelte: 2019.10.25.
Hatályos: 2019.10.25. - ...
- 9/8 **4339'08 Egyéb befejező építés m. n. s.**
Bejegyzés kelte: 2019.10.25.
Hatályos: 2019.10.25. - ...
- 9/9 **4399'08 Egyéb speciális szaképítés m. n. s.**
Bejegyzés kelte: 2019.10.25.
Hatályos: 2019.10.25. - ...
- 9/10 **4311'08 Bontás**
Bejegyzés kelte: 2019.10.25.
Hatályos: 2019.10.25. - ...
- 9/11 **8121'08 Általános épülettakarítás**
Bejegyzés kelte: 2019.10.25.
Hatályos: 2019.10.25. - ...
- 9/12 **4299'08 Egyéb m. n. s. építés**
Bejegyzés kelte: 2019.10.25.
Hatályos: 2019.10.25. - ...

- 9/13 **4332'08 Épületasztalos-szerkezet szerelése**
Bejegyzés kelte: 2019.10.25.
Hatályos: 2019.10.25. - ...
- 9/14 **4331'08 Vakolás**
Bejegyzés kelte: 2019.10.25.
Hatályos: 2019.10.25. - ...
- 9/16 **4120'08 Lakó- és nem lakó épület építése** Főtevékenység
Változás időpontja: 2019.12.01.
Bejegyzés kelte: 2019.12.07.
Hatályos: 2019.12.01. - ...
- 9/17 **4329'08 Egyéb épületgépészeti szerelés**
Változás időpontja: 2019.12.01.
Bejegyzés kelte: 2019.12.07.
Hatályos: 2019.12.01. - ...
- 9/18 **4764'08 Sportszer-kiskereskedelem**
Változás időpontja: 2020.03.02.
Bejegyzés kelte: 2020.03.06.
Hatályos: 2020.03.02. - ...
- 9/19 **4776'08 Dísznövény, vetőmag, műtrágya, hobbiállat-eledelel kiskereskedelme**
Változás időpontja: 2021.03.01.
Bejegyzés kelte: 2021.03.26.
Hatályos: 2021.03.01. - ...
- 9/20 **9511'08 Számítógép, -periféria javítása**
Változás időpontja: 2021.03.01.
Bejegyzés kelte: 2021.03.26.
Hatályos: 2021.03.01. - ...
- 9/21 **9512'08 Kommunikációs eszköz javítása**
Változás időpontja: 2021.03.01.
Bejegyzés kelte: 2021.03.26.
Hatályos: 2021.03.01. - ...

11. A cég jegyzett tőkéje

- 11/1 Összesen: **3 000 000 HUF**
Bejegyzés kelte: 2019.10.25.
Hatályos: 2019.10.25. - ...

13. A cégjegyzésre jogosult(ak) adatai

- 13/1 **Szabó Zsolt (an: Kovács Ilona) ügyvezető (vezető tisztségviselő) 5340 Kunhegyes, Pósa Lajos utca 10.**
Születés ideje: 1975.10.28.
Adóazonosító jel: 8397461612
A hiteles cég aláírási nyilatkozat vagy az ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-minta benyújtásra került.
A képviselő módja: önálló.
A jogviszony kezdete: 2019.10.09.
Bejegyzés kelte: 2019.10.25.
Hatályos: 2019.10.25. - ...

20. A cég statisztikai számjele

20/2 **27094170-4120-113-13.**
Változás időpontja: 2019.12.10.
Bejegyzés kelte: 2019.12.10.
Hatályos: 2019.12.10. - ...

21. A cég adószáma

21/1 **27094170-2-13.**
HU27094170.
Adószám státusza: érvényes adószám
Státusz kezdete: 2019.10.17.
Bejegyzés kelte: 2019.10.25.
Hatályos: 2019.10.25. - ...

32. A cég pénzforgalmi jelzőszáma

32/1 **11745145-21447020-00000000**
OTP Dél-alföldi r., Kunhegyes (5340 Kunhegyes, Szabadság tér 4.; 01 10 041585)
A számla nyitási dátuma: 2019.10.29.
Bejegyzés kelte: 2019.11.04.
Hatályos: 2019.11.04. - ...

32/2 **22222222-35087320-00000000**
O.F.SZ. Zrt (1026 Budapest, Pasaréti út 83; 01 10 047548)
A számla nyitási dátuma: 2020.11.23.
Bejegyzés kelte: 2020.12.03.
Hatályos: 2020.12.03. - ...

32/3 **50436604-10003334-00000000**
Takarékbank Zrt. (4150 Püspökladány, Gagarin utca 1; 02 10 060340)
A számla nyitási dátuma: 2021.10.14.
Céggjegyzékszám: 01 10 140275
Bejegyzés kelte: 2021.10.18.
Hatályos: 2021.10.18. - ...

45. A cég elektronikus elérhetősége

45/1 **A cég kézbesítési címe: pecset75@gmail.com**
Bejegyzés kelte: 2019.10.25.
Hatályos: 2019.10.25. - ...

49. A cég céggjegyzékszámai

49/1 **13 09 202270**
Vezetve a(z) Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága nyilvántartásában.
Bejegyzés kelte: 2019.10.25.
Hatályos: 2019.10.25. - ...

59. A cég hivatalos elektronikus elérhetősége

59/1 **A cég hivatalos elektronikus elérhetősége: 27094170#cegkapu**
Változás időpontja: 2019.10.29.
Bejegyzés kelte: 2019.10.29.
Hatályos: 2019.10.29. - ...

60. Európai Egyedi Azonosító

60/1 **Európai Egyedi Azonosító: HUOCCSZ.13-09-202270**
Bejegyzés kelte: 2019.10.25.
Hatályos: 2019.10.25. - ...

Cégformától függő adatok

1(09). A társaság tagjainak adatai

1(09)/1 **Szabó Zsolt (an: Kovács Ilona) 5340 Kunhegyes, Pósa Lajos utca 10.**
Születés ideje: 1975.10.28.
A tagsági jogviszony kezdete: 2019.10.09.
Bejegyzés kelte: 2019.10.25.
Hatályos: 2019.10.25. - ...

	2021. év	2020. év	2019. év	2018. év	2017. év
Beszámolási időszak	2021.01.01. –	2020.01.01. –	2019.10.17. –	2018.01.01. –	2017.01.01. –
Értékek: Ezer HUF-ban	2021.12.31.	2020.12.31.	2019.12.31.	2018.12.31.	2017.12.31.
Értékesítés nettó árbevétele	47 700	28 466	3 827	-	-
Üzemi eredmény	5 382	5 733	-45	-	-
Adózás előtti eredmény	5 382	5 733	-45	-	-
Mérleg szerinti eredmény	-	-	-	-	-
Adózott eredmény	4 898	5 217	-45	-	-
Eszközök összesen	23 503	11 460	3 155	-	-
Befektetett eszközök	389	519	0	-	-
Forgóeszközök	23 114	10 941	3 155	-	-
Pénzeszközök	19 812	8 920	2 723	-	-
Aktív időbeli elhatárolások	0	0	0	-	-
Saját tőke	13 070	8 172	2 955	-	-
Céltartalékok	0	0	0	-	-
Kötelezettségek	10 433	3 288	200	-	-
Adófizetési kötelezettség	484	516	0	-	-
Rövid lejáratú kötelezettségek	10 433	3 288	200	-	-
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0	-	-
Passzív időbeli elhatárolások	0	0	0	-	-
Pénzügyi mutatók					
Eladósodottság foka	0,44	0,29	0,06	-	-
Eladósodottság mértéke – Bonitás	0,80	0,40	0,07	-	-
Árbevétel arányos eredmény %	10,27	18,33	-1,18	-	-
Likviditási gyorsráta	2,22	3,33	15,78	-	-

Létszám: 3 fő

Az adatok az OPTEN Kft. Cégtár rendszeréből származnak, amely cégek esetén a Cégléltárban megjelent hivatalos adatokat tartalmazza, más szervezetek esetén egyéb forrásból származó hivatalos és gyűjtött információk láthatók.

Lekérdezés időpontja: 2022.12.06 11:42


Utolsó feldolgozott Cégléltár megjelenési dátuma: 2022.12.03.

Adatbázis utolsó aktualizálási dátuma: 2022.12.06 08:19

Tisztelt Polgármester Úr!

Érdekeltként az egyik ingatlan után
ami a Kunlechner Ady Endre út 1 szám
alatt található vásárlás céljából.

2022. 11. 30.


ISOKELT KFT.
2724 Üllengyér, Nyári Pál u. 8.
Cgj.sz.: 13-09-202270
Adószám: 27094170-2-13

Csapó Ferenc értékbecslő
5340. Kunhegyes, Róna-köz 9
Tf.: 59/326-945
Msz: 15/2022

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

Kunhegyes
450 hrsz-ú belterületi ingatlanról

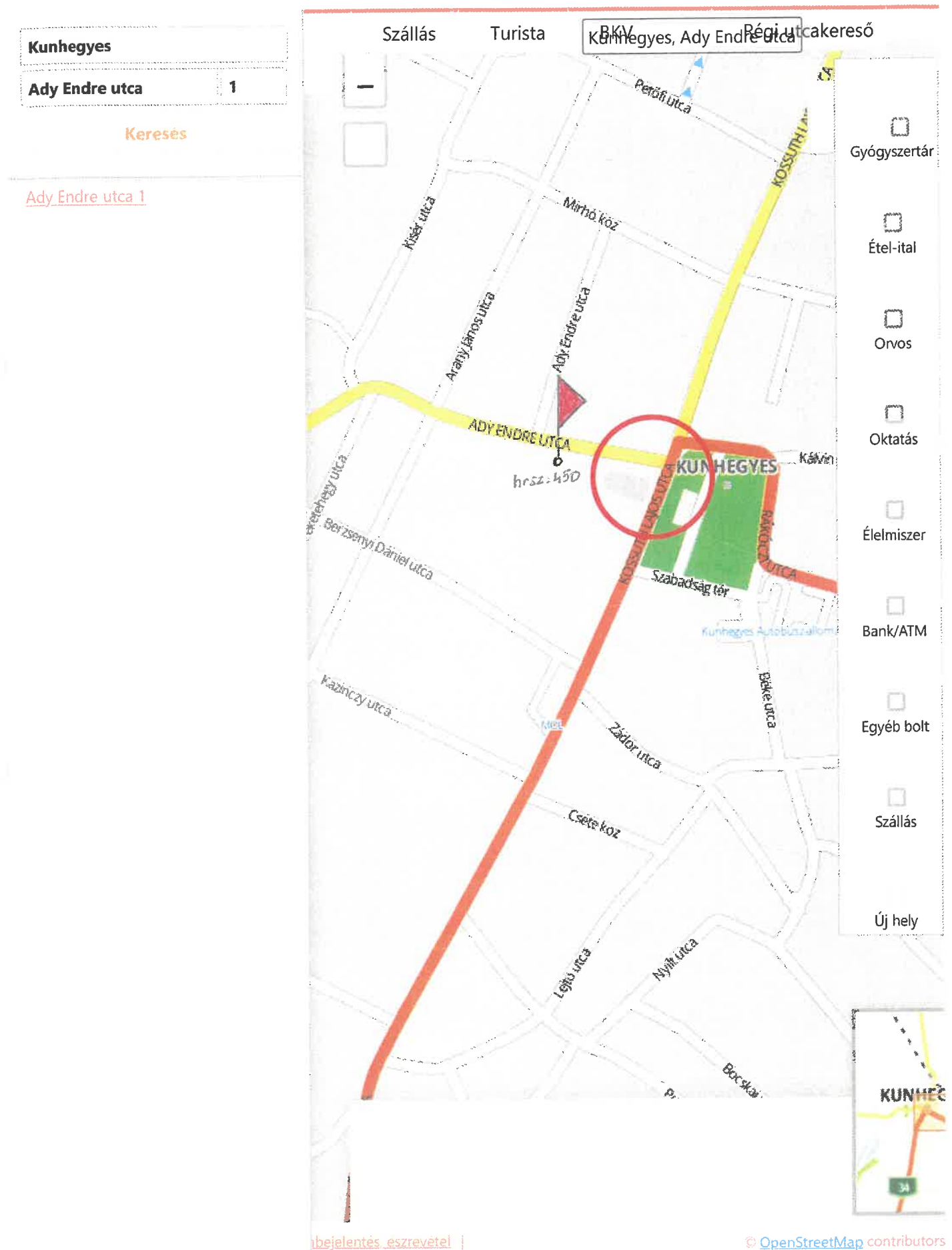


Készítette: Csapó Ferenc értékbecslő
5340. Kunhegyes, Róna köz 9/A.

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

K u n h e g y e s, 2022. december 05.

ÁTNEZETI TÉRKEP



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 Épületek

- fő épület

- 2 db tároló

7.0Értékelés

7.1 fő épület

7.2 2 db tároló

7.3 Értékbecslés módja

7.4 Ingatlan értékbecslés számítása

8.0 Értékbecslési igazolás

9.0 Melléklet

- Helyszínrajz

- Alaprajz

- Tulajdoni lap másolat

- Fényképek

4.0 Aláíró lap

Tárgya: Kunhegyes 450 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.: 06-30/9527-216; Tel.: 59/326-945

A vizsgált ingatlan bruttó forgalmi értéke:

20.000. 000.- Ft.-

Húszmillió 00/100 forint

Az értékbecslés érvényességi ideje: Az ingatlanforgalmi értékbecslés 2022. december 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. december 05.

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

5. 0 Megbízás

A megbízó Kunhegyes Város Önkormányzata megrendelése alapján Csapó Ferenc végezze el Kunhegyes belterületén lévő ingatlan értékbecslését.

5.1 Megbízás tárgya

Az értékbecslés Kunhegyes 450 helyrajzi számú belterületi ingatlanra vonatkozik, amely az Ady Endre utca 1sz. alatt található.

Tulajdonos: tulajdoni lap szerint

5.2 Adatszolgáltatás:

Az értékbecslés elkészítéséhez a megrendelő rendelkezésünkre bocsátotta

- Tulajdoni lap másolatot
- Alaprajzot

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. november 30-án helyszíni szemlét tartsak és a talált állapotot felméréssel és fényképfelvételekkel rögzítsem, illusztráljam. Az értékelés szemrevételezés alapján történt. Feltárásokat statikai és diagnosztikai méréseket, vizsgálatokat nem végeztem. A szemlén részt vett a megbízó képviselője is.



6.0 Általános leírás

6.1 Környezet

Az ingatlan Kunhegyes város belterületén, annak központjában helyezkedik el.

6.2 Telek

Hrsz: 450

A telek területe 2560 m², körbekerített.

6.3 Közművek

Az ingatlanon kiépített:

víz, villany, gáz és szennyvízcsatorna.

6.4 Épületek

A telken található:

- főépület
- 2 db tároló épület



7.0 Értékelés

7.1 Fő épület

Helyiségei: 8 db terem, vizesblokk, szélfogó előtér, közlekedő, 2 szélfogó-előtér, padlásfeljáró, fedett nyitott előtér

Alapterülete :	407 m ²
Építési mód:	hagyományos
Alapozás:	tégla
Tartószerkezet:	tégla
Födém:	borított gerenda födém.
Tetőszerkezet:	fa tetőszerkezet hódfarkú cserép héjalással
Padlóburkolat:	kerámia lap, beton, pvc, mozaik lap
Fűtés:	gázkazánnal, meleg vizes, radal tip.rad.
Nyílászárók:	fa
Homlokzat kialakítása:	alapvakolat, kőporos fedéssel
Világítás:	országos hálózatról
Vízellátás:	városi hálózatról
Meleg víz ellátás:	elektromos forró víz tárolóval
Szennyvízelvezetés:	csatornába
Csapadék víz elvezetés:	szabadon
Bádorgozás:	függő ereszcsatorna és lefolyó
Kamerarendszer kiépített	

Becsült műszaki állapota: 55 %

Becsült forgalmi értéke: 14.606.212.-Ft.-



7.0 Értékelés

7.2 2 db tároló

Helyiségei: 4 és 1 db helyiség

Alapterülete:	összesen 40 m ²
Építési mód:	hagyományos
Építés éve:	1960-as években
Tartószerkezet:	tégla és vályog
Tetőszerkezet:	fa szerkezet
Födém:	borított gerenda födém és féltetős
Padlóburkolat:	beton, kerámialap
Fűtés:	nincs
Nyílászárók:	fa
Világítás:	országos hálózatról
Vízellátás:	nincs
Meleg víz ellátás:	nincs
Bádorgozás:	függő ereszcsatorna és lefolyó

Becsült műszaki állapota: 40 %

Becsült forgalmi értéke: 960.000.- Ft.-



7.0 Értékelés

7.3 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 meghatároztam az ingatlan alapterületét, méretét, hosszát, nagyságát, amelyek alapját képezték a számításoknak.
2. Helyszíni szemle során az építményt megtekintettem, rögzítettem értékét meghatározó tulajdonságát, valamint szemrevételezéssel meghatároztam az ingatlan állagát, korszerűségét.
3. A rendelkezésemre álló adatbank szerint meghatároztam az épület bruttó pótlási értékét.
4. A helyszíni szemle és begyűjtött információk alapján meghatároztam 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 megvizsgáltam az ingatlan mai szabványoknak és előírásoknak való megfelelőségét, vagyis korszerűségét és meghatároztam a korszerűtlenségi faktort, amellyel, az állagromlás értékével csökkentett bruttó pótlási érték tovább csökkentendő az épület korszerűtlensége miatt. Ez az érték 50-55 %-os értéket vehet fel a különböző próbaszámítások alapján.
6. A bruttó pótlási érték, valamint az állagra és a korszerűségre vonatkozó faktor szorzataként határoztam meg az úgynevezett nettó pótlási költséget.

7. 0 Értékelés

7.4 Ingatlan értékbecslés számítása

Azonosító szám	Megnevezés	alapterület m ²	új érték Ft.	állag %	kor.faktor %	jelenlegi érték Ft.
1	fő épület	407	59.015.000	55	55	14.606.212
2	2 db tároló	40	4.800.000	40	50	960.000
3	telek	2560				4.500.000
Becsült érték összesen:						20.066.212

Kerekítve: 20.000.000.- Ft.-

Húszmillió 00/100 forint

Kunhegyes, 2022. december 05.

Készítette:  Csapó Ferenc

Értékbecsülő

Eng.sz.:1589/90

Nyilv.szám:78/2014

CSAPÓ FERENC

értékbecsülő

5340 Kunhegyes, Róna-köz 9

Adószám: 74013489-1-36

Mob.: 06-30/0527-316; Tel.: 59/326-945

8. 0 Értékbecslési igazolás

A mai napon Kunhegyes Város Önkormányzata megbízásából elvégeztem Kunhegyes 450 hrsz-ú belterületi ingatlan értékbecslését.

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

20.000.000.- Ft.

azaz Húszmillió 00/100 forint

bruttó piaci értéket képvisel.

Kunhegyes, 2022. december 05.


Csapó Ferenc
értékbecslő
Eng.sz.:1589/90
Nyilv.szám: 78/2014
CSAPÓ FERENC
értékbecslő
5340 Kunhegyes, Róna-köz 9
Adószám: 74013489-1-36
Mob.: 06-30/5537-316; Tel.: 59/326-945

Csapó Ferenc
5340 Kunhegyes Róna köz 9.

A munkavégző neve

Munkaszám: 15/2022

KUNHEGYES

Belterület

HELYSZINRAJZ

az 450 hrsz-ú földrészletről

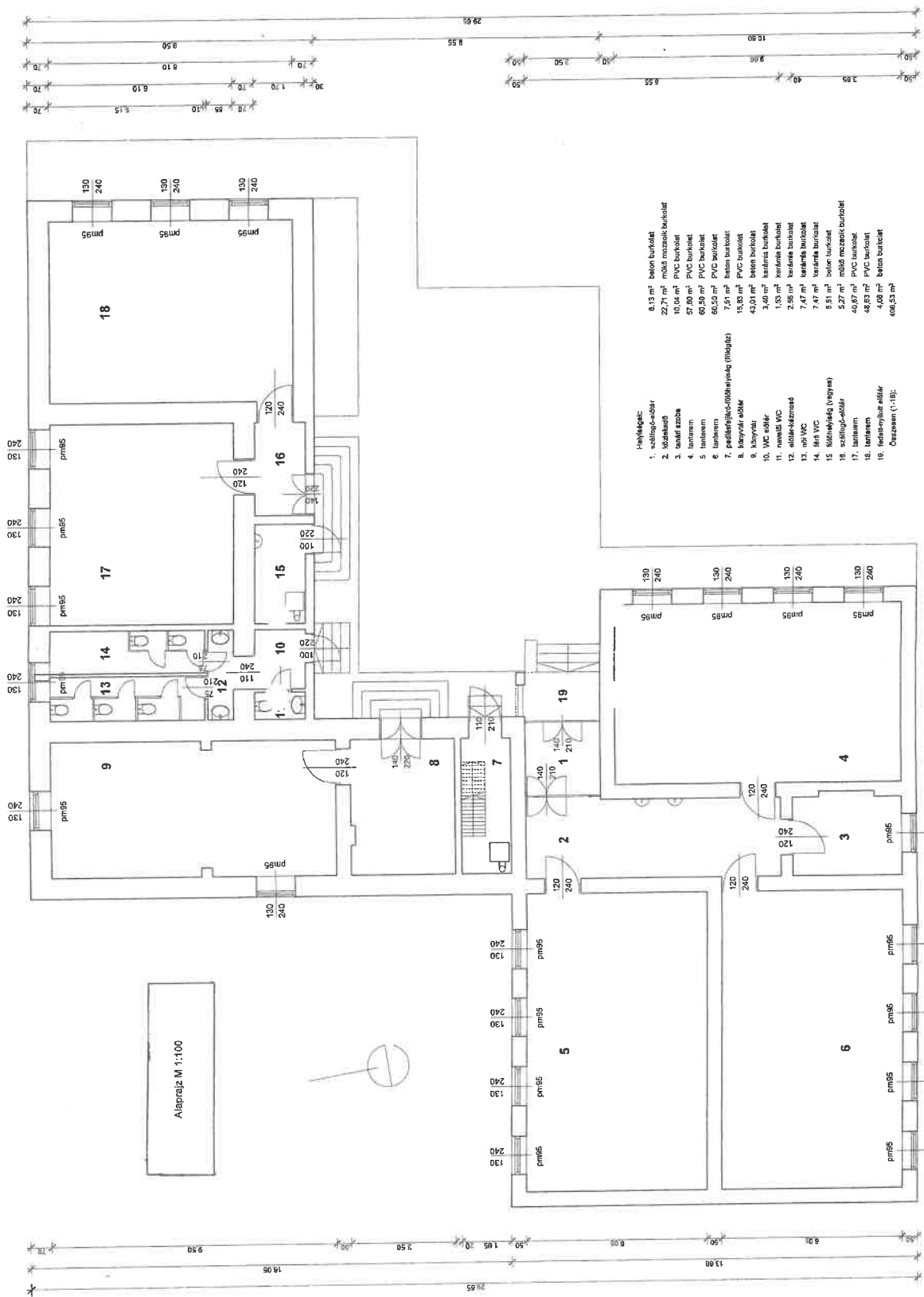
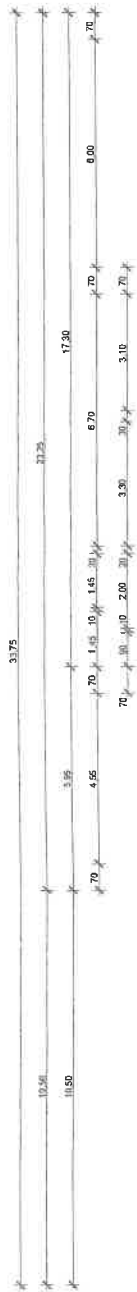
Méretarány: 1 : 500



Kunhegyes, 2022. december 05.


Csapó Ferenc
értékbíró

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



Alaprajz M 1:100

- Anyagjegyzék**
1. szellőző-csatorna
 2. szellőző-csatorna
 3. szellőző-csatorna
 4. szellőző-csatorna
 5. szellőző-csatorna
 6. szellőző-csatorna
 7. szellőző-csatorna
 8. szellőző-csatorna
 9. szellőző-csatorna
 10. szellőző-csatorna
 11. szellőző-csatorna
 12. szellőző-csatorna
 13. szellőző-csatorna
 14. szellőző-csatorna
 15. szellőző-csatorna
 16. szellőző-csatorna
 17. szellőző-csatorna
 18. szellőző-csatorna
- Anyagjegyzék**
1. szellőző-csatorna
 2. szellőző-csatorna
 3. szellőző-csatorna
 4. szellőző-csatorna
 5. szellőző-csatorna
 6. szellőző-csatorna
 7. szellőző-csatorna
 8. szellőző-csatorna
 9. szellőző-csatorna
 10. szellőző-csatorna
 11. szellőző-csatorna
 12. szellőző-csatorna
 13. szellőző-csatorna
 14. szellőző-csatorna
 15. szellőző-csatorna
 16. szellőző-csatorna
 17. szellőző-csatorna
 18. szellőző-csatorna

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/23913/2022

2022.08.24

Szektor : 53

KUNHEGYES

Belterület 450 helyrajzi szám

5340 KUNHEGYES Ady Endre utca 1.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.c

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

alosztály adatai

ter

kat.jöv

ha m2

k.fill

Kivett épület, udvar

0

2560

0.00

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

befegyző határozat, érkezési idő: 37558/1991.09.24

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: KUNHEGYES VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 5340 KUNHEGYES Szabadság tér 1

törzsszám: 15410072

III. RÉSZ

1. befegyző határozat, érkezési idő: 31785/2/2016.02.22

Önálló szöveges befegyzés kivett megnevezés változás.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

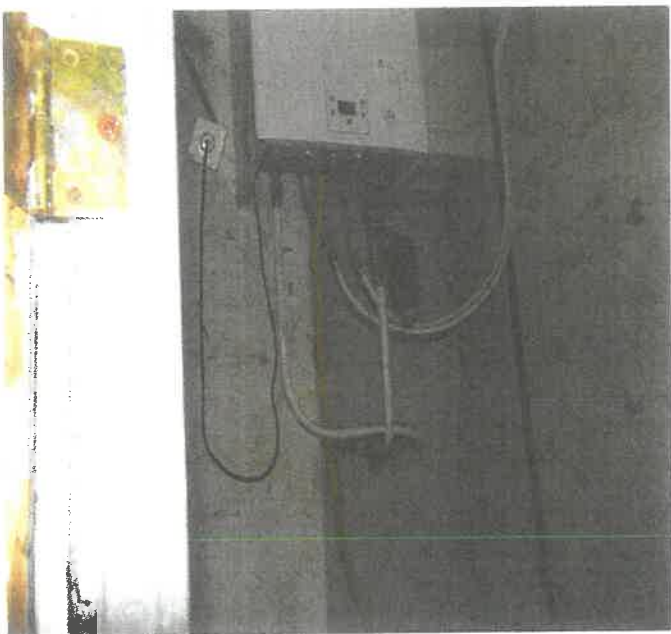
FÉNYKÉPEK



FÉNYKÉPEK



FÉNYKÉPEK



FÉNYKÉPEK

