

9. számú melléklet

Előterjesztés

A Képviselő-testület 2025. március 26-án tartandó ülésére

Tárgy: Ingatlan vásárlási kérelem elbírálása Kunadacs Belterület 597/60 hrsz-ú alatti ingatlan vonatkozásában
(Értékbecslés az előterjesztés 4.sz. melléklete)

Tisztelt Képviselő-testület!

Nagy József 6097 Kunadacs Bem utca 7. száma alatti lakos kérelmet nyújtott be hivatalunkhoz, melyben vásárlási szándékát jelezte Kunadacs belterület 597/60 helyrajzi szám alatti 2823 m²-es kivett beépítetlen terület iránt.

A kérelem vételi ajánlatot összecszerűen nem tartalmaz.

Kunadacs Község Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 9/2022. (V.26.) önkormányzati rendelete 13. § (3) bekezdése értelmében nem kell alkalmazni a versenyeztetés szabályait, ha a vagyon forgalmi értéke nem éri el a mindenkorai költségvetési törvényben meghatározott értékhatárt.

Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2004. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdés a) pontja alapján ez az értékhatár 2025. évben 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.

Ez alapján tehát az értékesítésre pályáztatás nélkül is sor kerülhet.

Rendeletünk 9. § (6) bekezdése értelmében az üzleti vagyon körébe tartozó belterületi beépítetlen terület (építési telek) értékesítésére átruházott hatáskörben a Polgármester jogosult a Képviselő-testület által külön határozatban megállapított áron, ha a vagyontárgy becsült forgalmi értéke az 500.000.-Ft-ot nem haladja meg.

Mivel a várható eladási ár meghaladja az 500.000.-Ft-os értékhatárt, az ingatlanok értékét értékbecsléssel szükséges megállapítani, amellyel kapcsolatos költségek megfizetése a vásárlót terheli.

Rendeletünk 16. § (1) bekezdése szerint az Önkormányzat tulajdonában lévő - az üzleti vagyon körébe tartozó - 500.000.-Ft értékhatárt meghaladóan vagyontárgy értékesítésére, vagy ellenérték fejében történő hasznosítására és megterhelésére irányuló döntést megelőzően hat hónapnál nem régebbi - erre jogosult szakértő által készített - forgalmi értékbecslés alapján kell az adott vagyontárgy forgalmi értékét meghatározni. Az értékbecslés díjával a vételárat meg kell emelni. A szakértői véleményben meghatározott árat minimális vételárnak kell tekinteni.

Az ingatlanra vonatkozóan 2025.03.07-én értékelési vélemény készült Szórádi Lajos Norbert értékbecslő által. Az értékelt ingatlan értékét 3.000.000.-Ft összegben határozta meg.

Javaslom, hogy 3.100.000.-Ft összegben állapítsunk meg a telek árát, mely tartalmazza az értékbecslői díjat is és egyben kérem a Tisztelt Képviselő-testület tagjainak javaslatait és döntését abban, hogy a szóban forgó önkormányzati tulajdonú telket értékesítsük-e Nagy József részére, ha a Testület által megállapított árat elfogadja.

Kunadacs, 2025. március 18.


Farkas Ildikó
polgármester



Határozat-tervezet

Kunadacs Község Képviselő-testületének ./2025.(III.26.) Kth

Ingatlan vásárlási kérelem elbírálása Kunadacs Belterület 597/60 hrsz-ú alatti ingatlan vonatkozásában

H a t á r o z a t

1. Kunadacs Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzati tulajdonú 597/60 hrsz-ú, 2 823 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület művelési ágú ingatlan vonatkozásában **3.100.000. forint** összegben határozza meg az eladási árat, továbbá az ingatlan Nagy József (6097, Kunadacs, Bem utca 7.) részére történő értékesítésével egyetért.

2. Nagy József vételi szándéka esetén a Képviselő-testület felhatalmazza Farkas Ildikó polgármestert, hogy a fenti feltételekkel az 597/60 helyrajzi számú, 2.823 m² területű, „Kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan értékesítése kapcsán a szükséges intézkedéseket megtegye, az adásvételi szerződést aláírja.

Az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos költségek a vevőt terhelik.

Felelős: Polgármester, Jegyző

Értesül: Nagy József

Határidő: folyamatos

Értékelési vélemény

6097 Kunadacs, Belterület 597/60 hrsz. alatti

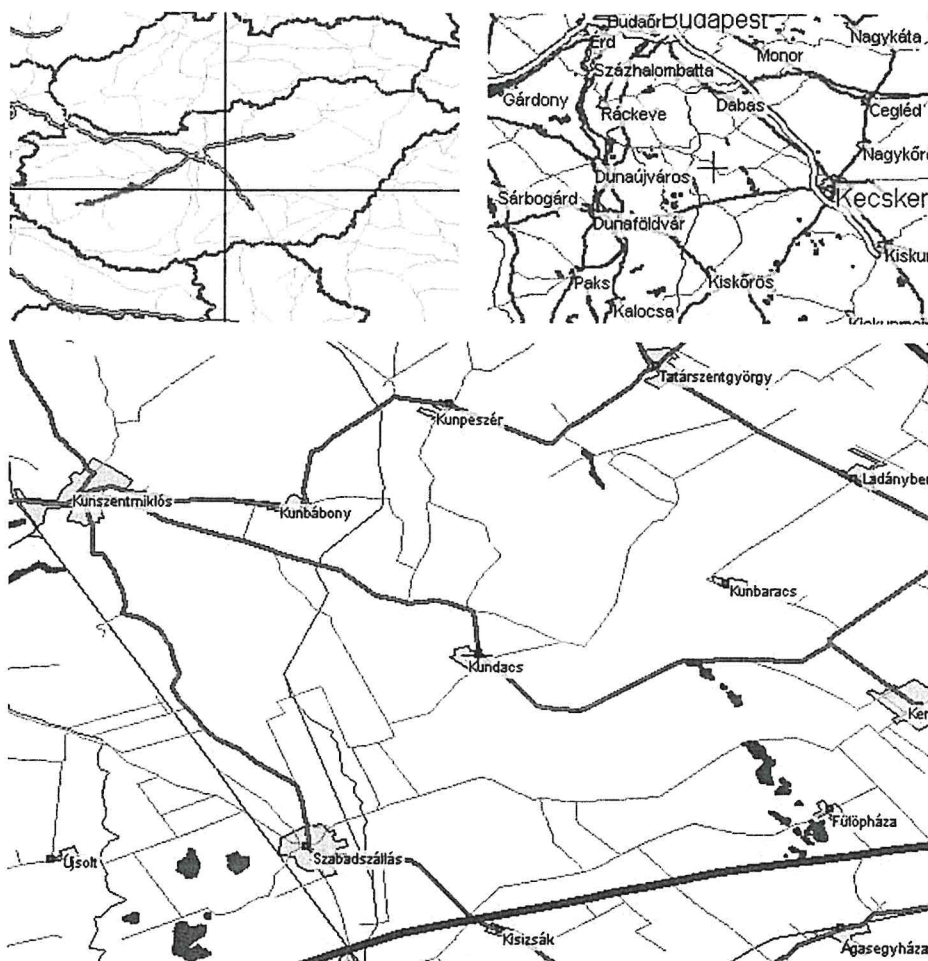
kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanról

Tartalma: 18 számozott oldal

Készült: 1 példányban

Megbízó:

Kunadacs Község Önkormányzata
6097 Kunadacs, Rákóczi utca 2.



Készítette:

Szórádi Lajos Norbert

6090 Kunszentmiklós, Tavasz utca 11.

www.szoradin.hu, szoradin@gmail.com

0036 30/ 281 2072

Kunszentmiklós, 2025.03.07.



Szórádi Lajos Norbert
Egyéni vállalkozó | Építőmérnök

Munkaszám: 17/2021

TARTALOMJEGYZÉK

I. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3.
II. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA	4.
2.1 Megbízás, feladatismertetés	4.
2.1.1 Megbízás	4.
2.1.2 A tulajdoni helyzet, terhek	4.
2.1.3 Az ingatlan környezetének leírása	4.
2.2 Az ingatlan leírása	6.
2.2.1 Az épület leírása	7.
2.2.2 Általános adatok	7.
2.3 Az ingatlan megközelíthetősége	7.
III. AZ ÉRTÉK LEVEZETÉSE	8.
3.1 Az ingatlan értékelése	8.
3.2 Piaci összehasonlító adatokkal való értékelés	10.
3.3 Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok elemzése	11.
IV. ÖSSZEGZÉS	13.
MELLÉKLETEK	14.
• Jogosultság igazolása	
• Fotók	
• Tulajdoni lap másolat	



I. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az ingatlanra vonatkozó okmányok, iratok, dokumentációk, valamint a piaci viszonyok, továbbá a helyszíni szemle és az értékelési számítások alapján megállapítom, hogy a 6097 Kunadacs, Belterület 597/60. hrsz.-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értéke a szakvéleményben részletezett megfontolások alapján:

3.000.000.- Ft,

Azaz: hárommillió Forint

Az értékelés fordulónapja: 2025.03.07.

A helyszíni szemle során szemrevételezéssel állapítottam meg az ingatlan állapotát. A szakvélemény egyéb mérési eszköz nélkül készült, ezért nem terjed ki az olyan rejtett hibákra, melyek feltárására a lehetőséget a szemrevételezés meghaladja.

Szemle időpontja:

- 2025.03.01.

Az értékbecslés célja meghatározni a 6097 Kunadacs, Belterület 597/60. hrsz.-ú kivett közterület megnevezésű ingatlan forgalmi értékét, amely megfelel a fordulónapi értékesítési viszonyoknak. Jelen értékelés a kiállítás keltétől számított 6 hónapig érvényes.

Az értékbecslés az Európai Értékbecslési Szabványok 2003 (EVS 2003) - a magyar kiadásának jogosultja a Magyar Ingatlan Szövetség – alapján három értékelési módszerrel készülhet:

- piaci összehasonlító adatok alapján
- jövedelem alapú
- költségalapú értékeléssel.

Az értékelési vélemény a piaci összehasonlító adatok módszerét tartalmazza részletesen.*

* Az értékbecslő szakvélemény a készítő kizárólagos szellemi tulajdona. A szakvélemény tartalmának bármilyen módon történő további hasznosítása, vagy felhasználása csak a készítő előzetes hozzájárulásával lehetséges.

Kunszentmiklós, 2025.03.07.


Szórádi Lajos Norbert
6090 Kunszentmiklós, Tavasz u. 11.
Adószám: 60739427-1-23
Egy.váll.ig.nytsz.: 22358650
Bankszámlasz.: 11773322-60213789

Szórádi Lajos Norbert



Szórádi Lajos Norbert
Egyéni vállalkozó Építőmérnök

II. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

2.1. Megbízás, feladatismertetés

2.1.1. Megbízás

Az értékbecslés Kunadacs Község Önkormányzata, 6097 Kunadacs, Rákóczi utca 2. sz. alatti jogi személy megbízásából készült, értékelési véleménycéllal. Az értékelési vélemény kiterjed egy teljes körű értékbecslésre a 6097 Kunadacs, Belterület 597/60. hrsz.-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanra, amelynek forgalmi értékét kívánom meghatározni a fordulónapi értékelési viszonyoknak megfelelően. A helyszíni szemle során szemrevételezéssel állapítottam meg az ingatlan állapotát.

2.1.2. A tulajdoni helyzet, terhek

Az ingatlan tulajdonosa: Kunadacs Község Önkormányzata, 6097 Kunadacs, Rákóczi utca 2. sz. alatti jogi személy, 1/1 tulajdoni hányadban.

Az ingatlan 104 nm-ére vonatkozóan vízvezetési szolgalmi jog került bejegyzésre Kunadacs Község Önkormányzata (6097 Kunadacs, Rákóczi utca 2.) által.

2.1.3. Az ingatlan környezetének leírása

Kunadacs az Alföldön, a Kiskunság ÉNYI-i, Bács-Kiskun megye É-i részén, Kecskeméttől 40, Budapesttől 80-km-re található. Az északi szélesség 46 fok 58' és a keleti hosszúság 19 fok 17' találkozásánál helyezkedik el. Kunadacs területe 8997 ha, ebből 1620 ha természetvédelmi terület.

A község névével az első írásos emlék alapján 1302-ben találkozunk. Tehát már az Árpád-házi királyok idején is létezett. Két templom romjáról szól a kéziratos feljegyzés. Feltehető, hogy az említett templomokat IV. Béla által befogadott s vezérük megölése miatt az országból dűlva, pusztítva kivonuló kunok rombolták le, akiket később IV. Béla újra befogadott s ezen a területen telepítette le őket. Kecskemét központtal új megye alapítottatott Kecse megye névvel.



Kunadacs címere

Közigazgatás

Ország	Magyarország
Régió	Dél-Alföld
Megye	Bács-Kiskun
Járás	Kunszentmiklósi
Jogállás	község
Polgármester	Farkas Ildikó
Irányítószám	6097
Körzethívószám	76

Népesség

Teljes népesség	1458 fő (2018. jan. 1.) ^[1]
Népsűrűség	16,73 fő/km²

Földrajzi adatok

Terület	89,9 km²
Időzóna	CET, UTC+1



A XVII. századtól 1949-ig a település királyi birtok volt. 1872-től 1949. április 1-jéig Peszéradacs néven ismert, amikor Kunadacs és Kunpeszér elnevezéssel két új település jött létre. 1910-es népszámlálás során 1610 volt a község lakóinak száma. 1920-ra 1256 főre csökkent, az I. vh. során sokak eltűntek, meghaltak, mindössze két férfi tért vissza a faluba, ők is vakon. A két világháborúban elesett katonáknak 1999-ben emeltetett emlékművet az önkormányzat.

A Tanácsköztársaságról keveset tudnak azok az idős emberek, akik már akkor is itt éltek. Arra még emlékeznek, hogy beszéltek Pesten forradalom tört ki. Még arra is, hogy abban az időben jártak itt „valami úri emberek” Pestről. Összegyűjtötték a cselédek és beszéltek nekik, ezekre a beszélgetésekre nem engedték be a földbérlo urakat. Földet nem osztottak.

A szovjet csapatok megérkezéséig a legtöbb lakos (kivéve a bérloket), cselédsorban élt.

A II. világháborúig a falu szinte teljes elszigeteltségben élt. A legtöbben bevonulásuk előtt nem jártak messzebb a környező településeknél. Budapestet bombázó angol és amerikai gépek százai repültek át a falu felett, éjjelente látni lehetett a fényszórók sugarát amint az eget kutatják. Néhány sebesült gép a falu határában dobta le bombáját.

1944. szeptemberében már mindenki tudta, hogy „jönnek az oroszok”, a fronttól menekülő civilek tovább fokozták a félelmet.

Főleg a nők féltek, halva, hogy a vonuló vörös hadsereg mit tesz az ellenség civil lakosságával. Erdélyből 17 menekült magyar család telepedett le a községben, akik ma is itt élnek. Október 18-án a 18. harkocsihadtest betört Kecskemétre. A nyilas vezetés elrendelte Peszéradacs kiürítését, az iratok Dunántúlra szállítását. A község lakói közül mégis sokan maradtak, október végén már itt is jól lehetett hallani az ágyúzást, napról napra közelebb ért a front. A szovjet hadsereg nem ütközött semmilyen ellenállásba, a falu november 2-án megadta magát. Az első szovjet alakulat tovább haladt Kunszentmiklós irányába, Malinovszkij marsall itt rendezte be főhadiszállását, és innen irányította Budapest ostromát. Kunadacs és Kunszentmiklós között létesítettek egy ideiglenes repteret, ahonnan a Budapestet ostromló csapatokat támogatták. A községben még két lókorházat létesített a szovjet hadsereg, ahol a helyieknek is segédkezni kellett.

1949. június 3-a BM. 5203/3516/1949. sz. rendeletével Peszéradacsot újra kettő községgé szervezik, ettől a naptól Kunadacs és Kunpeszér néven két önálló település alakul.

1950 októberében a falu lélekszáma 2150 fő.

1962. Az első telekosztás, az első engedélyre történő építkezés.

1962-1999-ig 450 lakóház épült, egészségház, orvosi rendelő, modern iskola, óvoda, tornacsarnok, művelődési ház, 19 utca, minden utcában vezetékes víz, gáz, kábel-tv, crossbaros telefon, minden utca szilárd burkolatú.

2003-ban a település pályázati úton lehetőséget kapott saját honlap indítására (<http://www.kunadacs.hu>). 2005-ben kiépült a szelektív hulladékgyűjtő.

2009-ben a kunok hazatérésének 770. évfordulójára fából faragott emlékművet állított a község. A település azóta is évről évre fejlődik, szépül. Részben pályázaton nyert támogatásoknak köszönhetően új labdarúgópálya, kézilabda- és futópálya épült az iskolásoknak. Közpark és játszótér épült, régóta hiányolt parkolót létesítettek. A belterületeken a szennyvízhálózat kivételével minden infrastruktúra kiépült.

A külterületen 1620 hektár a Kiskunsági Nemzeti Park kezelésében lévő természetvédelmi terület, ahol rengeteg védett növény és állatfaj él. A község lakossága 1604 fő. A község jelenlegi belterülete 1962-ben lett kialakítva, ahol 1250 fő él, a többi jelenleg is a szétszórt tanyarendszerben.

A lakosság fő megélhetési forrása a mezőgazdaság, elsősorban virginiai típusú dohány termesztése öntözéses formában mesterséges szárítással. Az utóbbi 15 évben jelentősen változott a régió éghajlata. Az 1995-96-os csapadék maximum-minimum a visszajára fordult.

A Kiskunság országunk legcsapadékszegényebb része. A természeti adottságok és az éghajlatváltozás miatt egyre nagyobb problémát jelent az aszály. A faluban kezd kiépülni a falusi turizmus.

(Forrás: <https://hu.wikipedia.org/wiki/Kunadacs>, 2019. április 20.)

2.2. Az ingatlan leírása

Az értékbecslés tárgyát egy darab 2823 m² területű egyenletes, síkfelületű, bekerítetlen *kivett beépítetlen terület* megnevezésű telek képezi.

Az ingatlan az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) 11. § (2) bekezdés d) pontja alapján közművesítettlennek minősül.





A Kunadacs, Belterület 597/60. hrsz.-ú ingatlan a Kunadacs Község Képviselő-testületének a helyi építési szabályokról szóló 2/2015. számú (II. 5.) Önk. rendelet 14. § (4) bekezdés szerint Kereskedelmi szolgáltató terület építési övezet Gksz-2 jelű övezetébe tartozik.



Szórádi Lajos Norbert
Egyéni vállalkozó / Építőmérnök

Gksz-2 építési övezet előírásai:

- a) Telek területe: min 500m²
- b) Beépítési mód: oldalhatáros, előkert: min 10m
- c) Beépítettség: max 50%
- d) Beépítési magasság épületmagassággal meghatározott:
 - da) a db) pont szerinti kivétellel: max 7,5m
 - db) technológiai szükségből következő toronyszerű (siló) építmények: max 30m.
- e) Zöldfelület: min 20%
- f) Környezetterhelési határértékek tekintetében a lakóterületre előírtak tartandók.

2.2.1. Az telek leírása:

Az ingatlanon épület nem található, a területet parkként hasznosítják.

2.2.2. Általános adatok:

Épület és telekadatok:

A telek területe:	2823 m ²
Beépített alapterület:	0,0 m ²
Beépítettség:	0,0 %

2.3. Az ingatlan megközelíthetősége

A város központjában található ingatlant a szilárd burkolatú Kunszentmiklósi úton, Kossuth Lajos és Vörösmarty utcákon keresztül lehet megközelíteni. A legközelebbi távolsági autóbusz megálló az ingatlantól 1500 m-re van. A városközpontig szilárd burkolatú úton kerékpárral 3 perc alatt lehet bejutni, kismotorral, illetve gépkocsival ez 5 perc.





Közüintézményi ellátottság:

A közüintézmények a település központja körül helyezkednek el, Kunadacson orvosi rendelő, általános iskola, óvoda található. A központi Rákóczi utcán található a községgháza, az általános iskola, a könyvtár, a művelődési ház, e területen számos üzlet és vendéglátóegység is található.



III. AZ ÉRTÉK LEVEZETÉSE

3.1. Az ingatlan értékelése

A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel az érvényben lévő a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII.1.) PM. rendeletben megfogalmazott módszereknek, az értékelések dokumentálásával kapcsolatos formai előírások és értékbecslési irányelveknek. A kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján az értékbecslést elvégeztem.

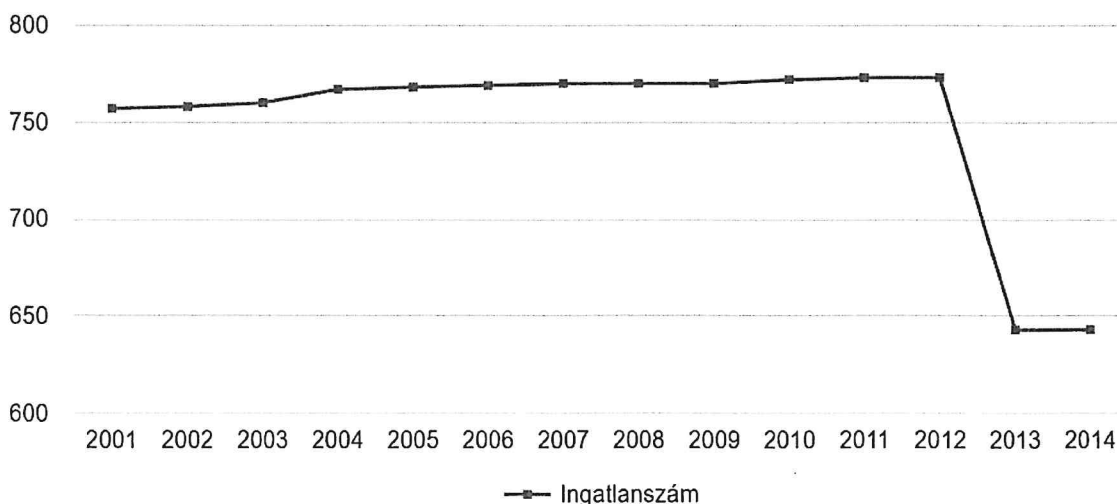
- A forgalmi érték egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlanok tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önérdemet követve dönt, és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. Az érték megállapításánál gyors szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre maximálisan 6 hónap áll rendelkezésre.

Kunadacsi ingatlanok – statisztikák

(Forrás: Ingatlannet statisztikák, <https://www.ingatlannet.hu/statisztika/Kunadacs>, 2025.03.07.)

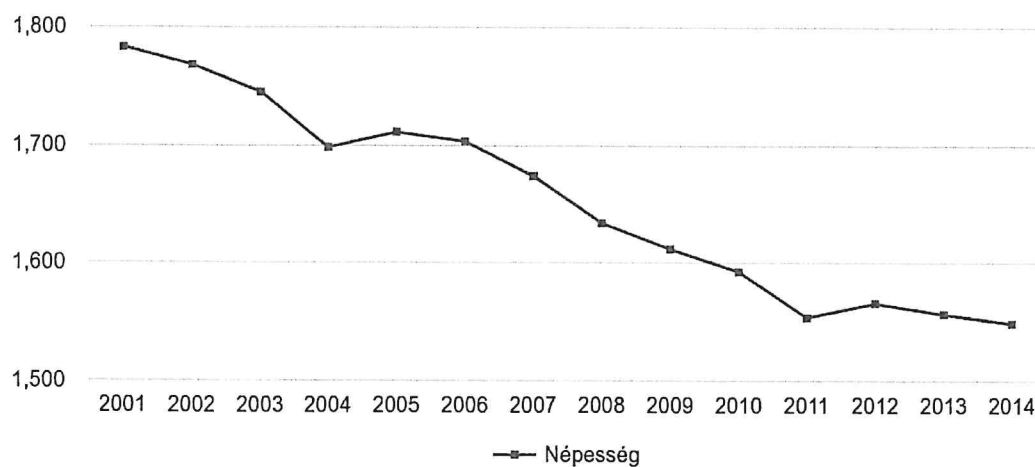
Lakóingatlanszám változás

Az alábbi diagramon Kunadacs lakóingatlanszámának változását láthatja éves bontásban. Az adatok a Központi Statisztikai Hivataltól származnak.



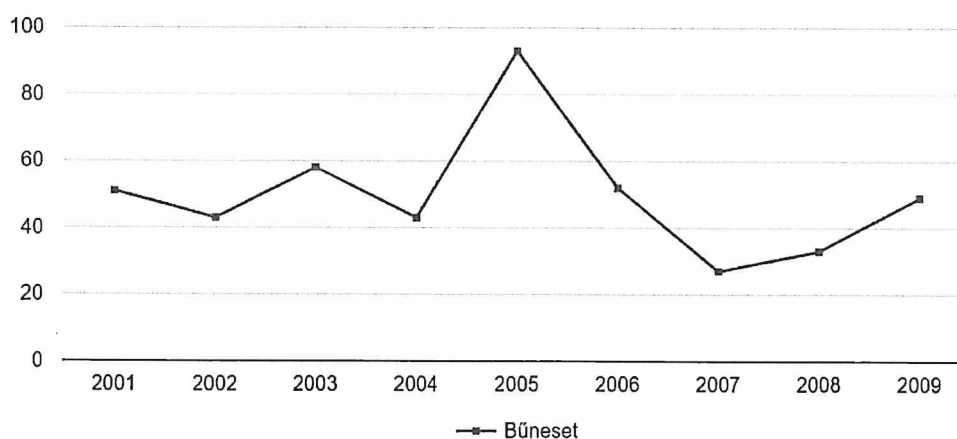
Népesség változás

Az alábbi diagramon Kunadacs népesség számának változását láthatja éves bontásban. Az adatok a Központi Statisztikai Hivataltól származnak.



Bűnesetek száma

Az alábbi diagramon Kunadacs bűneseteinek számának változását láthatja éves bontásban. Az adatok a Központi Statisztikai Hivataltól származnak.



Az érték megállapítása három különböző módszerrel történhet:

- *Piaci összehasonlító módszer:*

Ennél a módszernél az érték azon alapul, hogy a hasonló ingatlanokért hasonló összeget fizetnek az ingatlanpiacon.

- *Jövedelem alapú megközelítés*

Ennél a becslési módszernél a becsült érték azon a (bérleti) bevételen alapszik, amelyet az adott ingatlanpiaci szegmensben tevékenykedő jellemző (átlagos adottságú) befektető hosszabb távon elérhet. Ha az ingatlan funkciójából adódóan eleve „jövedelem-termelő” ingatlan, illetve bérbe adható, akkor ennek a módszernek alkalmazása kötelező.

- *Költség módszer*

Ennél a módszernél a becsült érték a földterület (piaci) értékének és a meglévő fejlesztések újraépítések helyettesítési költségének az összege, amelyből előzőleg levonásra került a megfelelő amortizációs foknak megfelelő értékcsökkenés.

Ez a módszer, mint legfontosabb meghatározó értékmérő megközelítés csak azoknál az ingatlanoknál alkalmazható kizárólagosan, ahol a vagyontárgyak 10 évnél fiatalabbak és az értékvesztés, mint amortizáció számszerűsíthető, de ugyanakkor nem állnak rendelkezésre a tranzakciók hiányában megbízható piaci összehasonlító adatok és a bevétel-arányos módszer alkalmazása is valamilyen okból korlátokba ütközik.

Jelen értékelés a megbízó instrukciója alapján az elsőnek említett módszerrel történik.

3.2. Piaci összehasonlító adatokkal való értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer alkalmazásához összehasonlító adatokra van szükség. Ezek képeznek egy olyan alaphalmazt, amelynek tagjai a vizsgált ingatlanra jellemző átlagos piaci érték az alapérték. Rendszerint megjelennek értékmódosító tényezők, amelyek a vizsgált ingatlan

értékét eltérítik az alapártól. Ezeket a tényezőket számításba véve, az alapárból meghatározhatjuk értékelendő ingatlan piaci forgalmi értékét.

Az összehasonlítás szempontjából legfontosabb paraméterek: az ingatlan mérete, elhelyezkedése és állapota.

Értéknövelő tényezők:

- Övezeti besorolás
- Biztonságos környék
- Gondozott környék

Értékcsökkentő tényezők:

- Ingatlan elhelyezkedése
- Közmű hiánya

3.3. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok elemzése

Az alábbi ingatlanok az értékelt ingatlannal megközelítően azonos elhelyezkedésű, 10 km-es vonzáskörzet található, nagyságú telkek. A felhasznált adatok túlnyomórészt kínálati árak, illetve földhivatali adatok.

„Tapasztalataink szerint gyakori, hogy az értékelők kínálati adatokat használnak fel az értékelésük során, amely esetekben az adatok megbízhatatlanságának kockázata jelentős mértékben megnő. Ennek kiküszöbölése érdekében, véleményünk szerint, ha kínálati árak felhasználásra kerül sor, azokat -5 - -20% közötti nagyságban korrigálni szükséges.” (Forrás: <http://www.ingatlanbefektetes.hu/>)

Az összehasonlításra kiválasztott ingatlanok a településen az értékelt ingatlan 5000 m-es körzetében találhatóak. Fekvésük nem tér el jelentős mértékben a becsült telektől. A különbözőségeket az alábbi „ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉS ÉRTÉKMÓDOSÍTÓ TÁBLÁZAT”-ban szemléltetem.

ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉS ÉRTÉKMÓDOSÍTÓ TÁBLÁZAT							
Értékelési szempontok	Saját ingatlan	Összehasonlító 1.	%	Összehasonlító 2.	%	Összehasonlító 3.	%
	Kunadacs 597/60	Kunadacs		Kunszentmiklós		Szabadszállás	
Terület (m ²)	2823	101911	-3	3660	-1	1950	+1
Fekvése	Periférikus	Periférikus	0	Periférikus	0	Periférikus	0
Közmű	-	-	0	-	0	-	0
Írányár		10.500.000.-		7.500.000.-		2.700.000.-	
Piaci ár		10.000.000.-		6.900.000.-		2.400.000.-	
Eltérés			-3		-1		+1
Eltérési érték		9.700.000.-		6.831.000.-		2.424.000.-	
Korr. fajl. érték		95.-		1.898.-		1.243.-	
Korr.fajl. ing.érték	1.079.-						
Az értékelte ingatlan összehasonlított értéke	1.079. - x 2823 = 3.046.017.- kerekítve: 3.000.000.-						



IV. ÖSSZEGZÉS

Összefoglaló értékelés:

A korrekció után képzett fajlagos értékek átlagából számítottan az értékelt ingatlan alapterületével való szorzás után jutottam el az összehasonlító értékhez melyet:

3.000.000.- Ft,

azaz hárommillió Forintra becsülök.

Kunszentmiklós, 2025.03.07.


Szórádi Lajos Norbert
6090 Kunszentmiklós, Tavasz u. 11.
Adószám: 60739427-1-23
Egy.váll.lg.nytsz.: 22358650
Bankszámlasz.: 11773322-60213789

Szórádi Lajos Norbert
ingatlan értékbecsülő
építőmérnök



Kecskemét Megyei Jogú Város Jegyzője

Ügyiratszám: 11511-5/2011.
Ügyintéző: Kovácsné Ferenczy Gabriella

Tárgy: Szórádi Lajos Norbert egyéni vállalkozó
ingatlanközvetítői nyilvántartásba történő felvétele

IGAZOLÁS

az üzletszerűen végzett ingatlanközvetítői tevékenység folytatásának bejelentéséről

Igazolom, hogy Szórádi Lajos Norbert egyéni vállalkozó 6090 Kunszentmiklós, Tavaszi u. 11. szám alatti székhelyű gazdálkodó szervezet által 2011. február 3-án tett bejelentés megfelel a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 64/A-64/D §-aiban, a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXXVI. törvény 22. § (1) bekezdésében, valamint az üzletszerűen végzett ingatlanközvetítői, valamint az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység folytatásának feltételeiről, az eljárás részletes szabályairól szóló 31/2009. (XI. 18.) ÖM rendelet 4. §-ában meghatározott követelményeknek.

A bejelentőt az üzletszerű ingatlanközvetítői tevékenység folytatására jogosult gazdálkodó szervezetekről vezetett nyilvántartásába a mai nappal – az alábbi adatokkal és sorszámmal – felvettem:

SZOLGÁLTATÓ NEVE:	SZÓRÁDI LAJOS NORBERT
EGYÉNI VÁLLALKOZÓ HATÓSÁGI NYILVÁNTARTÁSBA VÉTELÉNEK SZÁMA:	22358650
SZÉKHELYE:	6090 Kunszentmiklós, Tavaszi u. 11.
TEVÉKENYSÉGI KÖRE:	INGATLANKÖZVETÍTŐ
EGYÉNI VÁLLALKOZÓ NEVE, LAKHELYE:	Szórádi Lajos Norbert 6090 Kunszentmiklós, Tavaszi u. 11.
SZEMÉLYESEN KÖZREMŰKÖDŐ TAG, VAGY ALKALMAZOTT NEVE, ENGEDÉLY NYILVÁNTARTÁSI SZÁMA:	Szórádi Lajos Norbert I-137/2011.
A HASZNÁLNI KÍVÁNT NYELV(EK):	magyar

Az ingatlanközvetítői nyilvántartásba vétel sorszáma: I-G/54/2011.

A bejelentés határozatlan időre szól.



Szórádi Lajos Norbert
Egyéni vállalkozó Építőmérnök

Szórádi Lajos Norbert egyéni vállalkozó nyilatkozott arra vonatkozóan, hogy a szolgáltatási tevékenységével összefüggésben nem áll a tevékenységtől eltöltő bírói ítélet hatálya alatt.

Megállapításra került, hogy Szórádi Lajos Norbert egyéni vállalkozó – a bejelentésében közölt és egyező adatokkal - szerepel a Közigazgatási és Elektronikus Közszolgáltatások Központi Hivatala Egyéni Vállalkozók Nyilvántartásában.

A kérelmező csatolta:

- A 10/23/2009. ingatlanközvetítői szakképesítés igazoló bizonyítvány hiteles másolatát.
- A 029737103 sz. eredeti hatósági erkölcsi bizonyítványt.

Adatszolgáltatási kérelemmel fordultunk a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Bács-Kiskun Megyei Adóigazgatóságához, amely a 3977615523 számú, 2011. február 21-én kelt átiratában az alábbiakról nyilatkozott:

„(...) az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény 54. § (3) bekezdése alapján tájékoztatom, hogy **Szórádi Lajos Norbert** (adóazonosító: 8428880603) **adózó a köztartozásmentes adózói adatbázisban nem szerepel.**

Nyilvántartásunk szerint Szórád Lajos Norbert 6090 Kunszentmiklós, Tavasz u. 11 szám alatti adózó 2011. február 3. nappal eljár esedékességű, hivatalunk felé fennálló tartozása nem volt, és más adóhatóságtól sem érkezett esetleges adótartozás, vagy adók módjára behajtható köztartozásra vonatkozó adatszolgáltatás.”

A már leírt 2.200.-Ft eljárási költség Szórádi Lajos Norbert egyéni vállalkozót terheli.

K e c s k e m é t, 2011. március 1.

Dr. Metzinger Éva
jegyző megbízásából:



Ügyintézés:

Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Lakosságszolgálati Iroda
Igazgatási Osztály
Általános Igazgatási Csoport

6000 Kecskemét, Kossuth tér 1. Tel.: 76/512-230; Fax: 76/513-538 E-mail cím: alt.igazgas@kecskemet.hu
Ügyfélfogadás: kedd 8¹²-12^h-13-16^{30h} csütörtök: 13^h-18^h



Szórádi Lajos Norbert
Egyéni vállalkozó I Építőmérnök

