



ELŐTERJESZTÉS

Készült: Kóka Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025 augusztus 29-i soros ülésére

Tárgy: Ingatlan vásárlási kérelmek

Előterjesztő: Juhász Ildikó polgármester

Melléklet: térképszelvény, értékbecslés

Tisztelt Képviselő-testület!

Kóka Község Önkormányzatának tulajdonában levő 3971/2 hrsz-ú és a 3968/3 hrsz-ú ingatlanaira vásárlási szándék érkezett.

Az egyik kérelmező Szarvas András Tibor (2243 Kóka, Várak u 11.) A kérelmező 2020-évben a terület másik felét már megvásárolta Önkormányzatunktól. Az ingatlan értékesítési ára (1500 m²) 670.000.-Ft volt. Ez a terület Má- mezőgazdasági övezetbe tartozik.

A kérelmezett 3971/2-hrsz-ú terület zártkerti fekvésű, zártkerti művelés alól kivett terület, 2952 m². Az ingatlan Aranyosi dűlő felőli rész első 80 m-en (1775m²) LF-2 építési övezetbe tartozik, a hátsó rész (1177m²) Má-mezőgazdasági övezet.

Szarvas András a kérelmében foglaltak szerint a 3971/2-hrsz-ú ingatlant szeretné megvásárolni.

A másik kérelmező Laczkó Zsolt (2243 Kóka, Dózsa György út 71/A) aki a 3971/2 hrsz-ú, valamint 3968/3 Hrsz-ú, tehát mindkét ingatlant szeretné megvásárolni.

A 3968/2 hrsz-ú ingatlan 1534 m², az előző területtel megegyező paraméterekkel rendelkezik, fekvése és az építési övezete is azonos, LF-2 és Má-mezőgazdasági.

Az elkészült értékbecslés, övezet szerinti adatai:

Lf2 övezeti értéke: 2000.-Ft/m²

Má övezet értéke: 1000.-Ft/m²

Kóka Község Önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodásának szabályairól szóló, 8/2025. (V. 30.) önkormányzati rendeletének, (a továbbiakban: Rend.) 4.§ (2) bekezdése alapján a vagyontárgy feletti tulajdonosi jog gyakorlója a képviselő-testület. A Rend. 8.§ (2) bek. a) pontja értelmében közvetlen licit nélküli elidegenítés a képviselő-testület egyedi döntése alapján lehetséges. A Rend. 8.§ (4) alapján a vételár nem lehet kevesebb, mint a forgalmi értékbecslésben megjelölt érték. A Rend 8.§. (5) bek szerint forgalmi értékbecslés és a szerződéskötés költségei a vevőt terhelik.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg, a határozati javaslatot fogadja el!

Határozati javaslat:

Kóka Község Önkormányzatának képviselő-testülete, az Önkormányzat tulajdonában levő 3971/2 és 3968/3 hrsz-ú ingatlanait pályázat szerint értékesíteni kívánja.

Az eladási minimumár kiszámítása a telekalakítási vázrajz szerinti m² alapján történik.

A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert a szükséges intézkedések megtételére, a pályázat kiírására lefolytatására, az ajánlatok képviselő-testület elé terjesztésére és az adás-vételi szerződés megkötésére.

Határidő: 2025.12.31.

Felelős: polgármester

vagy

Határozati javaslat:

Kóka Község Önkormányzatának képviselő-testülete, az Önkormányzat tulajdonában levő 3971/2 és 3968/3 hrsz-ú ingatlanait nem kívánja értékesíteni.

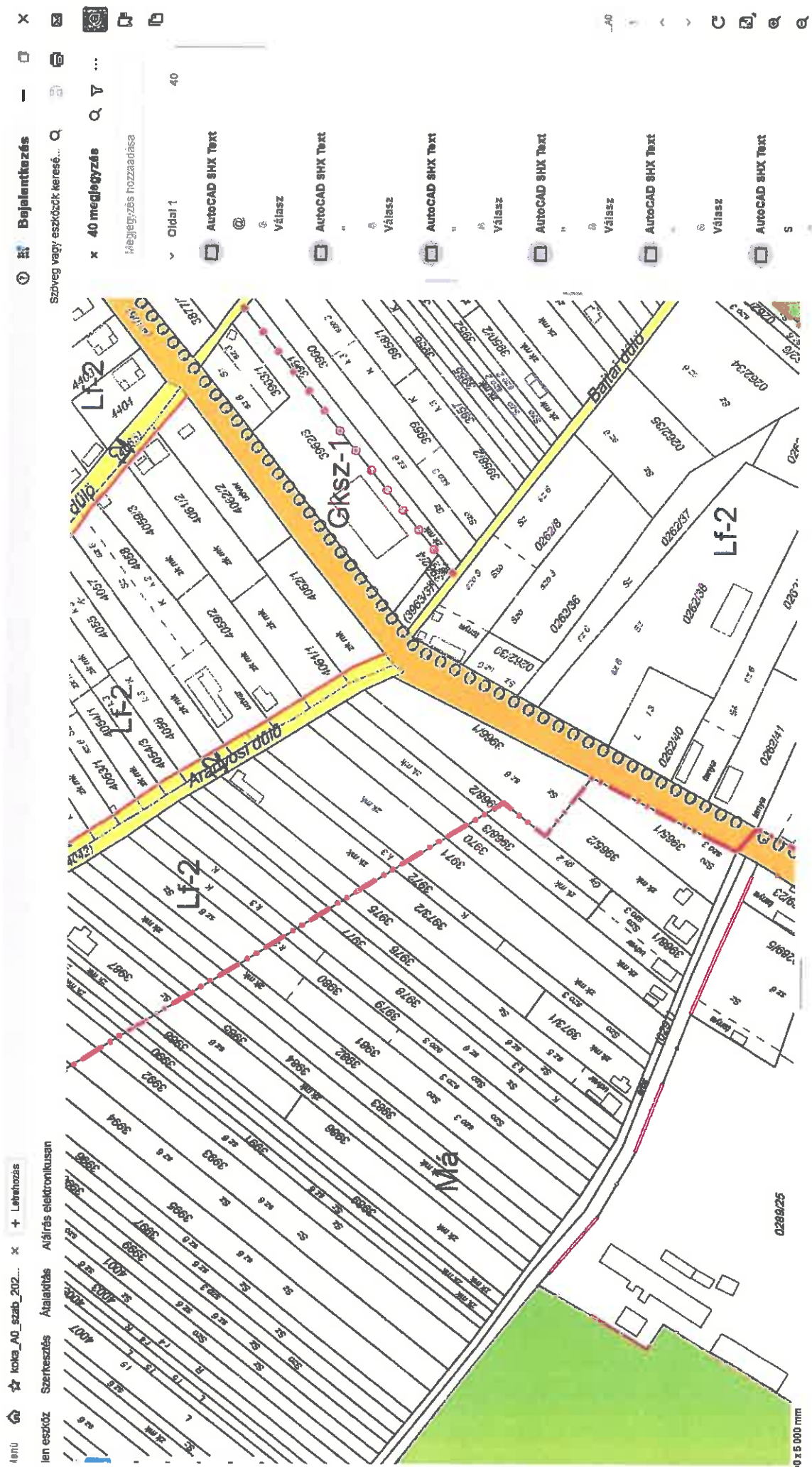
Határidő: 2025. december 31

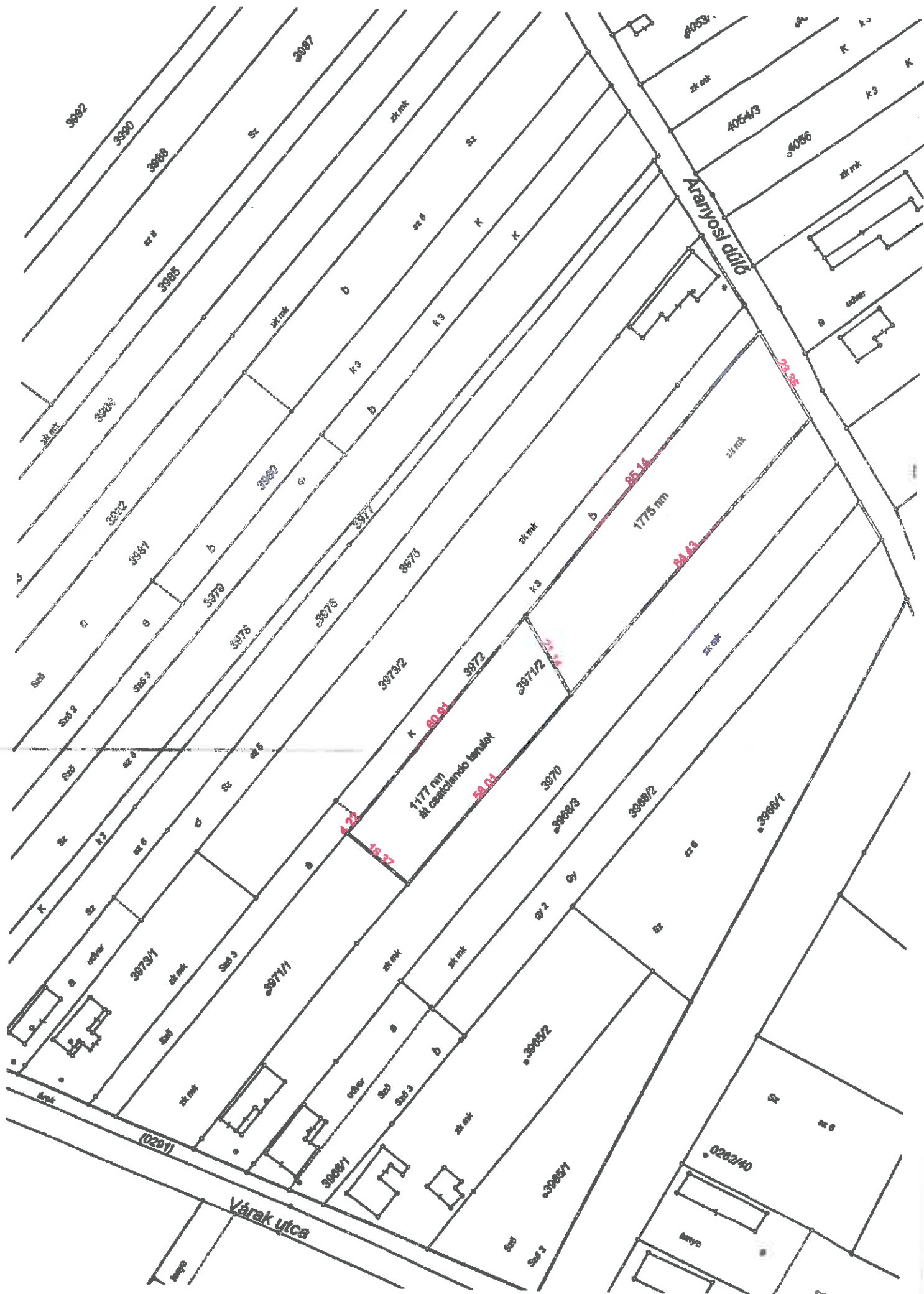
Felelős: polgármester

Kóka, 2025-08-29

Juhász Illdikó
polgármester







Vonnák Géza
Ingatlanforgalmi szakértő
és értékelő
az egész ország területén
2760.Nagykátán
István k.u.1/a l.3
Eng.szám:OKJ 5334101
Tel:06/209-463-845
06/29-440-784

Iktatószám. 15 /2025...

TELEKBECSLÉS

Megrendelő neve: Kóka Községi Önkormányzata

Lakcíme: Kóka Dózsa Gy. u. 1

1. Az ingatlan Kóka község Aranyosi dőlő 2/a előtti

2. Az ingatlan helyrajzi szám 397 1/2 terület 2952 nm

3. A becslés tárgyát képező ingatlanrész nagysága az egész ingatlanhoz képest.....tulajdoni hányad.....%

4. A becslés tárgyát képező telekrész mérete

5. A telekrész oszthatatlan, műszakilag osztható nem osztható

6. A becsült ingatlan jelenlegi forgalmi értéke: 4.727.000.-Ft

azaz Négy-millió-hétszázhuszonhétezer.-Ft

Négyzetméterenként 1600.-Ft/nm

Az ingatlan leírása

7. Utcafront /telekhomlokvonala szélessége 19 méter

8. Milyen utcában van: szabályozott, kiépített, szabályozatlan, kiépítetlen

9. Közmű: **Villany**, víz, gáz, csatorna, telefon, kábel TV. Nincs

10. Kerítése: van: nincs/ha van: kő, beton, tégl, vas, díszléc, lécz, deszka, drótháló, eternit pala, lindab, lemez, kovácsoltvas, stb.

11. Kerítése milyen állapotban van: jó elhanyagolt, szakadozott, rossz, nagyon rossz, értéktelen.

12. A telek művelt/ gyümölcsös, szőlő, erdős, műveletlen, közúthoz közel.

13. Élő fa: 0 db. ebből
db. termő gyümölcsfa
db. csemetefa
db. haszonfa

14. A telek talaja: kötött talaj, homok, kavicsos, köves, sziklás, dombos

15. A telek fekvése: Terep rendezetlen, sima, mély, dombos, hegyoldali

16. Építkezésre alkalmas: nem alkalmas, építési tilalom, vagy korlátozás alá nem esik.

17. Az ingatlan a település központjában, belterületén, külterületén, fekszik,

18. Milyen közlekedési eszközzel közelíthető meg: MÁV-AUTÓBUSZ

19. Közlekedési eszköz legközelebbi megállójától hány percre van: 400 m

20. A becsült ingatlan /ingatlanrész szerződés szerinti ára: Ft

21. A becsült ingatlan jelenlegi forgalmi értéke 4.727.000.-Ft
azaz Négymillióhétsszázhuszonhétezer.-Ft

22. Becslési díj befizetve év.....hó.....nap.....Ft

Egyéb megjegyzés: A település szélén helyezkedik el.

A telek részletezése:

Beépítési terület 1775 nm á= 2.000.-Ft/nm= 3.550.000.-Ft

Kert: 1177 nm á= 1.000.- Ft/nm= 1.177.000.-Ft

Kóka 2025 augusztus 13

Tisztelettel:

Vonnák Géza
Ingatlan értékbecslő
2760 Nagykáta, István k. u. 1/a 1.3
Adószám: 77507828-1-33

G. Vonnák
Vonnák Géza

Ingatlanforgalmi szakértő
és közvetítő
2760. Nagykáta
István k.u.1/a 1.3
OKJ.5338101

Vonnák Géza
Ingatlanforgalmi szakértő
és értékelő
az egész ország területén
2760.Nagykátai
István k.u.1/a I.3
Eng.szám:
OKJ 5334101
Tel:06/209-463-845
06/29-440-784

Iktatószám. 16 /2025

TELEKBECSLÉS

Magrendelő neve: Kóka Községi Önkormányzat

Lakcíme: Kóka Dózsa Gy u 1.

1. Az ingatlan Kóka község Aranyosi dűlő 2-b előt

2. Az ingatlan helyrajzi szám 3968/3 terület 1534 nm

3. A becslés tárgyát képező ingatlanrész nagysága az egész ingatlanhoz képest,.....tulajdoni hányad.....%

4. A becslés tárgyát képező telekrész mérete

5. A telekrész oszthatatlan, műszakilag osztható nem osztható

6. A becsült ingatlan jelenlegi forgalmi értéke: 3 068 000.-Ft

azaz Hárommillióhatvannyolcezer. Ft

Négyszetméterenként 1600.-Ft/nm

Az ingatlan leírása

7. Utcafront /telekhornfokvonal szélessége 19 méter

8. Milyen utcában van: szabályozott, kiépített, szabályozatlan, kiépítetlen

9. Közmű: Villany, víz, gáz, csatorna, telefon, kábel TV. Nincs

10. Kerítése: van: nincs,/ha van: kő, beton, tégl, vas, díszléc, léc, deszka, drótháló, eternit pala, lindab, lemez, kovácsoltvas, stb.

11. Kerítése milyen állapotban van: jó elhanyagolt, szakadozott, rossz, nagyon rossz, értéktelen.

12. A telek művelt:/ gyümölcsös, szőlő, erdő, műveletlen, közúthoz közel.

13. Élő fa: 0 db. ebből
db. termő gyümölcsfa
db. csemetefa
db. haszonfa

14. A telek talaja: kötött talaj, homok, kavicsos, köves, sziklás, dombos

15. A telek fekvése: Terep rendezetlen, síma, mély, dombos, hegyoldali

16. Építkezésre alkalmas: nem alkalmas, építési tilalom, vagy korlátozás

alá nem esik.

17. Az ingatlan a település központjában, belterületén, külterületén,
fekszik,

18. Milyen közlekedési eszközzel közelíthető meg: MÁV-AUTÓBUSZ

19. Közlekedési eszköz legközelebbi megállójától hány percre van: 400 m

20. A becsült ingatlan /ingatlanrész szerződés szerinti ára: Ft

21. A becsült ingatlan jelenlegi forgalmi értéke 3068.000 -Ft
azaz Hárommillióhatvannyolcezer.-Ft

22. Becslési díj befizetve év.....hó.....nap.....Ft

Egyéb megjegyzés: A település szélén helyezkedik el.
A telek részletezése:

Kóka 2025 augusztus 13

Tisztelettel:

Vonnák Géza
Ingatlan értékbecslő
2760 Nagykáta, István k. u. 1/a I.3
Adószám: 77507828-1-33

Vonnák Géza

Vonnák Géza

Ingatlanforgalmi szakértő
és közvetítő
2760. Nagykáta
István k.u.1/a I.3
OKJ.5338101