

ELŐTERJESZTÉS

önkormányzati vagyonhasznosításra

Tisztelt Polgármester Úr!

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelettel bevezetett különleges jogrend miatt a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény sarkalatosnak minősülő 46.§ (4) szerint *Veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási közzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.*

A hatályban lévő jogszabályok figyelembevételével az alapvetően képviselő-testületi hatáskörébe tartozó vagyonhasznosításról szóló kérelmet az alábbiak szerint terjesztem elő:

Önkormányzat részére történő felajánlás

Juhász Lászlóné, Sátoraljaújhely, Kazinczy u. 67. (3183/A/4 hrsz)

Tényállás:

Juhász Lászlóné felajánlotta megvételre az önkormányzat számára a tulajdonában álló, az ingatlan nyilvántartás szerint sátoraljaújhelyi 3183/A/4 hrsz-ú, természetben Sátoraljaújhely Kazinczy utca 67. szám alatti 63 m² alapterületű társasházi ingatlanát. A lakásra terhelés nincs bejegyezve. A tulajdonos 5.500.000 Ft-ban jelölte meg az ingatlan eladási árát.

Szakmai állásfoglalás:

Az ingatlan a város frekventált helyén fekszik, a szóban forgó lakás jelenleg felújítás alatt áll, nem lakható, összkomfortos komfortfokozatú. Az ingatlan értéke az értékbecslés szerint 5.100.000 Ft.

A lakás jelen állapotában nem lakható a felújítás miatt, ám az elhelyezkedése, valamint a komfortfokozati besorolása okán javasolt a lakás megvásárlása az értékbecslésben meghatározott vételáron.

Sátoraljaújhely, 2021. január 8.

Bajzáthné Bekényi Zsuzsanna sk.
aljegyző

Határozati javaslat:

**Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testületének
/2021. (I.) határozata
önkormányzati vagyonhasznosításról**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdése alapján a Képviselő-testület feladat- és hatáskörét gyakorolva az alábbi határozatot hoztam:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete **megvásárolja** az ingatlan nyilvántartás szerint sátoraljaújhelyi 3183/A/4 helyrajzi számú, természetben Sátoraljaújhely, Kazinczy u. 67. szám alatti 63 m² alapterületű lakást az értékbecslésben meghatározott, 5.100.000, - Ft, azaz ötmillió-egyszázezer forint összegű vételáron.
A polgármester az adásvételi szerződést aláírja.

Mellékletek:

IAKARNET v5.4.1	Felhasználó	SAT3393 (Lejárta: 2020.04.16)	Kilépés
-----------------	-------------	-------------------------------	---------

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

HAZ Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
Sátoraljaújhely 3981 Kazinczy u. 41. Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/287/2021
2021.01.06

SÁTORALJAÚJHELY
Béltérület: 3183/A/4 helyrajzi szám

3980 SÁTORALJAÚJHELY Kazinczy Ferenc utca 67. Földrajzi: 470.6. *Földhivatali másolat* Egyéb különlap

IRÉSE

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma	eszmei hányad	tulajdonosi hányad
lakás	63	0	0	0

Bejegyző határozat: 999966/1996.01.02

2. bejegyző határozat: 3492/1974.08.13
Társastulajdon
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okirathoz meghatározott helyiségek.

IRÉSE

6. tulajdonosi hányad: 1/3
bejegyző határozat, érkezési idő: 31973/2006.02.27
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: Juhász Lászlóné
sz.név: Károly Ágnes Agota
szül.: 1960
a.név: Csontos Ágnes
cím: 3980 SÁTORALJAÚJHELY Fejérváry István utca 19.

10. tulajdonosi hányad: 2/3
bejegyző határozat, érkezési idő: 34908/2014.02.11
jogcím: ajándékozás
jogállás: tulajdonos
név: Juhász Lászlóné
sz.név: Károly Ágnes Agota
szül.: 1960
a.név: Csontos Ágnes
cím: 3980 SÁTORALJAÚJHELY Fejérváry István utca 19.

IRÉSE

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 2269/2019.03.12
Önálló sörövény bejegyzés (terület: Miklós 2510 Dorog, Baross Gábor ltp. 17. 4/39. szám alatti lakos tulajdonjog bejegyzés) iránti kérelmének visszautasítása.

IRÉSE

Es a tulajdoni lap közgazdasági hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (EÖI)

Ügyirat száma: ISU/172-3/2021

Tárgy: Sátoraljaújhely 3183/A/4 hrsz (Kazinczy utca 67.)

1. Környezet

Benczúr Gyula utca - Kazinczy utca - Kökény utca - Zártkert közötti tömbben fekszik. A tömbben rendezett kertés családlakásos telkek vannak, részben régi polgári lakásokkal, részben villaszerű lakóházzal beépítve. A városközponttól kívül, a város „fűtőcsőjén” fekszik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 300-1000 m távolság-határon belül vannak. Az épület régi kúria-szerű, földszintes építmény, négy lakás került kialakításra benne. A felkínált lakás az épület északkeleti sarkában van az utcáfronton.

2. Ingatlan-adatok

A társasház 3183 hrsz-ú telkének ingatlan-nyilvántartás szerinti területe 1147 m², megnevezése kivett, lakóház udvar. Az értékbecsült 3183/A/4 hrsz-ú lakás ingatlan-nyilvántartás szerinti alapterülete 63 m², tulajdonosa Juhász Lászlóné 3/3 tulajdoni hányadban. Terhelése nincs. Az ingatlanhoz tartozó eszmei hányad nincs feltüntetve a tulajdoni lapon, EÖI-alapterületből számítható értéke 63/495.

3. Építmény-adatok

Lakóház, kb. 120 éves. Szerkezete: rakott kő sávalap, kő határolófalak, kő lábazat, kő-tégla vályosházlak, fa gerendafödém alsó-felső borítással, Kombinált sátorotető hornyolt cserépjévalással. Az épület külső-belső állapota lakásonként eltérő, a tulajdonosok a saját lakásukhoz eső részeket karbantartják változó minőségben, ez a külső megjelenésen sokat ront. Az eresz körben csatornázott, a horganyzott csatorna-elemek rozsdásak.

Az értékelt lakás jellemzői:
Az ablakok műanyag-szerkezetűek hőszigetelt üvegezéssel, redőnyvel, a bejárati ajtó hagyományos parkettás faszkeretű. A fűtés régi cirkó-gázkazánal történhet. A melegvizet 60 l-es villanybojler biztosítja. A lakás helyiségei:

szoba (laminátpadló)	14,28 m ²
szoba (szőnyegpadló)	16,77 m ²
konyha (sim.beton)	7,47 m ²
folyosó (sim.beton)	9,25 m ²
fürdőszoba, wc (kerámia)	7,76 m ²
éjszaka (cementlap)	2,01 m ²
Összesen:	57,54 m²

A lakáshoz tartozik az épület előtti 10 m²-es fedett terasz alá épített tüzelő tároló pince. A pincéhez való lejutás a lépcső szétkorhadt állapota miatt nem lehetséges. Becsült alapterülete 10 m². A lakás nettó alapterülete 63 m². **Összkömfortes** besorolású.

A lakás jelenleg felújítás alatt áll. A kiscserélendő burkolatok egy részét eltávolították, a fűtés csöveit levágták. Megkezdtek az álmennyezet tarokonzolainak felszerelését. A lakás jelenleg nem lakható.

Az épületen belül az utcai oldalfalon látható felvedésre utaló vakolatleválás.

4. Egyéb tények, adatok

Az ingatlan már eladott, de a vevő halála miatt visszavették. Belekezdtek a felújításba, de most inkább eladnák a jelenlegi állapotban. Eladó 5,5 MFt-ban jelölte meg az eladási árat.

5. Értéknövelő tényezők

- Rendezett környezet.
- Jó megközelíthetőség, az épület előtti útszakaszon parkolási lehetőség van.

6. Értékesítő tényezők

- A társasház fő szerkezeti elemei nem egységesen karbantartottak.
- A lakás jelenlegi állapotában lakhatatlan.
- A lakáshoz tartozó épületrész kívül is felújításra szorul.
- A pince jelenlegi állapotában használhatatlan.

7. Értékképzés:

Telek értéke: 2.500 Ft/m ²	63/495 * 1147 * 2500 =	364.955 Ft
Lakás értéke: 75.000 Ft/m ²	63 * 75000 =	4.725.000 Ft
ÖSSZESEN:		5.089.955 Ft.

Az ingatlan becsült forgalmi értéke **5.100.000 Ft.**

Helyszínelés időpontja: 2020.07.21.
Fénykép melléklet: 7 db

Sátoraljaújhely 2021.01.05.

Tóth Lajos
ingatlan értékbecslő
Műszaki és Vagyonrendelőkodási Osztály



