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 körzeteiről, 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:

Önkormányzati ingatlanok értékesítése

Tényállás:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata liciteljárás keretében elidegenítésre meghirdeti a táblázatban szereplő ingatlanokat:

1.	Sátoraljaújhely, Fejes István utca 15.	2316/A/4 hrsz	31 m2
2.	Sátoraljaújhely, Kossuth utca 10	2781 hrsz	35 m2
3.	Sátoraljaújhely, Petőfi utca 14. I/7	2876/A/7 hrsz	51 m2
4.	Sátoraljaújhely, Petróleumgyár utca	1825/3 hrsz	3230 m2
5.	Sátoraljaújhely, Petróleumgyár utca 9.	1824/2 hrsz	7250 m2
6.	Sátoraljaújhely, Posta köz 9 1/4	468/A/4 hrsz	87 m2
7.	Sátoraljaújhely, Posta köz 9. 1/5	468/A/5 hrsz	37 m2
8.	Sátoraljaújhely, Tűzoltó tér 3	3990/3 hrsz	1800 m2
9.	Sátoraljaújhely, Hajnal u. 7. Fsz. 2.	1313/A/2 hrsz	61 m2

Szakmai állásfoglalás:

Az elidegenítéssel az Önkormányzat bevételhez jut. Az eladás során figyelemmel kell lenni a vagyongazdálkodás elvére, miszerint önkormányzati vagyonelemet veszteséggel nem lehet értékesíteni. Így javasolt az ingatlanokat az értékbecslésben meghatározott áron eladni.

Sátoraljaújhely, 2021. január 27.

Bajzáthné Bekényi Zsuzsanna s.k.
aljegyző

Határozati javaslat:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testületének
…./2021. (II….) 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 liciteljárás keretében elidegeníti az alábbi ingatlanokat az értékbecslés alapján meghatározott induló licitáron:

Ssz.	**Cím**	**Helyrajzi szám**	**Induló licitár**
1.	Sátoraljaújhely, Fejes István utca 15.	2316/A/4 hrsz	1.700.000 Ft
2.	Sátoraljaújhely, Kossuth utca 10	2781 hrsz	1.065.040 Ft
3.	Sátoraljaújhely, Petőfi utca 14. I/7	2876/A/7 hrsz	2.798.316 Ft
4.	Sátoraljaújhely, Petróleumgyár utca	1825/3 hrsz	23.200.000 Ft + ÁFA
5.	Sátoraljaújhely, Petróleumgyár utca 9.	1824/2 hrsz,	8.336.000Ft
6.	Sátoraljaújhely, Posta köz 9 1/4	468/A/4 hrsz	5.800.532 Ft
7.	Sátoraljaújhely, Posta köz 9. 1/5	468/A/5 hrsz	2.899.532. Ft
8.	Sátoraljaújhely, Tűzoltó tér 3	3990/3 hrsz	3.460.000 Ft + ÁFA
9.	Sátoraljaújhely, Hajnal u. 7. Fsz. 2.	1313/A/2 hrsz	3.300.000 Ft

Felkéri a Műszaki és Vagyongazdálkodási Osztályt, hogy gondoskodjon a hirdetmények előkészítéséről.

A kijelölt vevő a legmagasabb ajánlatot tevő.

Mellékletek: értékbecslés, fotódokumentáció

1. Sátoraljaújhely, Fejes István u. 15. (2316/A/4 hrsz)

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (EŐI-lakás)

SÁTORALJAÚJHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL
Szám: ISU/1245-2/2021
Érkezett: 2021.01.27. | Melléklet: | Ügyintéző: Bartusi

Ügyirat száma: ISU/ /2021.
Tárgy: Sátoraljaújhely 2316/A/4 hrsz (Fejes István utca 15.)

1. Környezet
Fejes István utca - Esze Tamás utca – Jósika utca – Fecske utca – Losárdi Zsuzsanna utca közötti tömbben található.
Szomszédságában régi, kő-tégla épületekkel beépített rendezett ingatlanok vannak.
A városközpont határán fekszik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 400-1000 m távolsághatáron belül vannak.

2. Ingatlan-adatok
A társasház telkének (2316 hrsz) nagysága 532 m², megnevezése kivett, lakóház, udvar, jogi jellege társasház. Az értékelt lakáshoz tartozó eszmei hányad 196/1000. Az ingatlannak nincs kerítése a 2318 hrsz felőli oldalon.
Ingatlan-nyilvántartás szerint az 2316/A/4 hrsz-ú ingatlan nettó alapterülete 31 m², megnevezése lakás, tulajdonosa Önkormányzat 1/1.
A lakáshoz tartozik tüzelőtároló az udvaron.
Közművek: 230 V elektromos áram, vezetékes ivóvíz, közüzemi szennyvíz-csatorna. A lakásnak 2 db kéménye van, a fűtésre szobai hordozható cserépkályha szolgál.

3. Építmény-adatok
Lakás: szigeteletlen, rakott kő sávalap, kő határolófalak, tégla válaszfalak, fa gerendafödém alsó-felső borítással, nyeregtető cserép héjalással. Kora kb. 80 év. Helyiségek:

előtér (cementlap)	2,99 m²
szoba (parketta)	15,86 m²
konyha (cementlap))	7,71 m²
fürdőszoba, wc (cementlap)	2,02 m²
kamra (beton)	1,95 m²
összesen:	30,53 m², kerekítve **31 m²**.

A lakás önálló épületben van, amely egy oldalával csatlakozik a másik lakóépülethez.
Az épület tetőszerkezete átázik, valószínűleg a hátsó, udvar felől nem látható oldalon. A külső és belső vakolat mállik.
A lakás erősen elkoszolódott, teljes belső festésre szorul. A kémények mellett a mennyezeten beázás nyoma látható. A tető héjazata hiányos.
A nyílászárók régiek, duplaszárnyas ablakok vannak beépítve.
A lakás jelen állapotában nem lakható. Amennyiben befejezésre kerül a felújítás, **komfortos** fokozatú lesz a lakás.
Tüzelőtároló: alapozott, beton-blokk falazatú, félnyereg tetős, hullámpala héjalású építmény. Aljzata betonozott. Kerekített alapterülete kb. **6 m²**.

4. Egyéb tények, adatok
Az Önkormányzat elkezdte a közművak lakáson belüli felújítását. A víz- és csatornavezetéketket berakták, de nincsenek eldolgozva. A tető beázása miatt a szobában a parkettán áll a víz. A lakás készültségi állapota 70 %-ra tehető.

5. Értéknövelő tényezők
- nincs

6. Értékcsökkentő tényezők
- külső-belső felújításra szorul.
- fűtő-berendezés rossz állapota.
- a tető hibája miatt folyamatos az állapotromlás.

7. Értékképzés

Telek értéke: 2.500 Ft/m²	532 * (196/1000) * 2500 =	260.680 Ft
Lakás értéke: 45.000 Ft/m²	31 * 45000 =	1.395.000 Ft
Tüzelőtároló értéke: 8. 000 Ft/m²	6 * 8000 =	48.000 Ft
ÖSSZESEN:		1.703.680 Ft.

Az ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve, áfa nélkül ***1.700.000 Ft.***

Helyszínelés időpontja: 2021. 01. 25
Fénykép melléklet: 5 ~~10~~ db

Sátoraljaújhely 2021.01.27

Tóth Lajos
ingatlan értékbecslő
Műszaki és Vagyongazdálkodási Osztály

2. Sátoraljaújhely, Kossuth u. 10. (2781. hrsz.)

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (EÖI-lakás)

Ügyirat száma: ISU/……./2021
Tárgy: Sátoraljaújhely 2781 hrsz (Kossuth Lajos utca 10. rendezetlen funkciójú épület)

1. Környezet
Kossuth Lajos utca – Hősök tere – Aradi vértanúk útja – Lajos köz közötti tömbben fekszik. Környezetében egyszintes, régi, kő-tégla épületekkel beépített ingatlanok vannak.
A városközpontban fekszik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 0-400 m távolság-határon belül vannak.

2. Ingatlan-adatok
A társasház telkének (2781 hrsz) nagysága 1042 m^2, megnevezése kivett, „lakóház, udvar", jogi jellege társasház. Található rajta egy részben alápincézett földszintes épület öt lakással. Az értékelt önálló, ingatlan az udvarról nyílik.
Az épület kő/vegyes-falszerkezetű, fél nyeregtetős, égetett cserép héjazású. Az értékelt, 2781 hrsz-ú önálló ingatlan rendezetlen funkciójú, alapterülete 35 m^2, a hozzá tartozó eszmei hányad 4/100, tulajdonosa az Önkormányzat 1/1 hányadban.
Közművek: 230 V elektromos áram nincs bekötve, vezetékes ivóvíz, közüzemi szennyvízcsatorna az udvarban. Meleg víz ellátása nincs. A fűtése nem megoldott.

3. Helyiség-adatok
Az épületben levő helyiségek:

szoba (beton)	15,06 m^2
konyha (beton)	10,00 m^2
kamra (beton)	6,00 m^2
wc (beton)	4,00 m^2,

összesen 35,06 m^2, kerekítve **35 m^2** nettó alapterülettel.
A lakás besorolása **szükséglakás**.

SÁTORALJAÚJHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL
Szám: ISU/1245-5/2021
Érkezett: 2021.01.27 | Melléklet: | Ügyintéző: Barkó T.

A nyílászárók fa-szerkezetűek, szimpla üvegezéssel. Az épület mennyezete korábbi beázás miatt több helyen leszakadt, beázások tapasztalhatóak. Ugyanez kívül, az eresz alatt is megfigyelhető. A teljes épület teljes felújításra szorul, koszorú elhelyezése és tetőszerkezet teljes cseréje indokolt.

4. Egyéb tények, adatok
A társasházban bejegyzett lakások vannak magán illetve Önkormányzati tulajdonban.
Az épület utcai homlokzata részben felújított. A tető vegyes anyagú és állapotú. Az értékelt épület sürgősen felújítandó a további állagmegóvás végett. Az ingatlan vége elhanyagolt kert, még 1 db rendezetlen funkciójú épület és 4 db garázs.

5. Értéknövelő tényezők
- Városközponti fekvés.

6. Értékcsökkentő tényezők
- Az épület teljes felújításra szorul.
- Az ingatlanon rendezetlen funkciójú épületek vannak.
- Közművek hiánya az épületben.
- A társasház képviselete rendezetlen.

7. Értékképzés

Telek értéke: 3.000 Ft/m^2	1042 * (4/100) * 3000 =	125.040 Ft
Épület értéke: 20.000 Ft/m^2	47 * 20000 =	940.000 Ft
ÖSSZESEN:		1.065.040 Ft.

Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül ***1.065.040 Ft.***

Helyszínelés időpontja:	2021. 02. 27.
Értékbecslés készítésének időpontja:	2021. 01. 26.
Fénykép melléklet:	12 db

Sátoraljaújhely 2021.01.27.

János Attila
ingatlan értékbecslő
Műszaki és Vagyongazdálkodási Osztály

3. Sátoraljaújhely, Petőfi utca 14. I/7. (2876/A/7 hrsz.)

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (EŐI-lakás)

Ügyirat száma: ISU/……/2021
Tárgy: Sátoraljaújhely 468/A/4 hrsz (Posta köz 9. 1/4.)

1. Környezet
A Posta köz – Deák utca – Vörösmarty utca – Móricz Zsigmond utca közötti tömbben fekszik.
Szomszédságában régi, kő-tégla épületekkel beépített rendezett 1-2 szintes épületekkel beépített ingatlanok vannak.
A városközpontban fekszik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 100-500 m távolság-határon belül vannak.

2. Ingatlan-adatok
A társasház telkének (468 hrsz) nagysága 571 m^2, megnevezése kivett lakóház, udvar, jogi jellege társasház. Az értékelt lakáshoz tartozó eszmei hányad 273/1000.
Ingatlan-nyilvántartás szerint az 273/A/4 hrsz-ú önálló lakás nettó alapterülete 87 m^2, megnevezése lakás, tulajdonosa Önkormányzat 1/1.
Kb. 80 éves építmény.
Szerkezete: tégla határoló- és válaszfalak; a pinceszinten és a földszinten acélgerendás téglaboltozat, az emelten gerendafödém alsó-felső borítással alkotja a födémet; kombinált nyeregtető cserép héjalással.
Az épület tetőszerkezetét palafedés borítja, felújításra szorul.

3. Építmény-adatok
Lakás felszereltsége alapján komfortos besorolású.

SÁTORALJAÚJHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL
Szám: 1361/1235-7/2021
Érkezett: 2021.01.27. | Melléklet: | Ügyintéző: Bartucz

Helyiségek:

szoba (parketta)	25,78 m^2
szoba (parketta)	31,36 m^2
konyha (mozaik)	11,10 m^2
kamra (simított beton)	3,93 m^2
előszoba (simított beton)	7,60 m^2
fürdőszoba (mozaik)	6,80 m^2
összesen	86,57 m^2, kerekítve **87 m^2** nettó alapterülettel.

A lakáshoz tartozok tüzelőtároló pince 22 m^2 alapterülettel.
Közművek: 230 V elektromos áram külön-mért hálózattal, vezetékes ivóvíz, közüzemi szennyvíz-csatorna, meleg vízet 120 l-es villanybojler biztosítja.
A fűtés gázkonvektorokkal biztosított a helyiségekben.
A lakás belseje elhanyagolt, jelenleg lakatlan, karbantartást igényel. A belmagassága 3,5 m. A szobákban mennyezetén hő-híd képződésre utaló penészesedés jelei nem láthatóak. A teherhordó szerkezetek állapota megfelelő. Az elektromos- és víz-hálózat elavult. A nyílászárók állapota megfelelő, de felújítást igényel.

4. Egyéb tények, adatok
A lakás jelenleg lakatlan, lomtalanítás szükséges. Az utcafronti páros pilasztertagolású vakolatarchitektúra, fakapu helyi védelem alatt áll. A környéken a parkolás nehézkes.

5. Értéknövelő tényezők
- Közintézmények, iskolák közelsége
- Városközponti fekvés.

6. Értékcsökkentő tényezők
- A lakás elavult.
- A palatető felújításra szorul.
- A közös tulajdonban levő részek leromlott állapota

7. Értékképzés

Telek értéke: 4.000 Ft/m^2	571 * (273/1000) * 4000 =	623.532 Ft
Lakás értéke: 59.000 Ft/m^2	87 * 59000 =	5.133.000 Ft
Tároló értéke: 2.000 Ft/m^2	22 *2000 =	44.000 Ft
ÖSSZESEN:		5.800.532 Ft.

Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül ***5.800.532 Ft.***

Helyszínelés időpontja: 2021. 01. 26.
Értékbecslés készítésének időpontja: 2021. 01. 27.
Fénykép melléklet: 9 db

Sátoraljaújhely 2021.01.27.

Jánosi Attila
ingatlan értékbecslő
Műszaki és Vagyongazdálkodási Osztály

4. Sátoraljaújhely, Petróleumgyár utca (1825/3 hrsz.)

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (telek)

Ügyirat száma: ISU/ /2021
Tárgy: Sátoraljaújhely 1825/3 hrsz (Petróleumgyár utca)

1. Környezet
Az értékelt ingatlan a Petróleumgyár utcában a található. Szomszédos a PREC-CAST üzemmel. Kiépített közúttal határos.

2. Ingatlan-adatok
Ingatlan-nyilvántartás szerint az 1825/3 hrsz területe 7250 m^2, művelési ága *kivett, beépítetlen terület*, tulajdonosa ÖNKORMÁNYZAT 1/1 hányadban. Az ingatlan tehermentes.

3. Egyéb tények, adatok
Az ingatlant betonozott gyalogjárda keresztezi (a PREC-CAST megközelítéséhez). A 37. számú főközlekedési útról kiépített lehajtója van. A telek alakja szabálytalan, trapézhoz hasonló, lekerítve nincs.
Az ingatlan közműcsatlakoztatása: vezetékes földgáz- és elektromoshálózathoz. A PREC-CAST bekötő útjának végéig kiépített a víz és szennyvízcsatorna (Ipar út), ennek az ingatlantól való távolsága 250 m.
Az ingatlan önálló ipari, kereskedelmi beruházás céljára vagy a szomszédos üzemi területek kiegészítésére alkalmas.
2020-ban 3.000 Ft/m^2 áron kelt el az Ipartelepen 5000 m^2-es építési telek.

4. Értéknövelő tényezők
- viszonylag nagy terület jó szélességi és mélységi aránnyal.
- jó megközelíthetőség.

5. Értékcsökkentő tényezők
- felülete elhanyagolt, ápolatlan.
- lekerítve nincs.

6. Értékképzés
Telek értéke: 3.200 Ft/m^2 7250 * 3200 =23.200.000 Ft

Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül ***23.200.000 Ft.***

Helyszíni szemle időpontja: 2021.01.26.

Sátoraljaújhely 2021.01.27.

Tóth Lajos
térinformatikus
Műszaki és Vagyongazdálkodási Osztály

5. Sátoraljaújhely, Petróleumgyár utca (1824/2 hrsz.)

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (KCSH)

Ügyirat száma: ISU/ /2021
Tárgy: Sátoraljaújhely 1824/2 hrsz (Petróleumgyár utca)

1. Környezet
Az értékelt ingatlan a Petróleumgyár utcában a található. Kiépített közúttal határos.

2. Ingatlan-adatok
Ingatlan-nyilvántartás szerint az 1824/2 hrsz területe 3230 m², művelési ága *„kivett lakóház, udvar"*, tulajdonosa ÖNKORMÁNYZAT 1/1 hányadban. Az ingatlan tehermentes.

3. Egyéb tények, adatok
Az ingatlant betonozott gyalogjárda keresztezi (a PREC-CAST megközelítéséhez). A 37. számú főközlekedési útról kiépített lehajtója van. A telek alakja szabályos háromszög, lekerítve nincs.

Az ingatlanon négylakásos lakóépület található, melynek felújítása, illetve lakhatóvá tétele gazdaságosan nem oldható meg: a falszerkezetet megbontották, a tető átázik, héjalása hiányos, a nyílászárók hiányoznak. Lakóépületként való hasznosítása a terület ipari jellege miatt sem javasolható. Az épület falazóanyaga kisméretű tégla, amely újra hasznosítható. Az ingatlanon még található egy gazdasági épület, melynek csak a falai állnak, ez is elbontandó.

Az ingatlan közműcsatlakoztatása: vezetékes földgáz- és elektromoshálózathoz. A PREC-CAST bekötő útjának végéig kiépített a víz és szennyvízcsatorna (Ipar út), ennek az ingatlantól való távolsága 300 m.

Az ingatlan önálló ipari, kereskedelmi beruházás céljára vagy a szomszédos üzemi területek kiegészítésére alkalmas.

2020-ban 3.000 Ft/m² áron kelt el az Ipartelepen 5000 m²-es építési telek.

4. Értéknövelő tényezők
- jó megközelíthetőség.
- az elbontandó épületek anyaga részben újra hasznosítható (km. tégla).

5. Értékcsökkentő tényezők
- felülete elhanyagolt, ápolatlan.
- lekerítve nincs.
- az épületek bontási költsége.

SÁTORALJAÚJHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL
Szám: ISU/1245-11/2021
Érkezett: 2021.01.27 | Melléklet: | Ügyintéző: Bartus T.

6. Értékképzés
Telek értéke: 3.200 Ft/m²
A bontás becsült költsége: 3.000.000 Ft
A bontott tégla értéke: 1.000.000 Ft.

(3230 * 3200) – 3.000.000 + 1.000.000 = 8.336.000 Ft

*Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül **8.336.000 Ft.***

Helyszíni szemle időpontja: 2021.01.26.
Fénykép melléklet: 7 db

Sátoraljaújhely 2021.01.27.

Tóth Lajos
térinformatikus
Műszaki és Vagyongazdálkodási Osztály

6-7. Sátoraljaújhely, Posta köz 9. ¼. (273/A/4 hrsz.) és Sátoraljaújhely, Postaköz 9. 1/5. (487/A/5 hrsz.)

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (EŐI-lakás)

Ügyirat száma: ISU/……/2021
Tárgy: Sátoraljaújhely 468/A/4 hrsz (Posta köz 9. 1/4.)

1. Környezet
A Posta köz – Deák utca – Vörösmarty utca – Móricz Zsigmond utca közötti tömbben fekszik.
Szomszédságában régi, kő-tégla épületekkel beépített rendezett 1-2 szintes épületekkel beépített ingatlanok vannak.
A városközpontban fekszik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 100-500 m távolság-határon belül vannak.

2. Ingatlan-adatok
A társasház telkének (468 hrsz) nagysága 571 m², megnevezése kivett lakóház, udvar, jogi jellege társasház. Az értékelt lakáshoz tartozó eszmei hányad 273/1000.
Ingatlan-nyilvántartás szerint az 273/A/4 hrsz-ű önálló lakás nettó alapterülete 87 m², megnevezése lakás, tulajdonosa Önkormányzat 1/1.
Kb. 80 éves építmény.
Szerkezete: tégla határoló- és válaszfalak; a pinceszinten és a földszinten acélgerendás téglaboltozat, az emelten gerendafödém alsó-felső borítással alkotja a födémet; kombinált nyeregtető cserép héjalással.
Az épület tetőszerkezetét palafedés borítja, felújításra szorul.

3. Építmény-adatok
Lakás felszereltsége alapján komfortos besorolású.

SÁTORALJAÚJHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL
Szám: ISU/1245-7/2021
Érkezett: 2021.01.27 | Melléklet: | Ügyintéző: Bartus T.

Helyiségek:

szoba (parketta)	25,78 m²
szoba (parketta)	31,36 m²
konyha (mozaik)	11,10 m²
kamra (simított beton)	3,93 m²
előszoba (simított beton)	7,60 m²
fürdőszoba (mozaik)	6,80 m²
összesen	86,57 m², kerekítve **87 m²** nettó alapterülettel.

A lakáshoz tartozok tüzelőtároló pince 22 m² alapterülettel.
Közművek: 230 V elektromos áram külön-mért hálózattal, vezetékes ivóvíz, közüzemi szennyvíz-csatorna, meleg vizet 120 l-es villanybojler biztosítja.
A fűtés gázkonvektorokkal biztosított a helyiségekben.
A lakás belseje elhanyagolt, jelenleg lakatlan, karbantartást igényel. A belmagassága 3,5 m. A szobákban mennyezetén hő-híd képződésre utaló penészesedés jelei nem láthatóak. A teherhordó szerkezetek állapota megfelelő. Az elektromos- és víz-hálózat elavult. A nyílászárók állapota megfelelő, de felújítást igényel.

4. Egyéb tények, adatok
A lakás jelenleg lakatlan, lomtalanítás szükséges. Az utcafronti páros pilasztertagolású vakolatarchitektúra, fakapu helyi védelem alatt áll. A környéken a parkolás nehézkes.

5. Értéknövelő tényezők
- Közintézmények, iskolák közelsége
- Városközponti fekvés.

6. Értékcsökkentő tényezők
- A lakás elavult.
- A palatető felújításra szorul.
- A közös tulajdonban levő részek leromlott állapota

7. Értékképzés

Telek értéke: 4.000 Ft/m²	571 * (273/1000) * 4000 =	623.532 Ft
Lakás értéke: 59.000 Ft/m²	87 * 59000 =	5.133.000 Ft
Tároló értéke: 2.000 Ft/m²	22 *2000 =	44.000 Ft
ÖSSZESEN:		5.800.532 Ft.

*Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül **5.800.532 Ft.***

Helyszínelés időpontja: 2021. 01. 26.
Értékbecslés készítésének időpontja: 2021. 01. 27.
Fénykép melléklet: 9 db

Sátoraljaújhely 2021.01.27.

Jánosi Attila
ingatlan értékbecslő
Műszaki és Vagyongazdálkodási Osztály

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (EÖI-lakás)

Ügyirat száma: ISU/……/2021
Tárgy: Sátoraljaújhely 468/A/5 hrsz (Posta köz 9. 1/5.)

1. Környezet
A Posta köz – Deák utca – Vörösmarty utca – Móricz Zsigmond utca közötti tömbben fekszik.
Szomszédságában régi, kő-tégla épületekkel beépített rendezett 1-2 szintes épületekkel beépített ingatlanok vannak.
A városközpontban fekszik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 100-500 m távolság-határon belül vannak.

2. Ingatlan-adatok
A társasház telkének (468 hrsz) nagysága 571 m^2, megnevezése kivett lakóház, udvar, jogi jellege társasház. Az értékelt lakáshoz tartozó eszmei hányad 116/1000.
Ingatlan-nyilvántartás szerint az 273/A/5 hrsz-ú önálló lakás nettó alapterülete 37 m^2, megnevezése lakás, tulajdonosa Önkormányzat 1/1.
Kb. 80 éves építmény.
Szerkezete: tégla határoló- és válaszfalak; a pinceszinten és a földszinten acélgerendás téglaboltozat, az emelten gerendafödém alsó-felső borítással alkotja a födémet; kombinált nyeregtető cserép héjalással.
Az épület tetőszerkezetét palafedés borítja, felújításra szorul.

3. Építmény-adatok
Lakás felszereltsége alapján komfortos besorolású.

SÁTORALJAÚJHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL
Szám: 191/245-8/2021
Érkezett: 2021.01.27. | Melléklet: | Ügyintéző: Farkas J.

Helyiségek:

szoba (parketta)	18,48 m^2
konyha (mozaik)	15,20 m^2
WC (simított beton)	1,30 m^2
tároló (simított beton)	2,30 m^2
összesen	37,28 m^2, kerekítve **37 m^2** nettó alapterülettel.

A lakáshoz tartozok tüzelőtároló pince 28 m^2 alapterülettel.
Közművek: 230 V elektromos áram külön-mért hálózattal, vezetékes ivóvíz, közüzemi szennyvíz-csatorna, meleg vizet 120 l-es villanybojler biztosítja.
A fűtés gázkonvektorokkal biztosított a helyiségekben.
A lakás belseje elhanyagolt, jelenleg lakatlan, karbantartást igényel. A belmagassága 3,5 m. A szobákban mennyezetén hő-híd képződésre utaló penészesedés jelei nem láthatóak. A teherhordó szerkezetek állapota megfelelő. Az elektromos- és víz-hálózat elavult. A nyílászárók állapota megfelelő, de felújítást igényel.

4. Egyéb tények, adatok
A lakás jelenleg lakatlan, lomtalanítás szükséges. Az utcafronti páros pilasztertagolású vakolatarchitektúra, fakapu helyi védelem alatt áll. A környéken a parkolás nehézkes.

5. Értéknövelő tényezők
- Közintézmények, iskolák közelsége
- Városközponti fekvés.

6. Értékesökkentő tényezők
- A lakás elavult.
- A palatető felújításra szorul.
- A közös tulajdonban levő részek leromlott állapota

7. Értékképzés

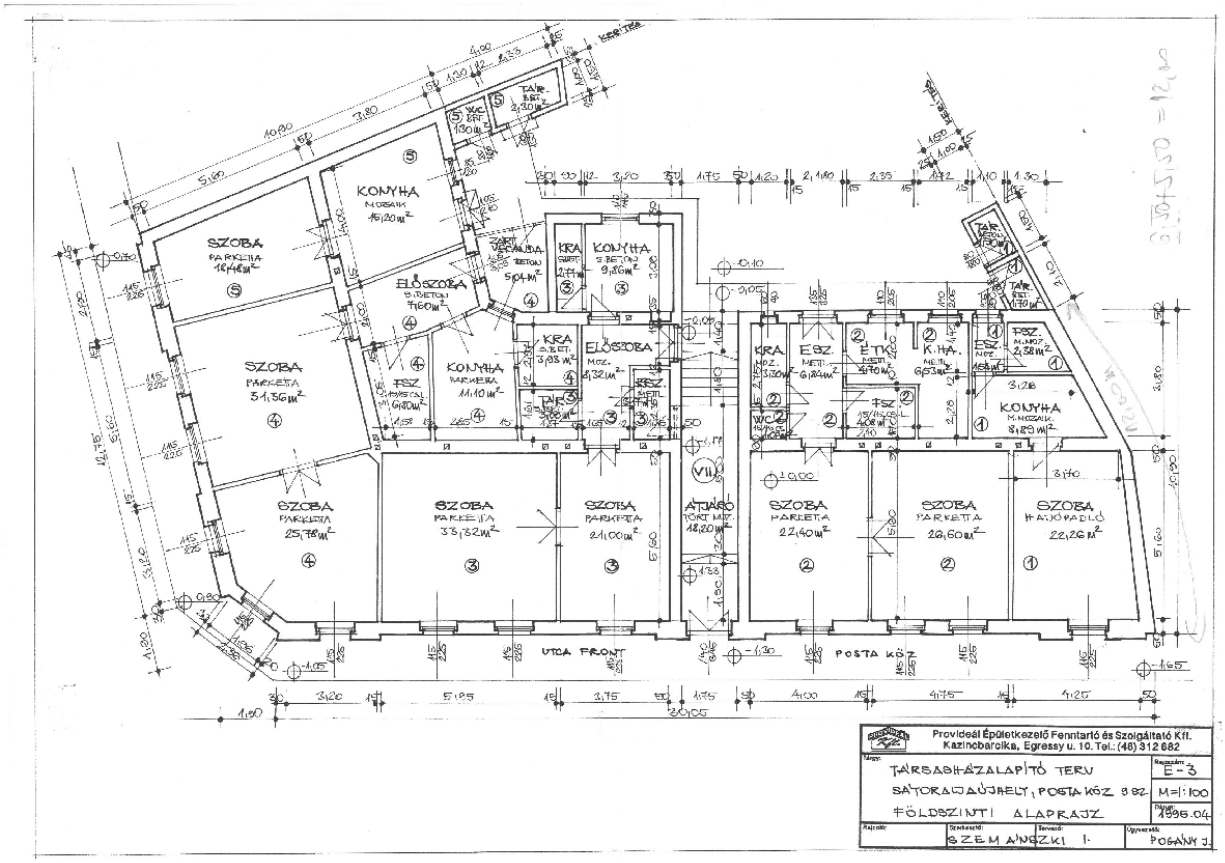
Telek értéke: 4.000 Ft/m^2	571 * (273/1000) * 4000 =	623.532 Ft
Lakás értéke: 60.000 Ft/m^2	37 * 60000 =	2.220.000 Ft
Tároló értéke: 2.000 Ft/m^2	28 *2000 =	56.000 Ft
ÖSSZESEN:		2.899.532 Ft.

Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül ***2.899.532 Ft.***

Helyszínelés időpontja:	2021. 01. 26.
Értékbecslés készítésének időpontja:	2021. 01. 27.
Fénykép melléklet:	9 db

Sátoraljaújhely 2021.01.27.

Jánosi Attila
ingatlan értékbecslő
Műszaki és Vagyongazdálkodási Osztály



8. Sátoraljaújhely, Tűzoltó tér 3. (3990/3. hrsz.)

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (telek)

Ügyirat száma: ISU/ /2021.
Tárgy: Sátoraljaújhely-Széphalom városrész 3990/3 hrsz (Tűzoltó tér 3.) volt iskola területéből kialakított építési telek forgalmi értékének meghatározása.

1. Környezet
Tűzoltó tér – Kisvasút utca - belterületi határ közötti tömbben fekszik.
A tömbben rendezett kertes családiházas telkek, régi használaton kívüli iskola és belterületi szántóföldek vannak.
A településrész központján kívül fekszik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 200-800 m távolság-határon belül vannak.
A terület mélyfekvésű, a Ronyva-patak árterének széle.

2. Ingatlan-adatok
Ingatlan-nyilvántartás szerint: területe 1800 m^2, megnevezése *„kivett beépítetlen terület"*, tulajdonosa Önkormányzat 1/1 hányadban. Az ingatlan tehermentes.

3. Egyéb tények, adatok
Az ingatlan meghirdetésre került 2020-ban 4.500.000 Ft értéken, nem volt rá jelentkező.
Közműcsatlakozási lehetőség a telek előtti közterületről: gáz, víz, villany, csatorna.

4. Értéknövelő tényezők
- felülete részben gondozott, kaszált
- szabályos telek-alaprajz

5. Értékcsökkentő tényezők
- a telek nagyobb része mélyfekvésű

SÁTORALJAÚJHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL
Szám: ISU/1245-9/2021
Érkezett: 2021.01.22. | Melléklet: | Ügyintéző: Pogány J.

6. Értékképzés
Telek értéke: 2.500 Ft/m^2 1000 m^2 területre a fennmaradó 800 m^2-re 1.200 Ft/m^2.

(1000 * 2500) + (800 * 1200) = 3.460.000 Ft

Az ingatlan becsült fajlagos forgalmi értéke ***áfa nélkül 3.460.000 Ft.***

Helyszínelés időpontja: 2020. 04.20.
Fénykép melléklet: 4 db

Sátoraljaújhely, 2021.01.27.

Tóth Lajos
ingatlan értékbecslő
Műszaki és Vagyongazdálkodási Osztály

8. Sátoraljaújhely, Hajnal u. 7. (1313/A/2 hrsz.)

SÁTORALJAUJHELYI ÁRMINISTERI HIVATAL
Szám: [illegible]
Melléklet: | Ügyintéző: [illegible]

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (EŐI-lakás)

Ügyirat száma: ISU/ /2021.
Tárgy: Sátoraljaújhely 1313/A/2 hrsz (Hajnal utca 7. fsz. 2.)

1. Kiírnyezet
Az ingatlan a Hajnal utca – Munkácsy utca – Vasvári Pál utca – Dózsa György utca közötti lőrinbben fekszik a Hajnal utca Munkácsy utca sarkán.
A városközpontban fekszik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 200-500 m távolság-határon belül vannak.

2. Ingatlan-adatok
A társasház telkének (1313 hrsz) nagysága 829 m², megnevezése „kivett lakóház, udvar", jogi jellege társasház. Az ingatlan kerben kerített. Természetben: található rajta öt-lakásos lakóház.
Ingatlan-nyilvántartás szerint az 1313/A/2 hrsz-é önálló ingatlan alapterülete 61 m², megnevezése lakás, tulajdonosa: Önkormányzat 1/1, terhelés: nincs. Az értékelt lakáshoz tartozó eszmei hányad 161/1000.
Közmű: 230 V elektromos áram, vezetékes ivóvíz, közüzemi szennyvíz-csatorna. A fűtést 2 darab cserépkályha és egy tűzhely biztosítja.

3. Építmény-adatok
Lakóház: kora kb. 100 év. Szerkezete: sérgetelettlen, rakott kő sávalap, kő lábazat, tégla-kő határolófalak, tégla válaszfalak, fa gerendafödém alsó-felső deszkahorítással, kontyolt nyeregtető cserép héjalással. A tartófalak masszívak, nagyobb repedés, süllyedésre utaló nyom nem látható. Az értékelt lakás közvetlenül a közös udvarról közelíthető meg.
Lakás helyiségei:

szoba (parketta)	16,12 m²
szoba (hajópadló)	27,90 m²
konyha (linóleum)	9,18 m²
folyosó (linóleum)	4,26 m²
wc (fürdőszoba)	1,49 m², összesen 58,95 m². A lakáshoz tartozik

külön udvari bejáratú éléskamra 2,50 m² alapterülettel. A lakás összes nettó alapterülete kerekítve **61 m²**.
Az ablakok dupla üvegezéssel szerelt, hagyományos, faszerkezetűek. Az ajtók szintén faszerkezetűek. A lakás **félkomfortos** fokozatba sorolható.

4. Egyéb tények, adatok
A lakás belsője teljes felújításra szorul. A nyílászárók cseréje, a belső vakolat eltávolítása és új felület képzése javasolt. Az udvari bejáratú éléskamrát valószínűleg valamelyik szomszéd használja.

5. Értéknövelő tényezők
- Városközponti fekvés.
- Zárt udvar.

6. Értékcsökkentő tényezők
- Jelen állapotában nem beköltözhető.
- Nincs társasházi szervezet, felújítási alap.
- A lakás déli és nyugati fala közvetlenül közterülettel határos.

7. Értékképzés

Telek értéke: 3.000 Ft/m²	829 * (161/1000) * 3000 =	400.407 Ft
Lakás értéke: 48.000 Ft/m²	61 * 48000 =	2.928.000 Ft
ÖSSZESEN:		3.328.407 Ft

Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül 3.300.000 Ft.

Helyszínelés időpontja: 2021. 01. 26.
Fénykép melléklet: 7 db

Sátoraljaújhely 2021.01.26.

Tóth Lajos
ingatlan értékbecslő
Műszaki és Vagyongazdálkodási Osztály

01 26 2021

01 26 2021

01 26 2021

01 26 2021

01 26 2021

01 26 2021

01 26 2021