

ELŐTERJESZTÉS

önkormányzati vagyonhasznosításra

Tisztelt Képviselő-testület!

A hatályban lévő jogszabályok figyelembe vételével a képviselő-testület hatáskörébe tartozó vagyonhasznosításról szóló kérelmet az alábbiak szerint terjesztem elő:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testületének Sátoraljaújhely Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 1/2022. (I. 27.) önkormányzati rendelet 13.§ (1) bekezdés b) pontja alapján:

„13.§ (1) A képviselő-testület hatáskörébe tartoznak az alábbi vagyonhasznosításra vonatkozó döntések értékhatártól függetlenül, mind a korlátozottan forgalomképes, mind az üzleti vagyont érintően:

b) ingatlan vásárlása, cseréje, értékesítésre történő kijelölése, elidegenítése”

I. Önkormányzat részére történő ingatlan felajánlás – a sátoraljaújhelyi 109/8/A/16 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Rozmaring u. 1. I/8. szám alatti ingatlan tekintetében

Tényállás:

Vojnár László tulajdonában van a sátoraljaújhelyi 109/8/A/16 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely Rozmaring u. 1. I/8. szám alatti 52 m² alapterületű 2 szobás komfortos komfortfokozatú ingatlan, amelyet megvételre felajánlott az önkormányzat részére. A tulajdonos 4.000.000,- Ft-ot kér az ingatlanért, az értékebecslés alapján az ingatlan értéke 2.860.000,- Ft.

Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy a tulajdonos által kért ár és az értékebecslésben meghatározott összeg között jelentős az értékkülönbség nem javasolt az ingatlan megvásárlása.

Továbbá a felajánlott ingatlan a Rozmaring utcai 48 lakásos társasházban található, ahol az önkormányzatnak és a Sátoraljaújhelyi Egyesített Szociális Intézménynek összesen három albetét van a tulajdonban, nem javasolt újabb lakás vásárlása. A város vezetésének koncepciója alapján, társasházak esetében, ahol az önkormányzat a többségi tulajdonos vagy újabb ingatlan vásárlásával kerülhet többségbe, lehetőség szerint 1/1 tulajdoni hányadot kell kialakítani, ellenkező esetben törekedni kell az elidegenítésre.

Sátoraljaújhely, 2023. február 22.

dr. Terdik Sándor sk.
jegyző

Határozati javaslat:

**Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testületének
/2023. (...) határozata
önkormányzati vagyonhasznosításról**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy **nem vásárolja meg** az ingatlan nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 109/8/A/16 helyrajzi számú, természetben Sátoraljaújhely, Rozmaring utca 1. I/8. szám alatti 52 m² alapterületű 2 szobás komfortos komfortfokozatú ingatlant.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (EÖI-lakás)

Ügyirat száma: ISU/1259/2023

Tárgy: Sátoraljaújhely 109/8/A/16 hrsz (Rozmaring utca 1. 1. emelet 8.

1. Környezet

Rozmaring utca – Rózsa utca – Pázsit utcai sportpálya közötti tömbben fekszik. Szomszédságában régi, kő-tégla épületekkel beépített rendezett ingatlanok, valamint a hasonló technológiával épült Viola utcai lakások vannak. A városközponttól távol, peremterületen fekszik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 800-15000 m távolság-határon belül vannak.

2. Ingatlan-adatok

A társasház telkének (109/8 hrsz) nagysága 1464 m², megnevezése kivett, lakóház, udvar, jogi jellege társasház. Az értékelt lakáshoz tartozó eszmei hányad nincs feltüntetve az ingatlan-nyilvántartásban.

Az épület beton vázszerkezetű, téglalapú épület. Az épület statikai hibával terhelt, amit utólagos erősítéssel kiküszöböltek. Az épület magastető, melynek szigetelése jó. A függőleges határolófalak utólag hőszigeteltek. A társasház képviselőjét a lakásszövetkezet látja el. Az épület kora kb. 55 év.

Ingatlan-nyilvántartás szerint a 109/8/A/16 hrsz-ú ingatlan nettó alapterülete 52 m², megnevezése lakás, tulajdonosa Vojnár László 1/2 és Vojnár Lászlóné 1/2 arányban. Az ingatlan jelzálogjoggal terhelt.

Közművek: 230 V elektromos áram, vezetékes ivóvíz, közüzemi szennyvíz-csatorna, a meleg vizet villanybojler biztosítja. A fűtés cserép és villanykályhával történik.

A lakáshoz tartozik tároló a pincészinon.

3. Építmény-adatok

Lakás: helyiségek:

közlekedő (kerámia)	5,00 m ²
szoba (laminált padló)	18,34 m ²
szoba (laminált padló)	13,53 m ²
fürdőszoba, wc (kerámia)	4,43 m ²
konyha (kerámia)	6,92 m ²
kamra (kerámia)	0,97 m ²

Összesen: 49,19 m², melyhez tartozik 7,38 m² alapterületű erkély, melynek fele része a lakás alapterületébe beszámít. A lakás figyelembe vehető alapterülete kerekítve **52 m²**.

A lakás folyamatosan karbantartott, A belső terek esztétikusak.

A lakás besorolása **komfortos**.

4. Egyéb tények, adatok

- A társasházban az Önkormányzatnak 2 db, az ESZI-nek 1 db lakás-ingatlana van.
- Az épület statikai állapota, a korábbi megerősítések ellenére, romlik.
- A közös költségek viselésére a lakók egy részére hárul.
- A tulajdonos 4.000.000,- Ft-ban jelölte meg az eladási árat.

5. Értéknövelő tényezők

- A környezetéhez képest igényes, jól karbantartott lakás.
- Rendezett társasházi képviselő.

6. Értécsökkentő tényezők

- Az ingatlan szociálisan terhelt környezetben van.
- Romló statikai állapot

7. Értékképzés

Lakás értéke: 55.000 Ft/m² $52 * 55000 = 2.860.000,-$ Ft

Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül 2.860.000,- Ft.

Helyszínelés időpontja: 2023. 02. 23.

Sátoraljaújhely 2023.02.23.

Jánosi Attila
ingatlan értékbecslő