

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. Önkormányzati ingatlan elidegenítése a sátoraljaújhelyi 899 helyrajzi számú, természetben Sátoraljaújhely Köztársaság utca 16. szám alatti ingatlan tekintetében

Tényállás:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat tulajdonában van a sátoraljaújhelyi 899 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Köztársaság utca 16. szám alatti 822 m² alapterületű „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan. Az ingatlanon egy 93 m² alapterületű összkomfortos komfortfokozatú lakóház található, alatta egy 64 m² alapterületű pince, mellette egy 22 m² alapterületű melléképület.

Az ingatlan értéke az értékbecslés alapján: 4.730.000,- Ft

Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy az ingatlan az önkormányzat hosszú távú ingatlanhasznosítási koncepciójában nem szerepel, régóta üresen áll, az időközi karbantartások elmaradtak, állaga folyamatosan romlik, ezért az önkormányzat részéről gazdaságosan nem hasznosítható. Javasolt az ingatlan elidegenítése az értékbecslésben meghatározott áron.

Az ingatlan értékbecslés és a térképszelvény az előterjesztés mellékletét képezi.

Sátoraljaújhely, 2023. szeptember 29.

dr. Terdik Sándor sk.
jegyző

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (kertes családi ház)

Ügyirat száma: ISU/11 IG5-2/2023

Tárgy: Sátoraljaújhely 899 hrsz (Köztársaság utca 16.)

1. Környezet

Köztársaság utca - Bocskay utca – Rákóczi utca közötti tömbben fekszik, a Bocskay és Köztársaság utca sarkán. Szomszédságában régi, (80-100 éves) családi házakkal beépített telkek találhatók.

A város belterületének szélén, tehermentesítő (nagy forgalmú) út mellett. Szolgáltató létesítmények, üzletek 500-1500 m távolság-határon belül vannak. Az ingatlan közvetlen környezete rendezett, tágabb környezete szociálisan terhelt területész.

2. Ingatlan-adatok

A 899 hrsz-ú ingatlan bejegyzett nagysága 822 m², megnevezése „*kivett lakóház, udvar*”. Bejegyzett tulajdonosa Önkormányzat 1/1, tulajdoni hányadban. Az ingatlant vezetékjog terheli.

Az ingatlanon lakóház és melléképület található. Az ingatlan körben lekerített.

Közművek: 230 V elektromos áram, vezetékes ivóvíz, közüzemi szennyvíz-csatorna, vezetékes gáz, A fűtés a pincében elhelyezett szilárdtüzelésű kazánal, radiátoros hőleadókkal, a melegvíz előállítására villanybojlerrel történik.

3. Építmény-adatok

Lakóház: kb. 80 éves, téglakő alapozású, téglafalazatú, lemez héjalású, alapincézett, „L” alakú épület. A pincészet fölött téglával boltozott „I” vasgerenda födém van a tető alatti födém fagerendás, alul-felül deszkázott, sárral szigetelt. A tető kombinált nyeregtető három oldalon tűzfalal határolt.

A lakóház helyiségei:

szoba (hajópadló)	30,95 m ²
szoba (hajópadló)	21,29 m ²
konyha (kerámia)	11,71 m ²
kamra, pafeljáró (sim.beton)	4,45 m ²
közlekedő (kerámia)	4,82 m ²
zuhanyzó, wc (kerámia)	3,29 m ²
veranda (kerámia)	9,62 m ²
szoba (kerámia)	6,44 m ²
összesen:	92,57 m ² , kerekítve 93 m² .

Az épület alatt három tároló, kazánház és folyosó helyiségekből álló, betonozott aljzatú, épített pince van **64 m²** alapterülettel. A lakás **összkomfortos** besorolású.

Az épület teteje több helyen beszakadt, a lemez héjalás alatti tető lécek elkorhadtak. A födém három helyen, kb. 1-1 m²-es részen átszakadt. A mennyezetten több helyen is látható beázás. A födémgerendák állapota a hosszú ideje tartó, folyamatos beázás miatt kétséges, átvizsgálásuk szükségesszerű. A zuhanyzóból a villanybojler, a konyhából a mosogató és csaptelep hiányoznak. Az ereszcsatorna hiányos, az esővíz a falra folyik. A tűzfalak szegélye több helyen megbomlott, balesetveszélyes. A kazán kéménye lyukas. Az épület rendelkezik gáz-kéménnyel, a konyhában lehet rácsatlakozni, de gáz-berendezés nincs csatlakoztatva hozzá. A vezetékes gáz a konyháig kiépített, berendezés nem csatlakozik hozzá.

A lakás utcai ablakai redőnyösek. Az udvari ablakok hőszigetelt üvegezésűek, fa keretűek. A bejárati ajtó hőszigetelt, műanyag szerkezetű.

A pince vakolata vizesedés miatt hullik.

Melléképület: kb. 60 éves, alapozott, téglá falazatú, fafödémés, fél nyeregtetős, cserép héjalású építmény. Az épület fedése hiányos, a cserepeket leszedték az épületről. Becsült nettó alapterülete **22 m²**. Külső kéménye van. Az épület romos állapotú.

4. Egyéb tények, adatok

5. Értéknövelő tényezők

- Összes közművel ellátott.
- Szabályos telek.
- Újszerű radiátorok.

6. Értécsökkentő tényezők

- Romos, rohamosan romló állapot.
- Elhanyagolt udvar.
- Átgondolatlan a kazán elhelyezése a pincében.
- Nagy belmagasság.
- Szociálisan terhelt városrész közelsége.

7. Értékképzés

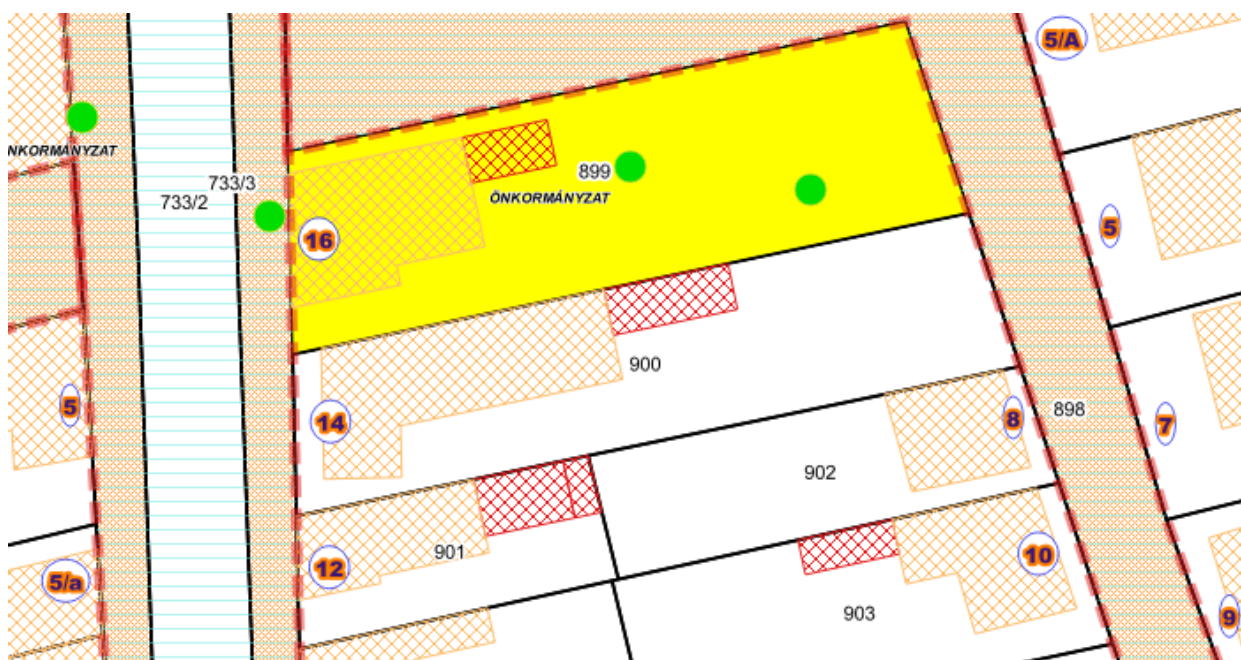
Telek értéke:	2 000 Ft/m ²	822	x	2 000	=	1 644 000 Ft
Lakás értéke:	25 000 Ft/m ²	93	x	25 000	=	2 325 000 Ft
pince értéke:	12 000 Ft/m ²	64	x	12 000	=	768 000 Ft
ÖSSZESEN:						4 737 000 Ft

*Az ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve, áfa nélkül **4.730.000 Ft**.*

Helyszínelés időpontja: 2023.09.29.
Fénykép melléklet: 4 db

Sátoraljaújhely 2023.09.29.

Jánosi Attila
ingatlan értékbecslő



Határozati javaslat:

**Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete
.../2023. (...) határozata
önkormányzati vagyonhasznosításról**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy az ingatlan nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi **899** helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Köztársaság utca 16. szám alatti 822 m² alapterületű „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlant **elidegenítésre meghirdeti.**

Induló licitár: 4.730.000,- Ft

Kijelölt vevő: a liciteljáráson legmagasabb ajánlatot tevő pályázó