

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. 1. Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan elidegenítése – a sátoraljaújhelyi 7613 helyrajzi számú ingatlan tekintetében

Tényállás:

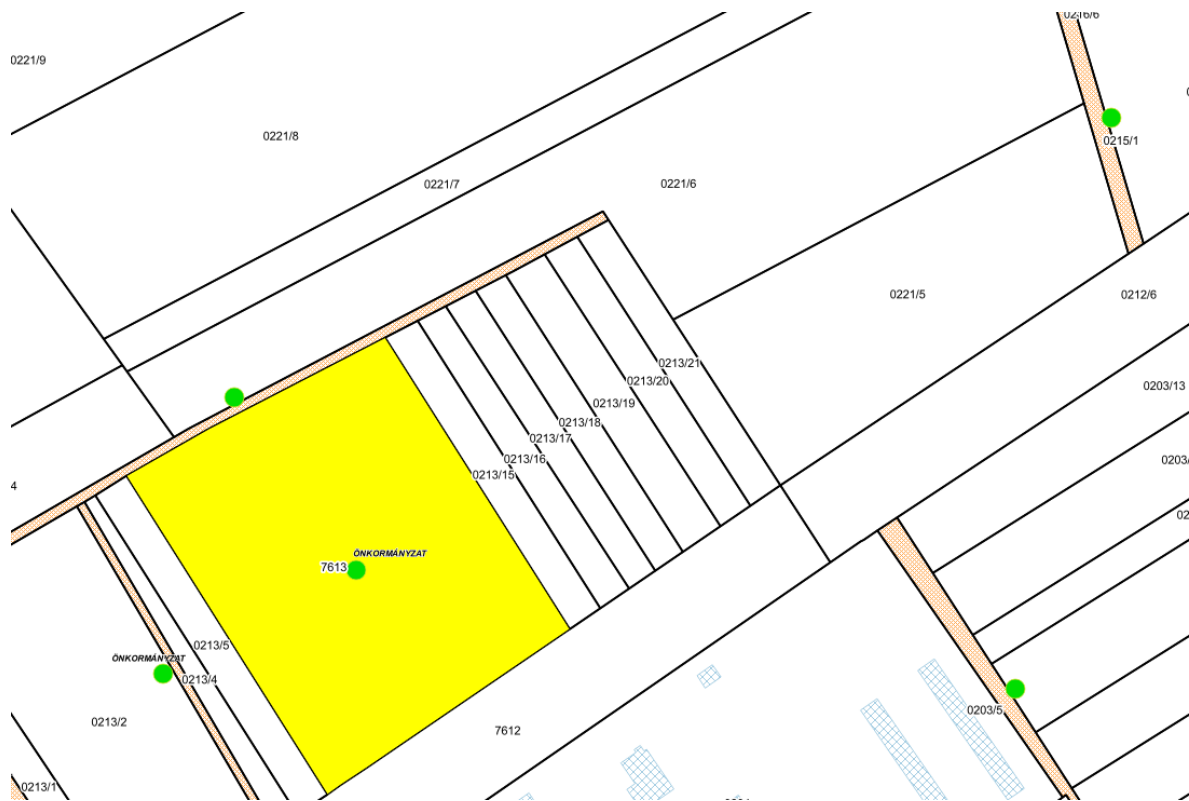
Sátoraljaújhely Város Önkormányzat tulajdonában van az ingatlan nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 7613 helyrajzi számú, 3 ha 7.693 m² alapterületű „kivett beépítetlen terület”megnevezésű ingatlan.

Az ingatlan becsült forgalmi értéke 37.693.000,- Ft (ÁFA nélkül) a 2023. október 16-án kelt értékbecslés alapján.

Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy a terület az önkormányzat hosszú távú ingatlanhasznosítási koncepciójában nem szerepel, ezért javasolt annak az elidegenítése az értékbecslésben meghatározott 37.693.000,- Ft áron.

Az ingatlan értékbecslés, térképszelvény az előterjesztés mellékletét képezi.



Szakvélemény

Ingatlan forgalmi értékének megállapításához

Értékesítés céljára, a sátoraljaújhelyi 7613 hrsz.-ú tulajdoni lapon felvett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanról.

I. Az ingatlanszerzők adatai

Sorszám	Ingatlanszerzők neve	Születési helye és anyja neve	Születési idő	Állandó lakóhelye és lakcíme	Munkahelyének neve, címe vagy nyugdíj törzsszáma:
1.	Önkormányzat	-	-	3980 Sátoraljaújhely, Kossuth tér 5.	-

II. A.) Az ingatlan adatai

Sorszám	Az ingatlan						
	helyrajzi száma	megnevezése (jellege, műv ág)	területe m ²	kat. tiszta jövedelme	a földrészleten lévő építmények felsorolása	egészének	megszerzett - részének
						forgalmi értéke	
1.	7613	Beépítetlen terület	3 ha 7693 m ²	-	-	37.693.000,-Ft	-

B) Az érték megállapításánál figyelembe vett tényezők

0

1. A földrészlet

- a) utcafronti hossza 136,00 m magánérből beépíthető: igen - nem
- b) talaja: beépítésre, mezőgazdasági művelésre alkalmas – nem alkalmas, feltöltésre szorul, vízállásos, egyéb:
- c) fekvése: belterület – külterület – zártkert
- d) közművesítettség foka: víz, villany, gáz csatlakozási lehetőség
- e) növényzet:
- f) kerítése: van – nincs. Anyaga: kő, vas, deszka, drótháló, egyéb:
- g) részben lakos
- hasznélvezeti, hasznélvati joga terheli (nem – gyakorolja).
- Egyéb megjegyzések: A Magyar-Szlovák határ felé menő főút mentén elterülő nagy térmértékű ingatlan. Beépítetlen területbe lett átsorolva és belterületbe lett vonva, korábbi hasznosítás lehetősége miatt, ami meghiúsult. A terület nagysága lehetővé teszi a Rendezési és Szabályozási terv szerinti beépítettségét. A területtel szemben lévő Baromfi telep miatt a beépíthetőség korlátozott, főleg élelmiszer előállítás, forgalmazás céljából.

Sátoraljaújhely, 2023. év október hónap 16. nap

VITÓRISZ ZOLTÁN
Építésztechnikus
Ingatlanforgalmi értékbécselő
és közvetítő
Sátoraljaújhely, Károlyi M. u. 6.
Adószám: 53725154-1-25


Vietoris Zoltán
mb. értékbécselő

Határozati javaslat:

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

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy az ingatlan nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi **7613** helyrajzi számú „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 3 ha 7693 m² alapterületű ingatlant **elidegenítésre meghirdeti**.

Induló licitár: 37.693.000,- Ft.

Kijelölt vevő: a liciteljárás legmagasabb ajánlatot tevő pályázó

I. 2. Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan elidegenítése – a sárospataki 1683 helyrajzi számú, természetben Sárospatak, Rozmaring utca 24. szám alatti ingatlan tekintetében

Tényállás:

Bodnárné Tallárom Elvira Veronika 2023. április 1. napjától 2024. március 31. napjáig határozott időre bérli a Sátoraljaújhely Város Önkormányzat tulajdonában álló sárospataki 1683 helyrajzi számú, természetben a Sárospatak, Rozmaring utca 24. szám alatti 291 m² alapterületű, „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan 14.450,- Ft éves bérleti díj ellenében.

Az ingatlan becsült forgalmi értéke 3.637.500,- Ft (ÁFA nélkül) a 2023. október 16-án kelt értékbecslés alapján.

Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy a terület az önkormányzat hosszú távú ingatlanhasznosítási koncepciójában nem szerepel, ezért javasolt annak az elidegenítése az értékbecslésben meghatározott 5.390.000,- Ft áron.

A Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:340.§ szakasz értelmében a bérbeadó tulajdonos a dolog tulajdonjogát átruházhatja. Ebben az esetben az új tulajdonos lép a bérbeadó helyébe, a megkötött bérleti szerződés változatlan tartalommal fennmarad.

Az ingatlan értékbecslés, térképszelvény az előterjesztés mellékletét képezi.





Szakvélemény

Ingatlan forgalmi értékének megállapításához

Értékesítés céljára, a sárospataki 1683 hrsz.-ú tulajdoni lapon felvett, ténylegesen **Sárospatak, Rozmaring u. 24. sz. alatti beépítetlen terület** megnevezésű ingatlanról.

I. Az ingatlanszerzők adatai

Sorszám	Ingatlanszerzők neve	Születési helye és anyja neve	Születési idő	Állandó lakóhelye és lakcíme	Munkahelyének neve, címe vagy nyugdíj törzsszáma:
1.	Önkormányzat	-	-	3980 Sátoraljaújhely, Kossuth tér 5.	-

II. A.) Az ingatlan adatai

Sorszám	Az ingatlan						
	helyrajzi száma	megnevezése (jellege, műv ág)	területe m ²	kat. tiszta jövedelme	a földrészleten lévő építmények felsorolása	egészének	megszerzett - részének
						forgalmi értéke	
1.	1683	Beépítetlen terület	291 m ²	-	-	3.637.500,-Ft	-

B) Az érték megállapításnál figyelembe vett tényezők

0

1. A földrészlet

a) utcafronti hossza 10,00 m magánérőből beépíthető: igen - nem

b) talaja: beépítésre, mezőgazdasági művelésre alkalmas – nem alkalmas, feltöltésre szorul, vízállásos, egyéb:

c) fekvése: belterület – külterület – zártkert

d) közművesítettség foka: víz, villany, szennyvíz, gáz csatlakozási lehetőség

e) növényzet:

f) kerítése: van – nincs. Anyaga: kő, vas, deszka, drótháló, egyéb:

g) részben

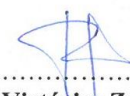
lakos

haszonélvezeti, használati joga terheli (nem – gyakorolja).

Egyéb megjegyzések: A Sárospataki Strandfürdő hátsó bejáratától mindössze 250 m-re lévő hétvégi háznak alkalmas terület. Össz közműves csatlakozási lehetőség. A telekkel szemben az utca másik oldalán kis motel épült. Turisták számára felkapott hely, mely a standhoz és a campinghez is egyaránt közel található. A nagy kereslet miatt az ingatlan m² árát 12.500 Ft-ban határozom meg.

Sátoraljaújhely, 2023. év október hónap 16. nap

VIETÓRISZ ZOLTÁN
Építésztechnikus
Ingatlanforgalmi értékesítő
és közvetítő
Sátoraljaújhely, Károlyi M. u. 6.
Adószám: 53725154-1-25



Vietórisz Zoltán
mb. értékesítő

Határozati javaslat:

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

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy az ingatlan nyilvántartás szerinti sárospataki 1683 helyrajzi számú, természetben Sárospatak, Rozmaring utca 24. szám alatti „beépítetlen terület” megnevezésű, 291 m² alapterületű ingatlant **elidegenítésre meghirdeti.**

Induló licitár: 3.637.500,- Ft.

Kijelölt vevő: a liciteljárásban legmagasabb ajánlatot tevő pályázó

I. 3. Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan elidegenítése – a sárospataki 1682 helyrajzi számú, természetben Sárospatak, Rozmaring utca 26. szám alatti ingatlan tekintetében

Tényállás:

Bodnárné Tallárom Elvira Veronika 2023. április 1. napjától 2024. március 31. napjáig határozott időre bérli a Sátoraljaújhely Város Önkormányzat tulajdonában álló sárospataki 1682 helyrajzi számú, természetben a Sárospatak, Rozmaring utca 26. szám alatti 252 m² alapterületű, „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan 12.600,- Ft éves bérleti díj ellenében

Az ingatlan becsült forgalmi értéke 3.150.000,- Ft (ÁFA nélkül) a 2023. október 16-án kelt értékbecslés alapján.

Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy a terület az önkormányzat hosszú távú ingatlanhasznosítási koncepciójában nem szerepel, ezért javasolt annak az elidegenítése az értébecslésben meghatározott 3.150.000,- Ft áron.

A Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:340.§ szakasz értelmében a bérbeadó tulajdonos a dolog tulajdonjogát átruházhatja. Ebben az esetben az új tulajdonos lép a bérbeadó helyébe, a megkötött bérleti szerződés változatlan tartalommal fennmarad.

Az ingatlan értébecslés, térképszelvény az előterjesztés mellékletét képezi.



Szakvélemény

Ingatlan forgalmi értékének megállapításához

Értékesítés céljára, a sárospataki 1682 hrsz.-ú tulajdoni lapon felvett, ténylegesen Sárospatak, Rozmaring u. 26. sz alatti beépítetlen terület megnevezésű ingatlanról.

I. Az ingatlanszerzők adatai

Sorszám	Ingatlanszerzők neve	Születési helye és anyja neve	Születési idő	Állandó lakóhelye és lakcíme	Munkahelyének neve, címe vagy nyugdíj törzsszáma:
1.	Önkormányzat	-	-	3980 Sátorajújhely, Kossuth tér 5.	-

II. A.) Az ingatlan adatai

Sorszám	Az ingatlan						
	helyrajzi száma	megnevezése (jellege, műv ág)	területe	kat. tiszta jövedelme	a földrészleten lévő építmények felsorolása	egészének	megszerzett - részének
						forgalmi értéke	
1.	1682	Beépítetlen terület	252 m ²	-	-	3.150.000,-Ft	-

B) Az érték megállapításánál figyelembe vett tényezők

1. A földrészlet

- a) utcafronti hossza 9,50 m magánérőből beépíthető: igen - nem
b) talaja: beépítésre, mezőgazdasági művelésre alkalmas – nem alkalmas, feltöltésre szorul, vízállásos, egyéb:
c) fekvése: belterület – külterület – zártkert

d) közművesítettség foka: víz, villany, szennyvíz, gáz csatlakozási lehetőség

e) növényzet:

f) kerítése: van – nincs. Anyaga: kő, vas, deszka, drótháló, egyéb:

g) részben lakos

haszonélvezeti, használati joga terheli (nem – gyakorolja).

Egyéb megjegyzések: A Sárospataki Strandfürdő hátsó bejáratától mindössze 260 m-re lévő hétvégi háznak alkalmas terület. Össz közműves csatlakozási lehetőség. A telekkel szemben az utca másik oldalán kis motel épült. Turisták számára felkapott hely, mely a standhoz és a campinghez is egyaránt közel található. A nagy kereslet miatt az ingatlan m² árát 12.500 Ft-ban határozom meg.

Sátorajújhely, 2023. év október hónap 16. nap

VIETÓRISZ ZOLTÁN
Építész technikus
Ingatlanforgalmi értékbecslő
és közvetítő
Sátorajújhely, Károlyi M. u. 6.
Adószám: 53725154-1-25



Vietórisz Zoltán
mb. értékbecslő

Határozati javaslat:

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

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy az ingatlan nyilvántartás szerinti sárospataki 1682 helyrajzi számú, természetben Sárospatak, Rozmaring utca 26. szám alatti „beépítetlen terület” megnevezésű, 252 m² alapterületű ingatlant **elidegenítésre meghirdeti.**

Induló licitár: 3.150.000,- Ft.

Kijelölt vevő: a liciteljárás legmagasabb ajánlatot tevő pályázó

I. 4. Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan elidegenítése – a sátoraljaújhelyi 1321/1/A/12 helyrajzi számú, természetben Sátoraljaújhely, Széchenyi tér 9. szám alatti ingatlan tekintetében

Tényállás:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat tulajdonában van az ingatlan nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1321/1/A/12 helyrajzi számú, természetben Sátoraljaújhely, Széchenyi tér 9. szám alatti 29 m² alapterületű „üzlethelyiség” megnevezésű ingatlan.

Az ingatlan becsült forgalmi értéke 5.100.000,- Ft (ÁFA nélkül) a 2023. október 16-án kelt értékbecslés alapján.

Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy az ingatlan az önkormányzat hosszú távú ingatlanhasznosítási koncepciójában nem szerepel, ezért javasolt annak az elidegenítése az értékbecslésben meghatározott 5.100.000,- Ft áron.

Az ingatlan értékbecslés, térképszelvény az előterjesztés mellékletét képezi.





Szakvélemény

Ingatlan forgalmi értékének megállapításához

Értékesítés céljára, a sátoraljaújhelyi 1321/1/A/12 hrsz. tulajdoni lapon felvett, ténylegesen Sátoraljaújhely, Széchenyi tér 9. szám, alatti üzlethelyiség megnevezésű belterületi ingatlanról.

I.) Az ingatlanszerzők adatai

Sor- szám	Ingatlan tulajdonos neve hagyatéknál az elhalt neve	Születési helye és idő	Anyja neve	Állandó lakóhelye és lakcíme
1.	Önkormányzat	-	-	3980 Sátoraljaújhely, Kossuth tér 5.

II. A.) Az ingatlan adatai

Sorszám	Az ingatlan						
	helyrajzi száma	megnevezése (jellege, műv ág)	területe m ²	kat. tiszta jövedelme	a földrészleten lévő építmények felsorolása	egészének	megszerzett - részének
						forgalmi értéke	
1.	1321/1/A/12	Üzlethelyiség	29	-	-	5.100.000 Ft	-

II. B.) A földrészlet jellemzői:

- Tulajdon jellege: állami – önkormányzati – személyi – tartós használat – egyéb:
- Fekvése: belterület - zártkert - külterület
- Az ingatlan megközelíthetősége: Pormentes aszfaltos útról
Közforgalmú közlekedéstől való távolság: 350 m.
- A beépített, beépítetlen telek nagysága a helyben szokásos teleknagyságnak megfelel, m²-e eltér.
- Magánérőből beépíthető-e igen nem Az utcafront hossza: m.
- Közművesítettség: vezetékes víz- ásott/fürt kút- villany- gáz/tart. gáz- szennyvíz csatorna/tároló –
árnyékszék – csapadék csatorna- árok- vezetékes internet/tv- telefon- egyéb:
- Talaj minősége: kőitott – köves - homokos – egyéb:
- Növényzete:
- Kerítése: van – nincs- -részben. Anyaga: kő – téglá- vas- -drótfonat – egyéb
- Haszonélvezeti jog: terheli – nem terheli. Haszonélvező ténylegesen az ingatlan%-át használja.

11. Egyéb megjegyzések:
.....
.....

12. A földingatlan/telekingatlan egyéb/mezőgazdasági hasznosítású, teljes/szokásos nagyságot meg- haladó rész
forgalmi értéke:Ft. Ennek/..... részének értéke: Ft.

II.C.) Az építmény jellemzői:

1. Tulajdon jellege: állami- önkormányzati - személyi - vegyes.
2. Fekvése: belterület - zártkert - külterület
3. Az ingatlan megközelíthetősége: *Pormentes aszfaltozott útról*
Közforgalmú közlekedéstől való távolság: *350 m.*
4. Rendeltetése: *lakás* - üdülő - hétvégi ház- garázs - gazdasági épület - üzlet - iroda - műhely-
egyéb:
5. A főépület jellemzői:
 - a) szintek száma: földszintes - emeletes - többszintes. készültési foka: 100 %.
 - b) alapozása: nincs - van: kő/beton. szigetelve talajvíz ellen: igen - nem.
 - c) falazata: vályog - kő - tégla - beton - fa - egyéb: külső, hőszigetelés: van - nincs.
 - d) tetőszerkezete: lapos-magas/félmnyereg tető anyaga: cserép/pala/bádog/trapézlemez/bitumenes
 - e) tetőtér beépítettsége: beépített - beépíthető - nem beépíthető.
 - f) életkora: *110 év.* állapota: jó - közepes - gyenge - bontásra érett.
 - g) alapincézett: nem -
egészen - részben: m².
 - h) alapterülete: *29 m²*
 - i) az épületben levő egységek (*lakás, üdülő, üzlet, garázs, egyéb:*) száma: *9+4 db*
helyiségei: *szoba: .. db, félszoba db, konyha .. db, étkező: db kamra: .. db,*
fürdőszoba/Wc: .. db, zuhanyzó/wc: db, wc: ... db, előszoba: .. db, zárt verand: .. db,
egyéb: eladótér: 1 db, egyéb: db.
 - j) szobák és mellékhelyiségek padlóburkolata: *beton/kerámia/m.mozaiik/csempe/mettlachi/ hajó-*
padló/parketta/lamináltpadló/kő/padlószőnyeg/cementlap/parafa/Pvc/föld/egyéb:.....
 - k) fűtés: *hagyományos* - *egyedi központi* - *gázkonvektoros* - *elektromos* - *távfűtés* - nincs
fűtési energiahordozó: *fa/szén/olaj/gáz/villany/napenergia/földhő/egyéb:*
 - l) közművesítettsége: *vezetékes víz* - villany - *gáz* - *csatorna* - *egyéb:*
 - m) meleg vízellátás: van - nincs előállítása: *villany/gáz/szilárdtüzeléssel/távellátás*
 - n) komfort fokozata: *szükséglet* - *komfort nélküli* - *félkomfortos* - *komfortos* - *összkomfortos*.
6. A melléképület:
 - a) rendeltetése: (használat módja) *garázs* - *műhely* - *üzlet* - *gazdasági épület* - *egyéb:*
 - b) építési anyaga: *vályog- vegyes- kő- tégl- falazó blokk- vasbeton- vb. szendvics- fa - egyéb:*

c) életkora: év. állapota: jó – közepes – gyenge – bontásra érett.

7. Egyéb megjegyzések:

8. Az átruházás (szerződés) folytán birtokba vehető: az ingatlan egésze, vagy a
..... helyiségekből álló m² alapterületű része.
A nem birtokba vehető részt év hónap napjától
..... nevű eladó/vevő/haszonélvező/örökös/egyéb jogcímű:
..... személy állandó bejelentéssel lakja/használja.

III.) Az ingatlan értékének meghatározása:

1. Egyéb megjegyzések: Az ingatlan lakóingatlannak minősül/ nem minősül.....
2. A főépület forgalmi értéke: (a rendeltetésszerű használatához szükséges telektulajdonnal együtt)
- a) egészének forgalmi értéke: 5.100.000,- Ft beköltözhetően, - Ft lakottan.
- b) - ed részének forgalmi értéke: -Ft beköltözhetően, - Ft lakottan.
3. A melléképületek forgalmi értéke:
- | | <u>egészének</u> | <u>...../..... részének</u> |
|----------|------------------|-----------------------------|
| a) | Ft | Ft |
| b) | Ft | Ft |
| c) | Ft | Ft |
4. 5.100.000 Ft, azaz ötmillió- egyszázezer forint.
5. Az ingatlan - ed forgalmi értéke összesen: (telekingatlan-felépítmények összege) -Ft azaz - forint.
6. Egyéb megjegyzések: *Városközpontban lévő üzlethelyiség, mely korábban évtizedekig Turkalóként funkcionált. A helyiségben csak világítás van, fűtés, vízellátás nincs. A helyiséget korábban szieszta gázkályhával fűtötte a volt bérlő. A helyiség lelakott, felújítása szükséges. A nyílászárók kapcsolt gerébtokos, fa szerkezetűek, normál sík üvegezéssel. Az U alakú épület utcai frontján az emeletes rész földszintjén helyezkedik el az üzlethelyiség. lakóépületben lévő társasházi lakás. Az épület homlokzatát korábban felújították. Bevásárló helyek, intézmények, busz megálló közel. Az ingatlan m² árát 100.000 Ft-ban állapítom meg, jelen állapotát és műszaki tartalmát tekintve*

Sátoraljaújhely, 2023. év október hónap 17. nap

P. H

.....
Jánosi Attila
ingatlanforgalmi értékbecselő

Határozati javaslat:

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

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy az ingatlan nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi **1321/1/A/12** helyrajzi számú, természetben Sátoraljaújhely, Széchenyi tér 9. szám alatti „üzlethelyiség” megnevezésű, 29 m² alapterületű ingatlant **elidegenítésre meghirdeti.**

Induló licitár: 5.100.000,- Ft.

Kijelölt vevő: a licitáljárason legmagasabb ajánlatot tevő pályázó

I. 5. Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan elidegenítése – a sátoraljaújhelyi 1321/1/A/13 helyrajzi számú, természetben Sátoraljaújhely, Széchenyi tér 9. szám alatti ingatlan tekintetében

Tényállás:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat tulajdonában van az ingatlan nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1321/1/A/13 helyrajzi számú, természetben Sátoraljaújhely, Széchenyi tér 9. szám alatti 47 m² alapterületű „üzlethelyiség” megnevezésű ingatlan.

Az ingatlan becsült forgalmi értéke 6.110.000,- Ft (ÁFA nélkül) a 2023. október 16-án kelt értébecslés alapján.

Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy az ingatlan az önkormányzat hosszú távú ingatlanhasznosítási koncepciójában nem szerepel, ezért javasolt annak az elidegenítése az értébecslésben meghatározott 6.110.000,- Ft áron.

Az ingatlan értébecslés, térképszelvény az előterjesztés mellékletét képezi.





Szakvélemény

Ingatlan forgalmi értékének megállapításához

Értékesítés céljára, a sátoraljaújhelyi 1321/1/A/13 hrsz. tulajdoni lapon felvett, ténylegesen Sátoraljaújhely, Széchenyi tér 9. szám, alatti üzlethelyiség megnevezésű belterületi ingatlanról.

I.) Az ingatlanszerzők adatai

Sor- szám	Ingatlan tulajdonos neve hagyatéknál az elhalt neve	Születési helye és idő	Anyja neve	Állandó lakóhelye és lakcíme
1.	Önkormányzat	-	-	3980 Sátoraljaújhely, Kossuth tér 5.

II. A.) Az ingatlan adatai

Sorszám	Az ingatlan						
	helyrajzi száma	megnevezése (jellege, műv ág)	területe m ²	kat. tiszta jövedelme	a földrészleten lévő építmények felsorolása	egészének	megszerzett - részének
						forgalmi értéke	
1.	1321/1/A/13	Üzlethelyiség	47	-	-	6.110.000 Ft	-

II. B.) A földrészlet jellemzői:

- Tulajdon jellege: állami – önkormányzati – személyi – tartós használat – egyéb:
- Fekvése: belterület - zártkert - külterület
- Az ingatlan megközelíthetősége: *Pormentes aszfaltos útról*
Közforgalmú közlekedéstől való távolság: 350 m.
- A beépített, beépítetlen telek nagysága a helyben szokásos teleknagyságnak megfelel, m²-e eltér.
- Magánereből beépíthető-e igen nem Az utcafront hossza: m.
- Közművesítettség: vezetékes víz- ásott/fürt kút- villany- gáz/tart. gáz- szennyvíz csatorna/tároló –
árnyékszék – csapadék csatorna- árok- vezetékes internet/tv- telefon- egyéb:

- m) meleg vízellátás: van – nincs előállítása: villany/gáz/szilárdtüzeléssel/távellátás
 n) komfort fokozata: szükséglet – komfort nélküli – félkomfortos – komfortos – összkomfortos.
6. A melléképület:
 a) rendeltetése: (használat módja) garázs – műhely – üzlet – gazdasági épület – egyéb:
 b) építési anyaga: vályog- vegyes- kő- tégl- falazó blokk- vasbeton- vb. szendvics- fa - egyéb:
 c) életkora: év. állapota: jó – közepes – gyenge – bontásra érett.
7. Egyéb megjegyzések:
3. Az átruházás (szerződés) folytán birtokba vehető: az ingatlan egésze, vagy a
 helyiségekből álló m² alapterületű része.
 A nem birtokba vehető részt év hónap napjától
 nevű eladó/vevő/hasznélvező/örökös/egyéb jogcímű:
 személy állandó bejelentéssel lakja/használja.

III.) Az ingatlan értékének meghatározása:

1. Egyéb megjegyzések: Az ingatlan lakóingatlannak minősül/ nem minősül......
 2. A főépület forgalmi értéke: (a rendeltetésszerű használatához szükséges telektulajdonnal együtt)
 a) egészének forgalmi értéke: 6.110.000,- Ft bekölthetően, - Ft lakottan.
 b) - ed részének forgalmi értéke: -Ft bekölthetően, - Ft lakottan.
- | | | |
|--------------------------------------|------------------|-----------------------------|
| 3. A melléképületek forgalmi értéke: | <u>egészének</u> | <u>...../..... részének</u> |
| a) | Ft | Ft |
| b) | Ft | Ft |
| c) | Ft | Ft |
4. **6.110.000 Ft**, azaz **hatmillió- száztízezer** forint.
 5. **Az ingatlan - ed** forgalmi értéke összesen: (telekingatlan-felépítmények összege) **-Ft** azaz - forint.
 6. Egyéb megjegyzések: *Városközpontban lévő üzlethelyiség, mely korábban iroda-fodrász-jelenleg tároló céllal funkcionált. A helyiségben víz, csatorna, elektromos áram bevezetésre került. Fűtése hagyományos fűtés volt, jelenleg nincs. A Wc-mosdó vízellátása biztosított. A helyiség felújítása szükséges. A nyílászárók fém és fa szerkezetű, (kapcsolt gerébtokos, normál sík üvegezéssel. Az U alakú épület utcai frontján az emeletes rész földszintjén helyezkedik el az üzlethelyiség, a lépcsőfeljáró jobb oldalán, szemben az 1321/1/A/12 hrsz üzlethelyiséggel. Az épület homlokzatát korábban felújították. Bevásárló helyek, intézmények, busz megálló közel. Az ingatlan m² árát 130.000 Ft-ban állapítom meg, jelen állapotát és műszaki tartalmát tekintve.*

Sátoraljaújhely, 2023. év október hónap 16. nap

VIETÓRISZ ZOLTÁN
 Építész technikus
 Ingatlanforrási értékbecslő
 és közvetítő
 Sátoraljaújhely, Károlyi M. u. 6.
 Adószám: 53725154-1-25


Vietórisz Zoltán
 mb. 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 **1321/1/A/13** helyrajzi számú, természetben Sátoraljaújhely, Széchenyi tér 9. szám alatti „üzlethelyiség” megnevezésű, 47 m² alapterületű ingatlant **elidegenítésre meghirdeti.**

Induló licitár: 6.110.000,- Ft.

Kijelölt vevő: a licitáljárason legmagasabb ajánlatot tevő pályázó

I. 6. Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan elidegenítése – a sátoraljaújhelyi 1248/A/7 helyrajzi számú, természetben Sátoraljaújhely, Vasvári Pál utca 2. szám alatti ingatlan tekintetében

Tényállás:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat tulajdonában van az ingatlan nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1248/A/7 helyrajzi számú, természetben Sátoraljaújhely, Vasvári Pál utca 2. szám alatti 77 m² alapterületű „egyéb helyiség” megnevezésű ingatlan.

Az ingatlan becsült forgalmi értéke 16.555.000,- Ft (ÁFA nélkül) a 2023. október 16-án kelt értékbecslés alapján.

Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy az ingatlan az önkormányzat hosszú távú ingatlanhasznosítási koncepciójában nem szerepel, ezért javasolt annak az elidegenítése az értékbecslésben meghatározott 16.555.000,- Ft áron.

Az ingatlan értékbecslés, térképszelvény az előterjesztés mellékletét képezi.



Szakvélemény

Ingatlan forgalmi értékének megállapításához

Értékesítés céljára, a sátoraljaújhelyi 1248/A/7 hrsz. tulajdoni lapon felvett, ténylegesen Sátoraljaújhely, Vasvári u. 2. szám, alatti üzlethelyiség megnevezésű belterületi ingatlanról.

I.) Az ingatlanszerzők adatai

Sor- szám	Ingatlan tulajdonos neve hagyatéknál az elhalt neve	Születési helye és idő	Anyja neve	Állandó lakóhelye és lakcíme
1.	Önkormányzat	-	-	3980 Sátoraljaújhely, Kossuth tér 5.

II. A.) Az ingatlan adatai

Sorszám	Az ingatlan						
	helyrajzi száma	megnevezése (jellege, műv ág)	területe m ²	kat. tiszta jövedelme	a földrészleten lévő építmények felsorolása	egészének	megszerzett - részének
						forgalmi értéke	
1.	1248/A/7	Egyéb helyiség	77	-	-	16.555.000 Ft	-

II. B.) A földrészlet jellemzői:

- Tulajdon jellege: állami – önkormányzati – személyi – tartós használat – egyéb:
- Fekvése: belterület - zártkert - külterület
- Az ingatlan megközelíthetősége: *Pormentes aszfaltos útról*
Közforgalmú közlekedéstől való távolság: 400 m.
- A beépített, beépítetlen telek nagysága a helyben szokásos teleknagyságnak megfelel, m²-e eltér.
- Magánérőből beépíthető-e igen nem Az utcafront hossza: m.
- Közművesítettsége: vezetékes víz- ásott/fűtő kút- villany- gáz/tart. gáz- szennyvíz csatorna/tároló –
árnýékszek – csapadék csatorna- árok- vezetékes internet/tv- telefon- egyéb:

7. Talaj minősége: *kötött – köves – homokos – egyéb*:
8. Növényzete:
9. Kerítése: *van – nincs – részben*. Anyaga: *kő – tégl – vas – drótfonat – egyéb*
10. Haszonélvezeti jog: *terheli – nem terheli*. Haszonélvező ténylegesen az ingatlan%-át használja.
11. Egyéb megjegyzések:
.....
.....
12. A földingatlan/telekingatlan egyéb/mezőgazdasági hasznosítású, teljes/szokásos nagyságot meg- haladó rész forgalmi értéke:Ft. Ennek/..... részének értéke: Ft.

II.C.) Az építmény jellemzői:

1. Tulajdon jellege: állami- *önkormányzati – személyi – vegyes*.
 2. Fekvése: *belterület – zártkert – külterület*
 3. Az ingatlan megközelíthetősége: *Pormentes aszfaltozott útról*
Közforgalmú közlekedéstől való távolság: *400 m*.
 4. Rendeltetése: *lakás – üdülő – hétvégi ház – garázs – gazdasági épület – üzlet – iroda – műhely – egyéb*:
 5. A főépület jellemzői:
 - a) szintek száma: *földszintes – emeletes – többszintes*. készültségi foka: *100 %*.
 - b) alapozása: *nincs – van: kő/beton*. szigetelve talajvíz ellen: *igen – nem*.
 - c) falazata: *vályog – kő – tégl – beton – fa – egyéb*: külső, hőszigetelés: *van – nincs*.
 - d) tetőszerkezete: *lapos – magas/félnyereg tető* anyaga: *cserép/pala/bádóg/trapézlemez/bitumenes*
 - e) tetőtér beépítettsége: *beépített – beépíthető – nem beépíthető*.
 - f) életkora: *98 év*. állapota: *jó – közepes – gyenge – bontásra érett*.
 - g) alápincézett: *nem – egészen – részben*: m².
 - h) alapterülete: *77 m² (presso 35,10 m², raktár 25,10 m², iroda 4,70 m², közlekedő 5,50 m², előtér 2,40 m², Wc 2,70 m², Wc 1,60 m²)*
 - i) az épületben levő egységek (*lakás, üdülő, üzlet, garázs, egyéb*:) száma: *9+4 db*
helyiségei: *szoba: .. db, félszoba db, konyha .. db, étkező: db kamra: .. db, fürdőszoba/Wc: .. db, zuhanyzó/wc: db, wc: 2 db, közlekedő: 1 db, előtér: 1 db, egyéb: eladótér: 1 db, egyéb: raktár: 1 db, iroda: 1 db*.
 - j) szobák és mellékhelyiségek padlóburkolata: *beton/kerámia/m.mozsaik/csempe/mettlachi/ hajó- padló/parketta/lamináltpadló/kő/padlószőnyeg/cementlap/parafa/Pvc/föld/egyéb*:
 - k) fűtés: *hagyományos – egyedi központi – gázkonvektoros – elektromos – távfűtés – nincs*
fűtési energiahordozó: *fa/szén/olaj/gáz/villany/napenergia/földhő/egyéb*:
 - l) közművesítettsége: *vezetékes víz – villany – gáz – csatorna – egyéb*:
-

m) meleg vízellátás: van – nincs előállítása: villany/gáz/szilárdtüzeléssel/távellátás

n) komfort fokozata: szükséglet – komfort nélküli – félkomfortos – komfortos – összkomfortos.

6. A melléképület:

a) rendeltetése: (használat módja) garázs – műhely – üzlet – gazdasági épület – egyéb:

b) építési anyaga: vályog- vegyes- kő- tégl- falazó blokk- vasbeton- vb. szendvics- fa - egyéb:

c) életkora: év. állapota: jó – közepes – gyenge – bontásra érett.

7. Egyéb megjegyzések:

8. Az átruházás (szerződés) folytán birtokba vehető: az ingatlan egésze, vagy a
..... helyiségekből álló m² alapterületű része.

A nem birtokba vehető részt év hónap napjától

..... nevű eladó/vevő/haszonélvező/örökös/egyéb jogcímű:

..... személy állandó bejelentéssel lakja/használja.

III.) Az ingatlan értékének meghatározása:

1. Egyéb megjegyzések: Az ingatlan lakóingatlannak minősül/ nem minősül......

2. A főépület forgalmi értéke: (a rendeltetésszerű használatához szükséges telektulajdonnal együtt)

a) egészének forgalmi értéke: 16.555.000,- Ft beköltözhetően, - Ft lakottan.

b) - ed részének forgalmi értéke: -Ft beköltözhetően, - Ft lakottan.

3. A melléképületek forgalmi értéke: egészének/..... részének

a) FtFt

b) FtFt

c) FtFt

4. 16.555.000 Ft, azaz tizenhatmillió- ötszázötvenötezer forint.

5. Az ingatlan - ed forgalmi értéke összesen: (telekingatlan-felépítmények összege) -Ft azaz - forint.

6. Egyéb megjegyzések: Városközponttól kicsit távolabb, sarokingatlanon elhelyezkedő üzlethelyiség, mely évtizedekig Pressó, majd Étkezdéként funkcionál, utcán kihelyezett sátorral. Belső felújítás nagy részben megtörtént, a pressó rész galériás, mely galéria nem került beszámításba a hasznos alapterületbe az okirat szerint. Utcai részen műanyag szerkezetű nyílászárók hőszigetelt üvegezéssel. Bevásárló helyek, intézmények, busz megálló közel. Az ingatlan m² árát 215.000 Ft-ban állapítom meg, jelen állapotát és műszaki tartalmát tekintve.

Sátoraljaújhely, 2023. év október hónap 16. nap

VITÓRISZ ZOLTÁN
Építész technikus
Ingatlanforgalmi értékbécselő
és közvetítő
Sátoraljaújhely, Károlyi M. u. 6.
Adószám: 53725154-1-25

Vitérisz Zoltán
mb. értékbécselő

Határozati javaslat:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete

.../2023. (...) határozata

önkormányzati vagyonhasznosításról

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy az ingatlan nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi **1248/A/7** helyrajzi számú, természetben Sátoraljaújhely, Vasvári Pál utca 2. szám alatti „egyéb helyiség” megnevezésű, 77 m² alapterületű ingatlant **elidegenítésre meghirdeti.**

Induló licitár: 16.555.000,- Ft.

Kijelölt vevő: a liciteljárásan legmagasabb ajánlatot tevő pályázó

I. 7. Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan elidegenítése – a sátoraljaújhelyi 1569/7 helyrajzi számú, természetben Sátoraljaújhely, Berecki utca 6. szám alatti ingatlan tekintetében

Tényállás:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat tulajdonában van az ingatlan nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1569/7 helyrajzi számú, természetben Sátoraljaújhely, Berecki utca 6. szám alatti 780 m² alapterületű „lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan.

Az ingatlan becsült forgalmi értéke 7.185.000,- Ft (ÁFA nélkül) a 2023. október 17-én kelt értékbecslés alapján.

Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy a terület az önkormányzat hosszú távú ingatlanhasznosítási koncepciójában nem szerepel, ezért javasolt annak az elidegenítése az értékbecslésben meghatározott 7.185.000,- Ft áron.

Az ingatlan értékbecslés, térképszelvény az előterjesztés mellékletét képezi.



Szakvélemény

Ingatlan forgalmi értékének megállapításához

Értékesítés céljára, a **sátoraljaújhelyi 1569/7 hrsz.** tulajdoni lapon felvett, ténylegesen **Sátoraljaújhely, Berecki u. 6. szám,** alatti **lakóház-udvar** megnevezésű belterületi ingatlanról.

I.) Az ingatlanszerzők adatai

Sor-szám	Ingatlan tulajdonos neve hagyatéknál az elhalt neve	Születési helye és idő	Anyja neve	Állandó lakóhelye és lakcíme
1.	Önkormányzat	-	-	3980 Sátoraljaújhely, Kossuth tér 5.

II. A.) Az ingatlan adatai

Sorszám	Az ingatlan						
	helyrajzi száma	megnevezése (jellege, műv ág)	területe m ²	kat. tiszta jövedelme	a földrészleten lévő építmények felsorolása	egészének	megszerzett - részének
						forgalmi értéke	
1.	1569/7	Lakóház- udvar	780	-	2 lakásos lakóépület	7.185.000 Ft	-

II. B.) A földrészlet jellemzői:

- Tulajdon jellege: állami – önkormányzati – személyi – tartós használat – egyéb:
- Fekvése: belterület - zártkert - külterület
- Az ingatlan megközelíthetősége: Pormentes aszfaltos útról
Közforgalmú közlekedéstől való távolság: 750 m.
- A beépített, beépítetlen telek nagysága a helyben szokásos teleknagyságnak megfelel, m²-e eltér.
- Magánereből beépíthető-e igen nem Az utcafront hossza: m.
- Közművesítettsége: vezetékes víz- ásott/fürt kút- villany- gáz/tart. gáz- szennyvíz csatorna/tároló –
árvékszek – csapadék csatorna- árok- vezetékes internet/tv- telefon- egyéb:

7. Talaj minősége: *kötött – köves – homokos – egyéb*:
8. Növényzete:
9. Kerítése: *van – nincs – részben*. Anyaga: *kő – tégl – vas – drótfonat – egyéb*
10. Haszonélvezeti jog: *terheli – nem terheli*. Haszonélvező ténylegesen az ingatlan%-át használja.
11. Egyéb megjegyzések:
-
12. A földingatlan/telekingatlan egyéb/mezőgazdasági hasznosítású, teljes/szokásos nagyságot meg- haladó rész forgalmi értéke:Ft. Ennek/..... részének értéke: Ft.

II.C.) Az építmény jellemzői:

1. Tulajdon jellege: állami- *önkormányzati – személyi – vegyes*.
2. Fekvése: *belterület – zártkert – külterület*
3. Az ingatlan megközelíthetősége: *Pormentes aszfaltozott útról*
Közforgalmú közlekedéstől való távolság: *750 m*.
4. Rendeltetése: *lakás – üdülő – hétvégi ház – garázs – gazdasági épület – üzlet – iroda – műhely – egyéb*:
5. A főépület jellemzői:
 - a) szintek száma: *földszintes – emeletes – többszintes*. készültségi foka: 100 %.
 - b) alapozása: *nincs – van: kő/beton*. szigetelve talajvíz ellen: *igen – nem*.
 - c) falazata: *vályog – kő – tégl – beton – fa – egyéb*: külső, hőszigetelés: *van – nincs*.
 - d) tetőszerkezete: *lapos-magas/félnyereg tető* anyaga: *cserép/pala/bádog/trapézlemez/bitumenes*
 - e) tetőtér beépítettsége: *beépített – beépíthető – nem beépíthető*.
 - f) életkora: *56 év*. állapota: *jó – közepes – gyenge – bontásra érett*.
 - g) alápincézett: *nem – egészen – részben*: m².
 - h) alapterülete: *132 m²* (1. lakás : *49,00 m²*, 2. lakás: *83,00 m²*)
 - i) az épületben levő egységek (*lakás, üdülő, üzlet, garázs, egyéb*:) száma: *2 db*
1. lakás : helyiségei: *szoba: 1 db, félszoba db, konyha 1 db, étkező: db kamra: .. db, fürdőszoba/Wc: 1 db, zuhanyzó/wc: db, wc-mosdó: ... db, előszoba: .. db, zárt veranda: 1 db, egyéb: db, egyéb: db.*
- j) szobák és mellékhelyiségek padlóburkolata: *beton/kerámia/mettlachi/csempe/mettlachi/ hajó- padló/parketta/lamináltpadló/kő/padlószőnyeg/cementlap/parafa/Pvc/föld/egyéb*:
- k) fűtés: *hagyományos – egyedi központi – gázkonvektoros – elektromos – távfűtés – nincs*
fűtési energiahordozó: *fa/szén/olaj/gáz/villany/napenergia/földhő/egyéb*:
- l) közművesítettsége: *vezetékes víz – villany – gáz – csatorna – egyéb*:

- m) meleg vízellátás: van – nincs előállítása: villany/gáz/szilárdtüzeléssel/fűtőolaj/ellátás
n) komfort fokozata: szükséglet – komfort nélküli – félkomfortos – komfortos – összkomfortos.
2. lakás : helyiségei: szoba: 2 db, félszoba: 1 db, konyha 1 db, étkező: db kamra: 1 db,
fürdőszoba/Wc: 1 db, zuhanyzó/wc: db, wc: ... db, előszoba: .. db, zárt veranda: 1 db,
egyéb: db, egyéb: db.
j) szobák és mellékhelyiségek padlóburkolata: beton/kerámia/m.mozaiik/csempé/mettlachi/ hajó-
padló/parketta/lamináltpadló/kő/padlószőnyeg/cementlap/parafa/Pvc/föld/egyéb:
k) fűtés: hagyományos – egyedi központi – gázkonvektoros - elektromos - távfűtés - nincs
fűtési energiahordozó: fa/szén/olaj/gáz/villany/napenergia/földhő/egyéb:
l) közművesítettége: vezetékes víz – villany – gáz – csatorna – egyéb:
m) meleg vízellátás: van – nincs előállítása: villany/gáz/szilárdtüzeléssel/fűtőolaj/ távellátás
n) komfort fokozata: szükséglet – komfort nélküli – félkomfortos – komfortos – összkomfortos.
6. A melléképület:
- a) rendeltetése: (használat módja) garázs – műhely – üzlet – gazdasági épület – egyéb:
b) építési anyaga: vályog- vegyes- kő- téglá- falazó blokk- vasbeton- vb. szendvics- fa - egyéb:
c) életkora: év. állapota: jó – közepes – gyenge – bontásra érett.
7. Egyéb megjegyzések:
8. Az átruházás (szerződés) folytán birtokba vehető: az ingatlan egésze, vagy a
..... helyiségekből álló m² alapterületű része.
A nem birtokba vehető részt év hónapnapjától
..... nevű eladó/vevő/haszonélvező/örökös/egyéb jogcímű:
..... személy állandó bejelentéssel lakja/használja.

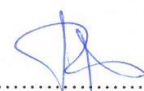
III.) Az ingatlan értékének meghatározása:

1. Egyéb megjegyzések: Az ingatlan lakóingatlannak minősül/ nem minősül.....
2. A főépület forgalmi értéke: (a rendeltetésszerű használatához szükséges telektulajdonnal együtt)
- a) egészének forgalmi értéke: 7.185.000,- Ft bekölthetően, 4.311.000,- Ft lakottan.
- b) - ed részének forgalmi értéke: -Ft bekölthetően, - Ft lakottan.
3. A melléképületek forgalmi értéke:
- | | <u>egészének</u> | <u>...../..... részének</u> |
|----------|------------------|-----------------------------|
| a) | Ft |Ft |
| b) | Ft |Ft |
| c) | Ft |Ft |
4. 7.185.000 Ft, azaz hétmillió- száznyolcvanötezer forint.
5. Az ingatlan - ed forgalmi értéke összesen: (telekingatlan-felépítmények összege) -Ft azaz - forint.
6. Egyéb megjegyzések: Városközponttól távoli 2 lakásos lakóépület leromlott, lakatlan állapotban. Fűtés jelenleg

*egyik lakásban sincs. Elavult nyílászárók, burkolatok. Nagymértékű repedések, süllyedés jelei észlelhetők, a tető állapota miatt több helyen beázik az épület, van ahol a földemen keresztül ki lehet látni.
Mérlegelni szükséges, hogy jelen állapotában az épület gazdaságosan felújítható-e. Az udvar elgazosodott.
A kapu deformálódott, a bejutás nehézkes. Értéknövelő lehet az ingatlan akkor, ha a szomszédos gyár szolgálati lakásként átvenné az épületet és felújítaná.
Bevásárló helyek, intézmények, busz megálló közel, városközponti.
A lakóépület alaprajza a becsléshez mellékelve M= 1:100 léptékben.
Az épületről készült fotódokumentáció a szakvéleményhez mellékelve.*

Sátoraljaújhely, 2023. év október hónap 17. nap

VIETÓRISZ ZOLTÁN
Építész technikus
Ingatlanforgalmi értékesítő
és közvetítő
Sátoraljaújhely, Károlyi M. u. 6.
Adószám: 53725154-1-25



Vietórisz Zoltán
mb. értékesítő

Határozati javaslat:

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

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy az ingatlan nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi **1569/7** helyrajzi számú, természetben Sátoraljaújhely, Berecki utca 6. szám alatti „lakóház, udvar” megnevezésű, 780 m² alapterületű ingatlant **elidegenítésre meghirdeti.**

Induló licitár: 7.185.000,- Ft.

Kijelölt vevő: a liciteljáráson legmagasabb ajánlatot tevő pályázó

II. Önkormányzati ingatlan cseréje - a sátoraljaújhelyi 1484 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Kisfaludy utca 21. és a sátoraljaújhelyi 2823/A/6 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, József Attila utca 14/a szám alatti ingatlan tekintetében

Tényállás:

Demek István 69/85 és Bódisz Zsolt 16/85 tulajdoni hányad arányban tulajdonosok a sátoraljaújhelyi 2823/A/6 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, József Attila utca 14/a szám alatti 85 m² alapterületű ingatlanban.

Demek István felajánlotta a 69/85 tulajdoni hányadát képező 69 m² alapterületű, 2 szobás, komfortos komfortfokozatú ingatlanrészét, a Sátoraljaújhely Város Önkormányzat tulajdonát képező sátoraljaújhelyi 1484 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Kisfaludy utca 21. szám alatti 749 m² alapterületű „lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan tulajdonjogáért cserébe.

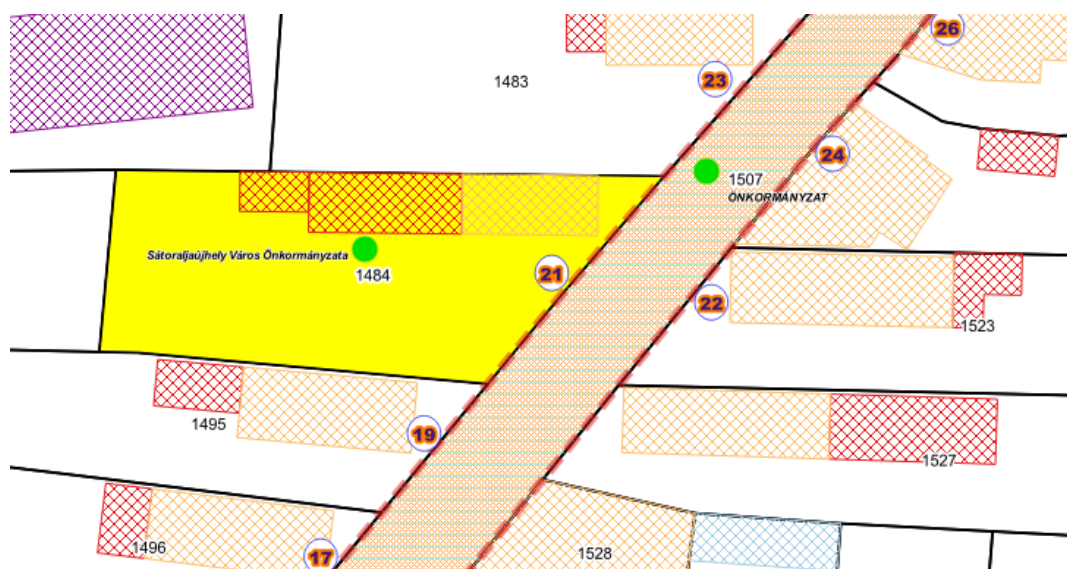
A Sátoraljaújhely, József Attila utca 14/a szám alatti 69 m² alapterületű ingatlanrész értéke 8.128.000,- Ft, míg a Kisfaludy utca 21. szám alatti 749 m² alapterületű ingatlan értéke 8.136.000,- Ft az értékbecslés alapján.

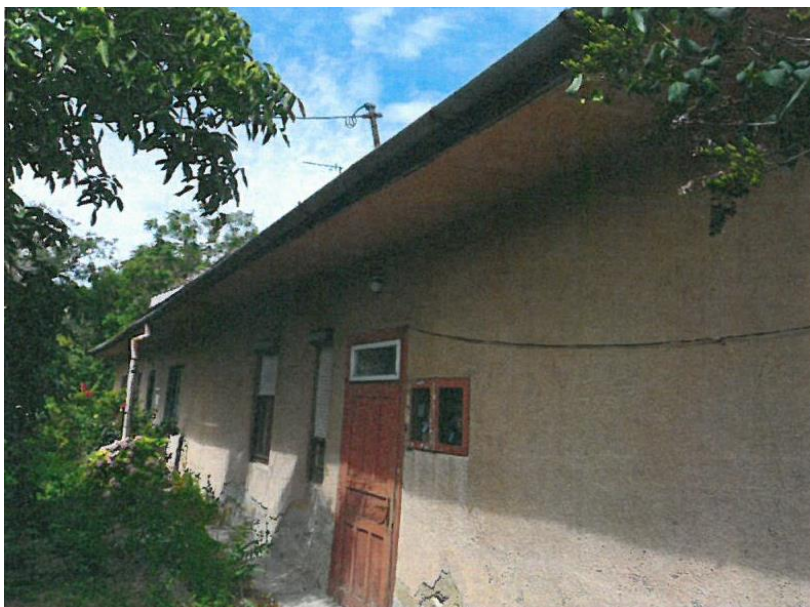
Szakmai javaslat:

A József Attila utca 14/a szám alatti 69 m² alapterületű ingatlanrész tulajdonjogának megszerzésével az önkormányzat egy belvárosban található ingatlan tulajdonosa lesz, bővítve ezzel a városközpontban kiadható bérlakások számát.

Tekintettel arra, hogy a Kisfaludy utca 21. szám alatti ingatlan rossz állapotú, régóta üresen áll, az időközi karbantartások elmaradtak, ezért állaga folyamatosan romlik, az önkormányzat részéről gazdaságosan nem hasznosítható, valamint az önkormányzat hosszú távú ingatlanhasznosítási koncepciójában nem szerepel, ezért javasolt az ingatlanok tulajdonjogának cseréje.

Az ingatlan értékbecslés, térképszelvény, tulajdoni lap az előterjesztés mellékletét képezi.





SÁTORALJAÚJHELY

Szektor: 53

Belterület 1484 helyrajzi szám

3980 SÁTORALJAÚJHELY Kisfaludy utca 21.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2 k.fill. ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett lakóház, udvar

0

749

0.00

II. RÉSZ

13. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 305980/4/2022.05.23

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: SÁTORALJAÚJHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3980 SÁTORALJAÚJHELY Kossuth tér 5.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33260/2011.05.04

Vezetékjog

A VMM-87/2011. engedélyszámú (18246) Sátoraljaújhegy alállomás 1. sz. 10 kV-os

vezetékrendszer az ingatlan területéből 2 m²-t érint.

jogosult:

név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT.

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 31538/2012.02.14

Vezetékjog

A VMM-491/2011. engedélyszámú (20232) Sátoraljaújhegy 0,4 kV-os 3. sz. vezetékrendszer az

ingatlan területéből 1 m²-t érint.

jogosult:

név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT.

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 304316/3/2021.04.13

Önálló szöveges bejegyzés a funcióváltás vezetése az ISU/5698-5/2021. számú határozat alapján történt., 4/67/2021.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

Sátoraljaújhely 1484 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékének megállapítása

ÉRTÉKBECSLÉSI ÖSSZESÍTŐ

INGATLAN ÉRTÉKE ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN- 8.025.000 Ft

KÖLTSÉGalAPÚ MÓDSZER ALAPJÁN- 8.247.025 Ft

ÁTLAG FORGALMI ÉRTÉK MINDÖSSZESEN: 8.136.013 Ft

SÁTORALJAÚJHELY 1484 HRSZ ALATTI INGATLAN
FORGALMI ÉRTÉKE KEREKÍTVE MINDÖSSZESEN: 8.136.000 Ft

azaz nyolcmillió-százharminchatezer forint

Az értékbécslés fordulónapját 2023. július 27. napjában állapítom meg.

Az értékelés érvényességi idejét 120 napban határozom meg.

Sátoraljaújhely, 2023. július 27.

VIETÓRISZ ZOLTÁN
Építész technikus
Ingatlanforgalmi értékbécselő
és közvetítő
Sátoraljaújhely, Karolyi M. u. 6.
Adószám: 53725154-1-25

Vietórisz Zoltán
építész technikus
ingatlanforgalmi értékbécselő
nyt. sz.: 24/2016.

Sátoraljaújhely 1484 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékének megállapítása

Az értékelés célja:	Érték meghatározása elidegenítéshez, vagy ajándékozáshoz
Az ingatlan jelenlegi funkciója:	Lakóház-udvar
Az ingatlan tulajdonosa:	Önkormányzat- Sátoraljaújhely 1/1 tulajdoni arányban
Helyrajzi száma:	1484
Az ingatlan térmértéke:	749
Az ingatlan elhelyezkedése:	Belterület
Tul. lap III. része	A tulajdoni lapon feltüntetett jogok és tények
Az értékelés módja:	Összehasonlító adatok elemzésén alapuló és költségalapú értékelés figyelembevétele
Felhasznált dokumentum:	Tulajdoni lap másolat, helyszíni szemle, felmérés, fotódokumentáció

INGATLAN FEKVÉSE, KÖRNYEZETE, ÁLT. ÉRTÉKELÉSE

Újhely 1261-ben kapott városi rangot V. István ifjabb királytól. Ekkor épült a vára is. III. Endre városnak („civitas”) nevezte „Saturala Wyhel” alakban. A város Észak-Magyarországon, a Zempléni hegyvidék, régi nevén Eperjes-Tokaj Érchegeység északkeleti részében, a szlovák határ mentén fekszik, Miskolctól közúton 82 km-re. Három tájegységet köt össze: a Bodroghöz, a Hegyköz és a Hegyalja „kapuja”. A várost átszeli a 37-es főközlekedési út, melynek 2008.-tól elkerülő szakasza is megépült, itt zajlik a kamionforgalom . A város területe 322,00 km², lakosságának száma: 15.500 fő. A korábbi megyeszékhely megszűnt, jelenleg járási székhelyként működik a település, melynek három csatolt városrésze van: Károlyfalva, Rudabányácska és Széphalom.

Sátoraljaújhely 1484 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A rendszerváltás óta erősödött a település ipara, a kialakított Ipari parkba számos cég települt be. Kiemelkedő a város turizmusa, a Magas-hegyi központ kialakításával (Bob pálya, sí pálya, libegő, Sólyom, Dongó, Mászó fal központ, Korcsolya és görkorcsolya pálya és más látványosságok) tízezrek keresik fel Sátoraljaújhelyt. A város rendelkezik Kórházzal, Tűzoltósággal, Mentő állomással, de itt székel a Városi járásbíróság is.

A térség gazdasági-társadalmi életében a 80-as évektől ismét jelentős változások mentek végbe, gyárakat, üzemeket privatizáltak, új gyárak-üzemek létesültek, a kialakított Ipari parkban számos új vállalkozás települt be. (PREC Cast Öntödei Kft., Certa Kft. Heiche és Eurasil Kft., Fischer Ablak Kft., Burton Kling Kft., stb..)

A fejlődő város korrekt munkalehetőségeket biztosít a dolgozni akaróknak, de van munkalehetőség Sárospatakon és a környező településeken is.

Az ingatlan B. A. Z. megyében Sátoraljaújhely város belterületi részén az egyrányú Kisfaludy utcában található, mely az Árpád utca felől közelíthető meg. Az ingatlan lakóházas övezetben helyezkedik el, felszíne sík, kerítéssel körülkerített.

Az ingatlanon hosszúkás, oldalhatáron álló hagyományos kő falazatú épület épült 75-80 éve, oldalhatáron álló, földszint és magastetős kivitelben.

Az ingatlan évek óta nem lakott, a terület elgazosodott. Az ingatlant 2022. évben az önkormányzat vásárolta meg az akkori tulajdonosoktól de az épület üresen áll.

Az épületben kétféle, 2-2 szobás, komfortos lakás található.

A lakásingatlanok műszaki állapota: 50 %

AZ INGATLAN INFRASTRUKTÚRÁLIS ELLÁTOTTSÁGA

- 230 V elektromos energia
- Vezetékes ivóvíz
- Szennyvíz vezetékek
- Vezetékes rákötésének lehetősége (közös telekhatárra kiépítésre került)

A TELEK TERÜLETE ÉS ÉRTÉKELÉSE

A Sátoraljaújhely városban a hasonló ingatlanok alatti telekárak mérettől, elhelyezkedéstől függően 1.00- 10.000 Ft/m² érték közé tartoznak.

A pormentes aszfaltozott útról tömegközlekedési eszközzel közvetve és autóval megközelíthető ingatlan értéke a településen belüli elhelyezkedésével átlagos értéktől kisebb értéket képvisel, a telekingatlan infrastrukturális ellátását alapul véve a telekingatlan értékét m²-ként 1.400 Ft-ban állapítom meg.

1484 hrsz alatti ingatlan 749 m² x 1.500 Ft/m² = 1.048.600 Ft

AZ ÉPÜLET ISMERTETÉSE

Az 1484 hrsz-ú ingatlanon oldalhatáron álló, hagyományos szerkezetű lakóház épült, földszintes kivitelben, nyeregtetős szerkezettel, szabvány pala és cserépfedéssel. Az épületben 2 x 2 szobás komfortos lakás található.

Az épület rakott kő sávalapra épült, a falazat is kő. Az épület korának megfelelő állapotban van, belső felületeken több helyen már jelentős repedése láthatók, zömmel süllyedésből eredően. A tetőfedés állapota megfelelő, bádgozás jó, utcai homlokzat is megfelelő. Udvari és szomszédos hátsó fali homlokzat felújításra szorul.

A fa gerendás, alsó-felső deszkaborítású földem nincs szigetelve, agyagtapasztás készült.

Az épület nyílászárói elavultak. Fűtés cserépkályhával történik.

A komfortos komfortfokozatú lakóépület- lakás a lakhatás követelményének felújítással megfelel.

A lakások műszaki állapota: 50 %-os

ÉPÜLET SZERKEZETEK:

<i>Alapozása</i>	: Rakott kő sávalap
<i>Szigetelése</i>	: Nem készült
<i>Teherrhordó szerkezetek</i>	: 45 cm vtg rakott kő
<i>Válaszfalak</i>	: 10 cm vtg válaszfal lap, ill. 15. cm nagyméretű tégl
<i>Födém, lépcső szerkezet</i>	: Fafödém alsó- felső deszkaborítással, alul stukatúr nádazással
<i>Tetőszerkezet</i>	: Fa szerkezetű két állószékes nyeregtető, első részen szabvány palafedéssel, második lakásnál cserépfedéssel
<i>Kémények</i>	: Kisméretű téglából, tetőn kívül hézagolt kivitelben
<i>Homlokzat</i>	: Kőporos vakolat, rakott kő és cement lábazat
<i>Nyílászárók</i>	: Kapcsolt gerébtokos, normál síküvegezésű ablakok, fa szerkezetű ajtók
<i>Burkolatok</i>	: Parketta, márvány mozaik, beton
<i>Elektromos hálózat</i>	: 230 V épületbe bevezetve, mérés egyéni mérőórán keresztül
<i>Vízhálózat</i>	: Vezetékes ivóvíz
<i>Szennyvízhálózat</i>	: Vezetékes szennyvíz vezeték
<i>Fűtési mód</i>	: Vegyes tüzelésű cserépkályhák
<i>Meleg vízellátás</i>	: Villanybojlerekről

AZ ÉPÜLET (LAKÁS) TERÜLETI ADATAI

1. lakás:	Szoba	17,55 m ²
	Szoba	17,55 m ²

Konyha	4,76 m ²
Fürdőszoba	5,44 m ²
Előszoba	4,20 m ²

Összesen: **49,50 m²**

2. lakás:	Szoba	19,57 m ²
	Szoba	17,32 m ²
	Konyha	7,56 m ²
	Kamra	3,65 m ²
	Fürdőszoba	5,14 m ²
	Előszoba	4,10 m ²

Összesen: **57,40 m²**

Lakások alapterülete összesen: 106,90 m²

AZ ÉPÍTMÉNY ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

ÉRTÉKNÖVELŐ TÉNYEZŐK:

- Belterületi ingatlan
- Kétrendbeli lakás
- Bővítési lehetőség

ÉRTÉKCSÖKKENTŐ TÉNYEZŐK:

- Az épület, a lakások teljes felújítást igényelnek
- Hőszigetelési szabványnak nem megfelelő épület
- Két lakás - közös tulajdon (amennyiben nem egyben kerül eladásra)

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉVEL

A sátoraljaújhelyi ingatlanok közül a becsléshez hasonló korú, felszereltségű, állapotú ingatlanok adatait kerestem meg, melyek nem hirdetések, hanem konkrét adatok. Az ingatlanok adatait az alábbiak szerint teszem közzé:

127 hrsz Sátoraljaújhely, Budai N.A.u. 12.	55 m ² 2 sz. komf. lakás	72.5 eFt/m ² - 3.987 eFt
117/A/1 hrsz „ , Pázsit u. 16.	60 m ² 2 sz. komf. lakás	77.5 eFt/m ² - 4.650 eFt
2705 hrsz „ , Völgy u. 6.	50 m ² 2 sz. komf. lakás	75.0 eFt/m ² - 3.750 eFt

A fent felsorolt ingatlanok átlagos m² értéke: 75.000 Ft/m².

A fenti értékmeghatározási tényezők alapján az ingatlanon lévő építmény „lakások” forgalmi értékét az alábbiak szerint állapítom meg:

LAKÁSOK 107,00 m² x 75.000 Ft/m² - 8.025.000 Ft

AZ ÉPÜLETINGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHA- TÁROZÁSA KÖLTSÉGALAPÚ MÓDSZERREL

$$\acute{E} = \acute{A} \times E \times f \times k \times p$$

\acute{A} = beépített terület, vagy szintterület (m²)

E = a felépítmény pótlási értéke, v. újraépítési költsége (e Ft/m²)

f = fizikai avultság, funkcionális avultság (%)

k= környezetvédelmi érték
p= piaci helyzet miatti módosító tényező

LAKÓÉPÜLET $107 \text{ m}^2 \times 345.000 \text{ Ft/m}^2 \times 50\% \times 0,60 \times 65\% = 7.198.425 \text{ Ft}$

FÖLDINGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE = $1.048.600 \text{ Ft}$

ÉPÜLET KÖLTSÉGalAPÚ FORGALMI ÉRTÉKE : $8.247.025 \text{ Ft}$

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE

INGATLAN ÉRTÉKE ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN- $8.025.000 \text{ Ft}$

KÖLTSÉGalAPÚ MÓDSZER ALAPJÁN- $8.247.025 \text{ Ft}$

FORGALMI ÉRTÉKEK ÁTLAGA MINDÖSSZESEN: $8.136.013 \text{ Ft}$

A sátoraljaújhelyi 1484 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékét kerekítve

8.136.000 Ft

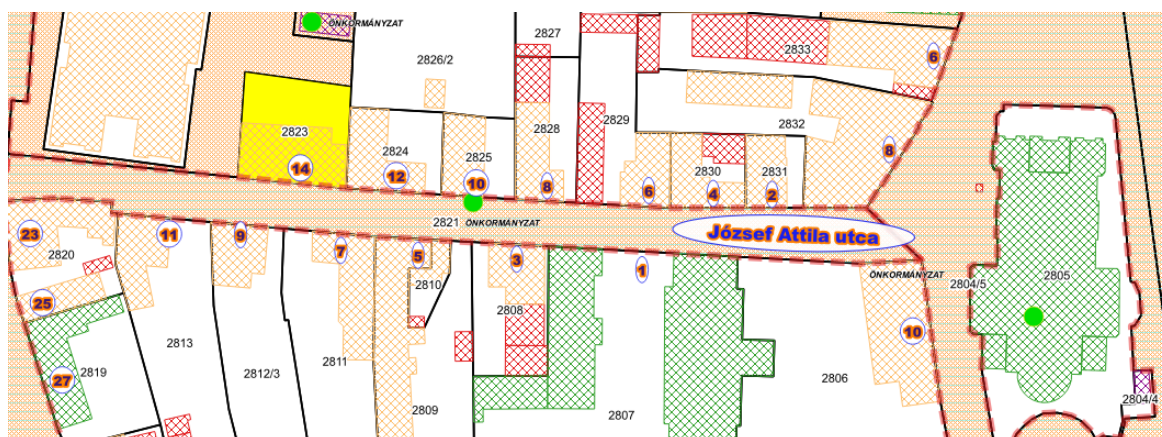
azaz nyolcmillió-százharminchatezer forintban állapítom meg

MEGJEGYZÉS :

- A meghatározott érték igény,- per- és tehermentes állapotra vonatkoznak.

- Az értékelés érvényességi idejét 120 napban határozom meg.
- A megbízási díj nem függvénye az általam meghatározott forgalmi értéknek.
- Az értékelés a megtartott helyszíni szemle, az ott kapott szóbeli tájékoztatás, a rendelkezésre bocsátott adatok és dokumentációk alapján készült, a helyszíni szemle során tapasztalt állapotokra vonatkozik.
- Nem végeztem műszaki felmérést, a szakvélemény a megbízó adatszolgáltatásain alapult. Nem végeztem statikai és diagnosztikai méréseket, talajmechanikai vizsgálatot.
- Az értékelésben az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyonértékelők által alapított szervezet, a TEGOVA vagyonértékelési útmutatójának, az EVS 2003., valamint a 26/2005.(VIII.11.) PM rendelet módszertani elveire és gyakorlati szempontjaira épülve készült.
- Az Értékelési Bizonyítvány csak a megbízásban rögzített célra használható, egyes részeinek, illetve adatainak szöveggörnyezeten kívüli felhasználása tilos.

VIETÓRISZ ZOLTÁN
Építész technikus
Ingatlanforgalmi értékbecsló
és közvetítő
Sátoraljaújhely, Károlyi M. u. 4-6
Adószám: 53725154-125





SÁTORALJAÚJHELY

Belterület 2823/A/2 helyrajzi szám

társasház különlap

3980 SÁTORALJAÚJHELY József Attila utca 14. földszint. ajtó:2. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	85	0 0		magán
-------	----	-----	--	-------

Bejegyző határozat: 999966/1996.01.02

3. bejegyző határozat: 41051/2004.11.02

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzá tartozó helyiségekkel és eszmei hányaddal. A 3682/1971.11.04. számú határozat rangsorában.

II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 16/85

bejegyző határozat, érkezési idő: 35684/2/2011.08.12

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Bódisz Zsolt

sz.név: Bódisz Zsolt

szül. : 1968

a.név : Vantuck Erzsébet

cím : 3989 MIKÓHÁZA Hegyalja utca 8

7. tulajdoni hányad: 69/85

bejegyző határozat, érkezési idő: 312609/2/2022.11.24

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Demek István

sz.név: Demek István

szül. : 1989

a.név : Kosárka Emese

cím : 3980 SÁTORALJAÚJHELY Esze Tamás utca 7. 1.em.8.

III. RÉSZ

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 46894/2008.04.11

Elővásárlási jog

Az ÉTV. 25. §/4/ bekezdése alapján.

jogosult:

név: SÁTORALJAÚJHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím : 3980 SÁTORALJAÚJHELY Kossuth tér 5.

Folytatás a következő lapon

Folytatás az előző lapról

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

ÉRTÉKBECSLÉSI ÖSSZESÍTŐ

INGATLAN ÉRTÉKE ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN- 8.407.236 Ft

KÖLTSÉGALAPÚ MÓDSZER ALAPJÁN- 7.848.750 Ft

ÁTLAG FORGALMI ÉRTÉK MINDÖSSZESEN: 8.127.993 Ft

SÁTORALJAÚJHELY 2823/A/2 HRSZ ALATTI INGATLAN
FORGALMI ÉRTÉKE KEREKÍTVE MINDÖSSZESEN:

8.128.000 Ft

azaz nyolcmillió-százhuszonnyolcezer forint

Az értékbecslés fordulónapját 2023. július 24. napjában állapítom meg.

Az értékelés érvényességi idejét 120 napban határozom meg.

Sátorajjáújhely, 2023. július 24.

VITÓRISZ ZOLTÁN

Építész technikus

Ingatlanforgalmi értékbecslő

és közvetítő

Sátorajjáújhely, Karolyi M. u. 6.

Adószám: 53725154-1-25

Vitórisz Zoltán

építész technikus

ingatlanforgalmi értékbecslő

nyt. sz.: 24/2016.

Az értékbecslés célja:	Érték meghatározása elidegenítéshez, vagy ajándékozáshoz
Az ingatlan jelenlegi funkciója:	Lakóház-udvar
Az ingatlan tulajdonosa:	Demek István 69/85-öd és Bódisz Zsolt 16/85-öd tulajdoni hányadban
Helyrajzi száma:	2823/A/2
Az ingatlan térmértéke:	85 m ² (Ebből értékelendő Demek féle lakás 69 m ²)
Az ingatlan elhelyezkedése:	Belterület
Tul. lap III. része	A tulajdoni lapon feltüntetett jogok és tények
Az értékelés módja:	Összehasonlító adatok elemzésén alapuló és költségalapú értékbecslés figyelembevételével
Felhasznált dokumentum:	Tulajdoni lap másolat, helyszíni szemle, felmérés, fotódokumentáció

INGATLAN FEKVÉSE, KÖRNYEZETE, ÁLT. ÉRTÉKELÉSE

Újhely 1261-ben kapott városi rangot V. István ifjabb királytól. Ekkor épült a vára is. III. Endre városnak („civitas”) nevezte „Saturala Wyhel” alakban.

A város Észak-Magyarországon, a Zempléni hegyvidék, régi nevén Eperjes-Tokaj Érchegeység északkeleti részében, a szlovák határ mentén fekszik, Miskolctól közúton 82 km-re. Három tájegységet köt össze: a Bodroghöz, a Hegyköz és a Hegyalja „kapuja”. A várost átszeli a 37-es főközlekedési út, melynek 2008.-tól elkerülő szakasza is megépült, itt zajlik a kamionforgalom.

A város területe 322,00 km², lakosságának száma: 15.500 fő. A korábbi megyeszékhely megszűnt, jelenleg járási székhelyként működik a település, melynek három csatolt városrésze van: Károlyfalva, Rudabányácska és Széphalom.

A rendszerváltás óta erősödött a település ipara, a kialakított Ipari parkba számos cég települt be. Kiemelkedő a város túrizmusa, a Magas-hegyi központ kialakításával (Bob pálya, sí pálya, libegő, Sólyom, Dongó, Mászó fal központ, Korcsolya és görkorcsolya pálya és más látványosságok) tízezrek keresik fel Sátoraljaújhelyt. A város rendelkezik Kórházzal, Tűzoltósággal, Mentő állomással, de itt székel a Városi járásbíróság is.

A térség gazdasági-társadalmi életében a 80-as évektől ismét jelentős változások mentek végbe, gyárakat, üzemeket privatizáltak, új gyárak-üzemek létesültek, a kialakított Ipari parkban számos új vállalkozás települt be. (PREC Cast Öntödei Kft., Certa Kft. Heiche és Eurasil Kft., Fischer Ablak Kft., Burton Kling Kft., stb..)

A fejlődő város korrekt munkalehetőségeket biztosít a dolgozni akaróknak, de van munkalehetőség Sárospatakon és a környező településeken is.

Az ingatlan B. A. Z. megyében Sátoraljaújhely város belterületi részén az Esze Tamás út felől közelíthető meg, családi lakóházas és bérházas övezetben, egyirányú utcában. Az enyhén lejtős telekingatlan kis térmértékű, acél kerítéssel elkerített. Az ingatlanon téglalap alakú rakott kő falazatú, magastetős lakóház épült, pincékkel.

Az udvaron, az Esze T. utcai tömb beépítésekor elvett terület fejében a korábbi tulajdonos 1 db konténer garázst kapott cserébe, mely az udvar hátsó sarkába került elhelyezésre, azonban a garázs nem került átvezetésre az ingatlan nyilvántartásba a terület csökkentésekor. (Ez képezi a lakás hozzáadott értékét.)

Intézmények, városközpont kb. 500 m-en belül helyezkednek el. A 2 lakásból, üzletből és pincéből álló házingatlan társasházasításra került.

Az értékelendő lakáson belül egy korábbi üzlet miatt közös tulajdon alakult ki.

AZ INGATLAN INFRASTRUKTÚRÁLIS ELLÁTOTTSÁGA

- 230 V elektromos energia
- Vezetékes ivóvíz
- Szennyvíz vezetékek
- Vezetékes rákötésének lehetősége (közös telekhatárra kiépítésre került)

A TELEK TERÜLETE ÉS ÉRTÉKELÉSE

A Sátoraljaújhely városban a hasonló ingatlanok alatti telekárak mérettől, elhelyezkedéstől függően 1.00- 10.000 Ft/m² érték közé tartoznak.

A pormentes aszfaltozott útról tömegközlekedési eszközzel közvetve és autóval megközelíthető ingatlan értéke a településen belüli elhelyezkedésével átlagos értéktől magasabb értéket képvisel, a telekingatlan infrastrukturális ellátását alapul véve a telekingatlan értékét m²-ként 6.000 Ft-ban állapítom meg.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan társasházasításra került, ill. a telek osztatlan közös tulajdont képez, így annak értéke nem állapítható meg.

AZ ÉPÜLET ISMERTETÉSE

A 2823 hrsz-ú ingatlanon oldalhatáron álló, hagyományos szerkezetű lakóház épült, földszintes, alápincézett kivitelben, nyeregtetős szerkezettel, cserépfedéssel. Az épület az 1920- 1930-as években épült az akkori kornak megfelelő épületszerkezetekből, komfortos kivitelben. Az épület rakott kő sávalapra épült, a falazat is kő. Az épület korának megfelelő állapotban van, belső felületeken több helyen már jelentős repedése láthatók, zömmel süllyedésből eredően. A tetőfedés állapota megfelelő, bádогоzás jó, utcai homlokzat javításra szorul, mint ahogy az udvari és hátsó fali homlokzat is.

A fa gerendás, alsó-felső deszkaborítású födémét nem hőszigetelték. Az alsó stukatúr nád borítás állapota már csak kevésbé megfelelő. Az épület teljes belső vakolatcseréje (falak-födém) indokolt lenne. Ezen munkákkal egy időben pedig az elavult villamos hálózatot is át kellene építeni.

A komfortos komfortfokozatú lakóépület- lakás a lakhatás követelményének jelen állapotában csak felújítást követően felel meg. A lakásrész műszaki állapota: 50 %-os

ÉPÜLET SZERKEZETEK:

<i>Alapozása</i>	: Rakott kő sávalap
<i>Szigetelése</i>	: Nem készült
<i>Teherrordó szerkezetek</i>	: 49-56 cm vtg rakott kő
<i>Válaszfalak</i>	: 12 cm vtg kisméretű téglaválaszfal
<i>Födém, lépcső szerkezet</i>	: Fafödém alsó- felső deszkaborítással, alul stukatúr nádazással
<i>Tetőszerkezet</i>	: Fa szerkezetű két állószékes nyeregtető, cserépfedéssel
<i>Kémények</i>	: Kisméretű téglából, tetőn kívül hézagolt kivitelben
<i>Homlokzat</i>	: Kőporos vakolat, rakott kő és cement lábazat
<i>Nyílászárók</i>	: Kapcsolt gerébtokos, normál síküvegezésű ablakok, fa szerkezetű ajtók
<i>Burkolatok</i>	: Parketta, márvány mozaik, beton
<i>Elektromos hálózat</i>	: 230 V épületbe bevezetve, mérés egyéni mérőórán keresztül
<i>Vízhálózat</i>	: Vezetékes ivóvíz a konyhába bevezetésre került
<i>Szennyvízhálózat</i>	: Vezetékes szennyvíz vezeték konyhából kivezetve, árnyékszék
<i>Fűtési mód</i>	: Vegyes tüzelésű cserépkályha

AZ ÉPÜLET (LAKÁS) TERÜLETI ADATAI

Szoba	24,65 m ²
Szoba	17,15 m ²
Konyha	11,66 m ²
Kamra	4,25 m ²

Előszoba	7,30 m ²
Fürdőszoba	4,10 m ²
Összesen:	<u>69,11 m²</u>

AZ ÉPÍTMÉNY ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

ÉRTÉKNÖVELEŐ TÉNYEZŐK:

- Belterületi, településközponthoz közeli ingatlan
- Lakáshoz tartozó, az udvaron elhelyezett konténer garázs

ÉRTÉKCSÖKKENTŐ TÉNYEZŐK:

- Az épület, a lakás teljes felújítást igényel
- Hőszigetelési szabványnak nem megfelelő épület
- Társasházi ingatlanon belül meglévő közös tulajdon
- Osztatlan közös tulajdonban lévő telek

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉVEL

A környező városok és települések önkormányzatainak és magán megrendelőknek végzett értébecslések adatait felhasználva az értébecslés tárgyát képező épülettel azonos szerkezetű, felszereltségű, elhelyezkedésű épületek áradatait az alábbiakban ismertetem: (A hirdetések által meghatározott átlag árat -5%-al csökkentve állapítom meg.)

Duna House

Sátoraljaújhely, Posta köz -lakás - 2 szoba, komfortos 76 m² x 118.421 Ft/m² = 9.000 eFt

Koltozz be.hu

Sátoraljaújhely, Kazinczy u. - „ - 3 szoba, komfortos 105 m² x 141.904 Ft/m² = 14.900 eFt

Jófogás.hu

Sátoraljaújhely, Ady E. u. u.- „ -3,5 szoba, komfortos 135 m² x 124.444 Ft/m² = 16.800 eFt

Az összehasonlító adatok elemzésével történő forgalmi érték meghatározásánál az ingatlanok átlagértéke (-5 %-al csökkentve) : **121.844 Ft/m²** , ezzel határozom meg a lakás értékét:

LAKÁS 69,00 m² x 121.844 Ft/m² - 8.407.236 Ft

AZ ÉPÜLETINGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA KÖLTSÉGALAPÚ MÓDSZERREL

$$\mathbf{\acute{E} = \acute{A} \times E \times f \times k \times p}$$

\acute{A}= beépített terület, vagy szintterület (m²)

E= a felépítmény pótlási értéke, v, újraépítési költsége (e Ft/m²)

f= fizikai avultság, funkcionális avultság (%)

k= környezetvédelmi érték

p= piaci helyzet miatti módosító tényező

LAKÓÉPÜLET 69 m² x 325.000 Ft/m² x 50% x 0,70 x 100% = 7.848.750 Ft

FÖLDINGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE = - Ft

ÉPÜLET KÖLTSÉGALAPÚ FORGALMI ÉRTÉKE : 7.848.750 Ft

AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE

INGATLAN ÉRTÉKE ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN- 8.407.236 Ft

KÖLTSÉGALAPÚ MÓDSZER ALAPJÁN- 7.848.750 Ft

FORGALMI ÉRTÉKEK ÁTLAGA MINDÖSSZESEN: 8.127.993 Ft

A sátoraljaújhelyi 2823/A/2 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékét kerekítve

8.128.000 Ft


azaz **nyolcmillió-százhuszonnyolcezer** forintban állapítom meg

MEGJEGYZÉS :

- A meghatározott érték igény,- per- és tehermentes állapotra vonatkoznak.
- Az értékelés érvényességi idejét 120 napban határozom meg.
- A megbízási díj nem függvénye az általam meghatározott forgalmi értéknek.
- Az értékelés a megtartott helyszíni szemle, az ott kapott szóbeli tájékoztatás, a rendelkezésre bocsátott adatok és dokumentációk alapján készült, a helyszíni szemle során tapasztalt állapotokra vonatkozik.
- Nem végeztem műszaki felmérést, a szakvélemény a megbízó adatszolgáltatásain alapult. Nem végeztem statikai és diagnosztikai méréseket, talajmechanikai vizsgálatot.
- Az értékelésben az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyonértékelők által alapított szervezet, a TEGOVA vagyonértékelési útmutatójának, az EVS 2003., valamint a 26/2005.(VIII.11.) PM rendelet módszertani elveire és gyakorlati szempontjaira épülve készült.
- Az Értékelési Bizonyítvány csak a megbízásban rögzített célra használható, egyes részeinek, illetve adatainak szöveggörnyezeten kívüli felhasználása tilos.

Sátoraljaújhely, 2022. június 24.

VIETÓRISZ ZOLTÁN
Építész technikus
Ingatlanforgalmi értékelő
és közvetítő
Sátoraljaújhely, Karolyi M. u. 6.
Adószám: 53725154-1-25


Vietórisz Zoltán
építész technikus
ingatlanforgalmi értékelő
nyt. sz.: 24/2016.

Sátoraljaújhely, 2023. október 19.

dr. Terdik Sándor sk.
jegyző

Határozati javaslat:

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

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy az ingatlan nyilvántartás szerint sátoraljaújhelyi **1484** helyrajzi számú, természetben Sátoraljaújhely, Kisfaludy utca 21. szám alatti „lakóház, udvar” megnevezésű, 749 m² alapterületű 4 szobás komfortos komfortfokozatú ingatlant értékegyeztetést követően **elcseréli** Demek István 69/85 tulajdoni hányadát képező a sátoraljaújhelyi **2823/A/2** helyrajzi számú, természetben Sátoraljaújhelyi József Attila utca 14/a szám alatti „lakás” megnevezésű 69 m² alapterületű, 2 szobás komfortos komfortfokozatú ingatlanrészre.