

ELŐTERJESZTÉS

önkormányzati vagyonhasznosításra

Tisztelt Képviselő-testület!

A hatályban lévő jogszabályok figyelembevételével 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. Az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 10809 helyrajzi számú, 1145 m² alapterületű önkormányzati tulajdonú ingatlan cseréje

Tényállás:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában van az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 10809 helyrajzi számú, 1145 m² alapterületű „szőlő” megnevezésű ingatlan.

Jónás Csaba az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 10808 helyrajzi számú 1148 m² alapterületű és a 10810 helyrajzi számú 1222 m² alapterületű „szőlő és gazdasági épület” megnevezésű ingatlanok tulajdonosa. Az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 10808 helyrajzi számú területet el kívánja cserélni az Önkormányzat tulajdonában álló 10809 helyrajzi számú ingatlanra.

A csere létrejötte esetén össze kívánja vonni a 10810 helyrajzi számú és a 10809 helyrajzi számú ingatlanokat.

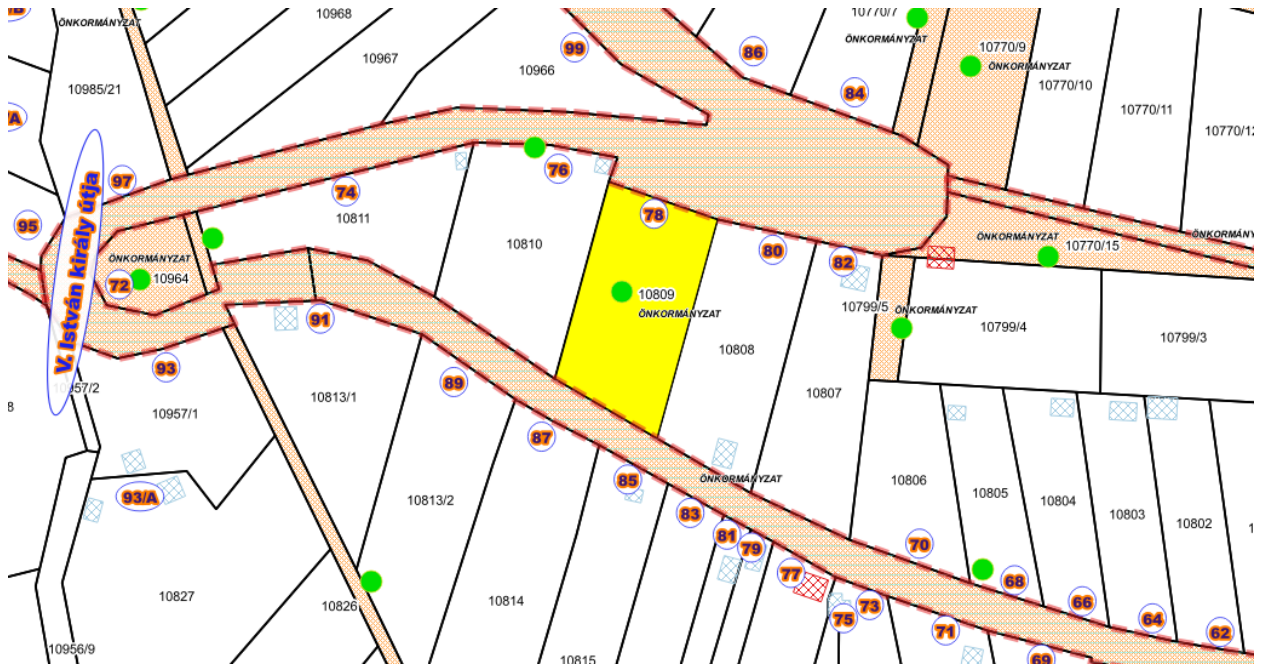
Szakmai javaslat:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 235/2019 (XII.18.) határozatával elidegenítésre kijelölte a 10809 helyrajzi számú területet 3.500.000, - Ft induló licitáron, azonban vételi ajánlat nem érkezett be.

Jónás Csaba 2022. évben már megkereste az Önkormányzatot a fentiekben említett területek cseréjének szándékával, melyet városstratégiai szempontok alapján Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete 125/2022 (V.25.) határozatával elutasított.

Tekintettel arra, hogy korábban a Képviselő-testület már elutasította a két ingatlan cseréje iránti kérelmet, továbbiakban sem javasolt az ingatlan cseréje.

A térképszelvény az előterjesztés mellékletét képezi.



Határozati javaslat

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testülete .../2024. (...) határozata önkormányzati vagyonhasznosításról

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy **nem cseréli el** az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 10809 helyrajzi számú, 1145 m² alapterületű „szőlő” megnevezésű ingatlant, a Jónás Csaba tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 10808 helyrajzi számú, 1148 m² alapterületű „szőlő és gazdasági épület” megnevezésű ingatlanra.

II. Önkormányzat részére történő ingatlan felajánlás – az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 2626 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Völgy u. 7. szám alatti ingatlan tekintetében

Tényállás:

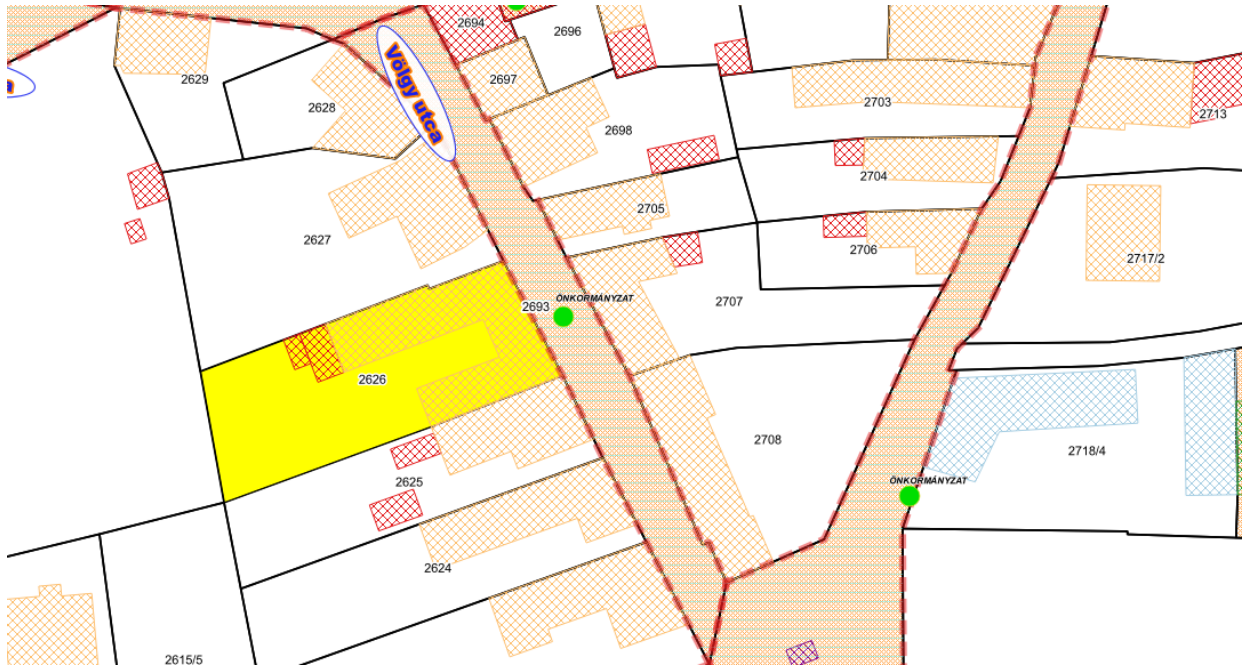
Az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 2626 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Völgy u. 7. szám alatti, 696 m² alapterületű „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan tulajdonosai Csiki Lászlóné 1/2, és Csiki László 1/2 tulajdoni hányad arányában, melyet megvételre felajánlottak Sátoraljaújhely Város Önkormányzat részére.

A 2024. augusztus 6. napján kelt értékbecslés alapján az ingatlan becsült forgalmi értéke 51.300.000,- Ft.

Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy a város turisztikai és egyéb gazdasági fejlesztései ezen városrészt nem érintik, valamint az ingatlan becsült forgalmi értéke a gazdasági célú hasznosítását nem indokolja, ezért nem javasolt a megvásárlása.

A térképszelvény, értékbecslés és a tulajdoni lap az előterjesztés mellékletét képezi.



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (kertes családiház)

Ügyirat száma: ISU/8114/2024

Tárgy: Sátoraljaújhely 2626 hrsz (Völgy utca 7.)

1. Környezet

Völgy utca – Hegy utca – Magyar Kálvária köz közötti tömbben fekszik.

A tömbben rendezett kertes családiházak telkek vannak, régi polgári lakásokkal, illetve néhány újabb építésű lakóházzal beépítve.

A város központi, frekventált területén fekszik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 100-500 m távolság-határon belül vannak.

2. Ingatlan-adatok

Ingatlan-nyilvántartás szerint: területe 696 m², megnevezése kivett, lakóház udvar, tulajdonosai Csiki László 1/2, Csiki Lászlóné 1/2 tulajdoni hányadban.

Terhelés: az ingatlan tehermentes.

Természetben: található rajta lakóház, 4 külön bejáratú lakrészszel, 1 melléképület.

Közművek: 230 V elektromos áram, vezetékes ivóvíz, közüzemi szennyvíz-csatorna. Összkomfortos besorolású. A gáz minden lakrészbe van bevezetve, a meleg vizet is gázkazán biztosítja. Az első emeleti lakrészekben nincs vezetékes gáz, a meleg vízellátást villanybojler biztosítja. Minden lakrészben fa és szilárd tüzelésű kályhák illetve cserépkályha is rendelkezésre áll.

Az ingatlan körben lekerített, udvara rendezett, gondozott konyhakerttel.

3. Építmény-adatok

1. Lakóház rész: nettó alapterülete 36,6 m². Szerkezete: rakott kő sávalap, kő lábazat, kő határoló falak, téglaválaszfalak, fa gerendafödém alsó-felső borítással, kontyolt nyeregterető cserép héjalással. Kora kb. 80 év.

Helyiségei:

1 lakrész	konyha (kerámia)	19,93 m ²
földszint	wc-zuhany-mosdó (kerámia)	3,50 m ²
	szoba (laminált padló)	9,00 m ²
	tároló	4,20 m ²
Összesen:		36,63 m²

2. Lakóház rész: nettó alapterülete 36,6 m². Szerkezete: rakott kő sávalap, kő lábazat, kő határoló falak, téglaválaszfalak, fa gerendafödém alsó-felső borítással, kontyolt nyeregterető cserép héjalással. Kora kb. 80 év.

Helyiségei:

2 lakrész	konyha (kerámia)	9,25 m ²
földszint	wc-zuhany-mosdó	2,00 m ²

(kerámia)	
szoba (laminált padló)	21,73 m ²
kazánház	2,00 m ²
Összesen:	34,98 m²

3. Lakóház rész: nettó alapterülete 82,16 m². Szerkezete: rakott kő sávalap, kő lábazat, kő határoló falak, téglaválaszfalak, fa gerendafödém alsó-felső borítással, kontyolt nyeregtető cserép héjalással. Kora kb. 80 év.

Helyiségei:

3 lakrész	konyha (kerámia)	19,27 m ²
emelet	wc (kerámia)	1,50 m ²
	előszoba (kerámia)	7,92 m ²
	fürdőszoba (kerámia)	5,59 m ²
	szoba (laminált padló)	13,15 m ²
	szoba (laminált padló)	22,50 m ²
	szoba (laminált padló)	12,24 m ²
	Összesen:	82,16 m²

4. Lakóház rész: nettó alapterülete 58,10 m². Szerkezete: rakott kő sávalap, kő lábazat, kő határoló falak, téglaválaszfalak, fa gerendafödém alsó-felső borítással, kontyolt nyeregtető cserép héjalással. Kora kb. 80 év.

Helyiségei:

4 lakrész	szoba (kerámia)	14,31 m ²
emelet	fürdőszoba (kerámia)	7,29 m ²
	szoba (laminált padló)	24,00 m ²
	szoba (laminált padló)	12,50 m ²
	Összesen:	58,10 m²

Melléképületek: nettó alapterülete 20 m². Szerkezete: rakott kő sávalap, téglaválaszfalak, kő határoló falak, fa gerendafödém, cserép héjalással. Kora kb. 20 év.

4. Egyéb tények, adatok

A négy lakrész egymással szomszédos, közös udvarral és bejáráttal. Az ingatlan avulása elfogadható, kismértékű felújításra szorul. Szerkezeti állapota megfelelő.

5. Értéknövelő tényezők

- Jó elhelyezkedés a városközpontban, rendezett utcakép, új útburkolat.
- Szolgáltató létesítmények közelsége

6. Értécsökkentő tényezők

- A földszinti lakrészbe nincs bevezetve a gáz.
- Az ingatlan energetikai szempontból felújításra szorul

7. Értékképzés

Telek értéke:	5.000 Ft/m ²	696 * 5.000 = 3.480.000 Ft
Lakóház rész (1) értéke:	220.000 Ft/m ²	37 * 220.000 = 8.058.600 Ft
Lakóház rész (2) értéke:	220.000 Ft/m ²	35 * 220.000 = 7.695.600 Ft
Lakóház rész (3) értéke:	220.000 Ft/m ²	82 * 220.000 = 18.075.552 Ft
Lakóház rész (4) értéke:	220.000 Ft/m ²	58 * 220.000 = 12.782.000 Ft
Melléképületek értéke:	60.000 Ft/m ²	20 * 60.000 = 1.200.000 Ft

ÖSSZESEN: 51.291.752 Ft

Az ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve, áfa nélkül 51.300.000 Ft.

Helyszínelés időpontja: 2024. 08. 05.
Értékbecslés készítésének időpontja: 2024. 08. 06.
Fénykép melléklet: 64 db

Sátoraljaújhely 2024.08.06.

Jánosi Attila
ingatlanforgalmi értékbecslő

Szektor: 61

SÁTORALJAÚJHELY

Belterület 2626 helyrajzi szám

3980 SÁTORALJAÚJHELY Völgy utca 7.		I R É S Z		
alrészlet adatok	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
művelési ág/kivett megnevezés/				
. Kivett lakóház, udvar	0	696	0.00	
22. tulajdoni hányad: 1/2		II R É S Z		
bejegyző határozat, érkezési idő: 306107/2/2020.08.31				
jogcím: adásvétel				
jogállás: tulajdonos				
név : Csiki László				
sz.név: Csiki László				
szül. : 1950				
a.név : Oláh Margit				
cím : 3980 SÁTORALJAÚJHELY Völgy utca 7.				
23. tulajdoni hányad: 1/2				
bejegyző határozat, érkezési idő: 306107/2/2020.08.31				
jogcím: adásvétel				
jogállás: tulajdonos				
név : Csiki Lászlóné				
sz.név: Kulcsár Piroska				
szül. : 1948				
a.név : Gebri Ilona				
cím : 3980 SÁTORALJAÚJHELY Völgy utca 7.				
11. Bejegyző határozat, érkezési idő: 303614/2/2023.03.16				
Önálló szóveges bejegyzés az épület törlése a 650.054/2023. sz. alatt záradékolt vázrajz és kérelem alapján történt.				

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

Határozati javaslat

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testülete .../2024. (...) határozata önkormányzati vagyonhasznosításról

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy **nem vásárolja meg** az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 2626 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely Völgy utca 7. szám alatti 696 m² alapterületű „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlant.

III. Önkormányzat részére történő ingatlan felajánlás – az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 2921/A/4 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Kazinczy u. 11. Fsz/4. szám alatti ingatlan tekintetében

Tényállás:

Az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 2921/A/4 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Kazinczy u. 11. Fsz/4. szám alatti 61 m² alapterületű ingatlant a tulajdonos kk. Péter Matilda képviseletében eljárva, Rostás János törvényes képviselő megvételtre felajánlotta az önkormányzat részére.

A 2024. augusztus 5. napján készült értékbecslés alapján az ingatlan becsült forgalmi értéke: 9.230.000,- Ft.

Szakmai javaslat:

A lakás műszakilag jó állapotban van és a város frekventált helyén található. Az említett ingatlan 12 lakásos társasházban található, ahol az önkormányzatnak 5 albetét van a tulajdonában, ezért javasolt a lakás megvásárlása az értékbecslésben meghatározott áron. Azon társasházak esetében, ahol az önkormányzat a többségi tulajdonos vagy újabb ingatlan vásárlásával kerülhet többségbe, lehetőség szerint 1/1 tulajdoni hányadot kell kialakítani.

Az értékbecslés és a tulajdoni lap az előterjesztés mellékletét képezi.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (EÖI-lakás)

Ügyirat száma: ISU/085-3/2024

Tárgy: Sátoraljaújhely 2921/A/4 hrsz (Kazinczy utca 11. fsz. 4.)

1. Környezet

Kazinczy utca – Bajcsy-Zsilinszky utca – Mártírok útja – Korányi Frigyes utca közötti tömbben fekszik. Szomszédságában régi, kő-tégla épületekkel beépített többlakásos, 2 szintes ingatlanok vannak. A városközpontban fekszik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 0-500 m távolság-határon belül vannak.

2. Ingatlan-adatok

A társasház telkének (2921 hrsz) nagysága 1368 m², megnevezése kivett, lakóház, udvar, jogi jellege társasház 14 db egyéb önálló ingatlannal.

Ingatlan-nyilvántartás szerint az 2920/A/4 hrsz-ú ingatlan nettó alapterülete 61 m², megnevezése lakás, tulajdonosa Péter Matilda 1/1 hányadban. Az ingatlan tehermentes. Az értékelt lakáshoz tartozó eszmei hányad 80/1000.

3. Építmény-adatok

Az épület alapozott, kő-tégla falazatú, kombinált nyeregtetővel, km. pala héjazattal. Az épület Kazinczy utcai földszintjén orvosi rendelő van. Az épület kora kb. 120 év.

Közművek: elektromos áram, vezetékes ivóvíz, közüzemi szennyvíz-csatorna, a meleg vizet és a fűtést távhőszolgáltatás biztosítja az utcai lakásokban, míg az udvari lakásokban egyedi fűtés van.

Lakás helyiségei:

konyha (hidegburkolat)	11,17 m ²
zuhanyzó, wc (kerámia)	2,27 m ²
spájz (beton)	2,33 m ²
nappali (hidegburkolat)	21,84 m ²
szoba (hidegburkolat)	23,39 m ²
ÖSSZESEN:	61 m ² .

A lakás jelenleg lakott. A lakás besorolása **komfortos**.

A lakásban közüzemi víz, csatorna és elektromos áram van. A fűtés 1 szobai cserépkályhával és egy légkondicionálóval történik. A melegvizet villanybojler biztosítja.

4. Egyéb tények, adatok

5. Értéknövelő tényezők

- Városközponti elhelyezkedés.

6. Értécsökkentő tényezők

- A lakás felújításra szorul.

7. Értékképzés

Telek értéke: 3.500 Ft/m ²	1368 * (80/1000) * 3500 =	383.040 Ft
Lakás értéke: 145.000 Ft/m ²	61 * 145000 =	8.845.000 Ft
Összesen:		9.228.040 Ft

Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül 9.230.000 Ft.

Helyszínelés időpontja: 2024.08.05.

Fénykép melléklet: 24 db

Sátoraljaújhely, 2024.08.06.

Jánosi Attila
ingatlan értékbecslő

SÁTORALJAÚJHELY

Belterület 2921/A/4 helyrajzi szám

társasház különlap

3980 SÁTORALJAÚJHELY Kazinczy utca 11. ajtó:4.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	61	2 0	80/1000	magán
-------	----	-----	---------	-------

Bejegyző határozat: 42524/1999.10.25

2. bejegyző határozat: 36996/1994.09.22

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pitó okiratban meghatározott helyiségek.

I I R É S Z

9. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 308685/2/2021.08.12

jogcím: adásvétel

utalás: II /8.

jogállás: tulajdonos

kiskorú

név : Péter Matilda

sz.név: Péter Matilda

szül. : 2018

a.név : Péter Mária

cím : 3980 SÁTORALJAÚJHELY Szív utca 13.

I I I R É S Z

22. bejegyző határozat, érkezési idő: 308685/2/2021.08.12

Haszonélvezeti jog holtig tartó .

jogosult:

név : Péter Mária

sz.név: Péter Mária

szül. : 1980

a.név : Lakatos Erzsébet

cím : 3980 SÁTORALJAÚJHELY Kazinczy utca 11. 4. ajtó

23. bejegyző határozat, érkezési idő: 308685/2/2021.08.12

Haszonélvezeti jog holtig tartó .

jogosult:

név : Rostás János

sz.név: Rostás János

szül. : 1970

a.név : Jónás Matild

cím : 3980 SÁTORALJAÚJHELY Thököly utca 2. A. ép. B. lph. 1. em. 5. aj

SÁTORALJAÚJHELY

Belterület 2921/A/4 helyrajzi szám

társasház különlap

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

Sátoraljaújhely, 2024. augusztus 14.

dr. Fazekas Márk Péter s.k.,
aljegyző

Határozati javaslat

**Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
.../2024. (...) határozata
önkormányzati vagyonhasznosításról**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy **megvásárolja** az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 2921/A/4 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Kazinczy utca 11. Fsz/4. szám alatti 61 m² alapterületű 2 szobás, komfortos komfortfokozatú „lakás” megnevezésű ingatlant az értékbecslésben meghatározott 9.230.000, - Ft vételáron.