

ELŐTERJESZTÉS

önkormányzati vagyonhasznosításra

- kiegészítés -

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 tulajdonában álló ingatlan elidegenítése – az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1269/1/A/5 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Rákóczi utca 12/5. szám alatti ingatlan tekintetében

Tényállás:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat tulajdonában van az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1269/1/A/5 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Rákóczi utca 12/5. szám alatti 17 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség.

Az ingatlant Majoros Zsolt egyéni vállalkozó bérli 2023. december 15. napjától, 2024. december 14. napjáig, havi 25.500,- Ft bérleti díj ellenében. Bérelő az ingatlanon folyamatos javítási, felújítási munkálatokat végzett, rendszeresen karbantartja, 2014. decemberétől folyamatosan bérli.

Az ingatlan becsült értéke az értékbecslés alapján: 3.260.000,- Ft

Szakmai javaslat:

Az önkormányzat kevés olyan üzlethelyiséggel rendelkezik, ami rendszeres állagmegóvások mellett nagyobb ráfordítások nélkül, közel 30 éve gazdaságosan hasznosítva van, állandó, stabil bérleti díj bevételt biztosítva, ezért nem javasolt az ingatlan elidegenítése.

Az értékbecslés az előterjesztés részét képezi.

Sátoraljaújhely, 2024. február 13.

dr. Terdik Sándor sk.
jegyző

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (EÖI-lakás)

Ügyirat száma: ISU/...../2024

Tárgy: Sátoraljaújhely 1269/1/A/5 hrsz (Rákóczi utca 17. Gumiszerviz)

1. Környezet

Rákóczi Ferenc utca – Színház köz – Dózsa György utca, Kossuth Lajos tér közötti tömbben fekszik.

Szomszédságában régi, kő-tégla épületekkel beépített társasházi ingatlanok vannak.

A városközpontban fekszik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 0-500 m távolság-határon belül vannak.

2. Ingatlan-adatok

A társasház telkének (1269/1 hrsz) nagysága 752 m², megnevezése kivett, lakóház, udvar, jogi jellege társasház. Terheli az MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT vezeték joga. Az értékelt önálló ingatlanhoz tartozó eszmei hányad 971/10000.

Ingatlan-nyilvántartás szerint az 1269/1/A/5 hrsz-ú önálló ingatlan nettó alapterülete 16 m², megnevezése üzlethelyiség, tulajdonosa ÖNKORMÁNYZAT 1/1. Az ingatlan tehermentes.

3. Építmény-adatok

A társasház rakott kő alapon álló, kő-tégla határoló falazatú alapincézett, cserépfedésű földszintes épület. Az épület kora kb. 200 évre tehető. Az utolsó felújítása 2007-ben volt: közmű-korszerűsítés, burkolás, festés, utcai homlokzat. A klímaberendezés később került beépítésre.

Közművek: 230 V elektromos áram (60 Amperes), vezetékes ivóvíz, közüzemi szennyvíz-csatorna, vezetékes földgáz. A meleg vizet 100 l-es és 10 l-es villanybojlerek biztosítják. A fűtés gázkazánnal, lapradiátoros hőleadókkal történik.

Üzlet:

eladótér (kerámia)	10,52 m ²
öltöző-mosdó (kerámia)	3,98 m ²
wc-kézműmosó-takarítószerek (kerámia)	1,80 m ²
Összesen:	16,30 m ² , kerekítve 16 m ² .

Az üzlet egy bejárati ajtóval kombinált és két kisebb portálablakkal rendelkezik. Az eladótér és a két raktár-helyiség is az utcafronton helyezkedik el.

4. Egyéb tények, adatok

Bérlő az elvégzett felújítások és korszerűsítések összegét bérleti díj jóváírással „lelakta”, azok az Önkormányzat tulajdonába kerültek. A klímaberendezés a bérlő tulajdonában van.

5. Értéknövelő tényezők

- A város kereskedelmileg kiemelt jelentőségű részén fekszik.
- Parkolási lehetőség az üzlet előtti közterületen.

6. Értéksökkentő tényezők

- Régi kőépület alacsony padlószinttel (nincs lábazat).

7. Értékképzés

Telek értéke: 3.000 Ft/m ²	752 * (971/10000) * 3.000 =	219.058 Ft
Üzlet értéke: 200.000 Ft/m ²	16 * 190.000 =	3.040.000 Ft
Összesen:		3.259.058 Ft

Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül 3.260.000 Ft.

Helyszínelés időpontja:

2024. 02. 08.

Fénykép melléklet:

1 db

Sátoraljaújhely 2024.02.08.

Jánosi Attila
ingatlanforgalmi értékbecslő

Határozati javaslat:

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

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy **nem idegeníti el** az ingatlan nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi **1269/1/A/5** helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Rákóczi utca 12/5. szám alatt található, 17 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiséget.