

ELŐTERJESZTÉS

önkormányzati vagyonhasznosításra

Tisztelt Képviselő-testület!

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

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

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

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

I. Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan elidegenítése – a sátoraljaújhelyi 1294/4/A/44 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Dózsa György utca 10. szám alatti ingatlan tekintetében

Tényállás:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat tulajdonában van az ingatlan nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1294/4/A/44 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Dózsa György utca 10. szám alatti 75 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség.

Az ingatlant a MAX FERRO Kft. bérlő 2023. március 15. napjától, 2026. március 14. napjáig, havi 82.500,- Ft bérleti díj ellenében. Bérlő az ingatlanon folyamatos javítási, felújítási munkálatokat végzett, rendszeresen karban tartja. Tájékoztatása alapján cégét kívánja fejleszteni, amelynek keretében a bérlményen olyan felújítási munkálatokat szeretne elvégezni, amelyek költségeit a bérleti díjba már nem tudná érvényesíteni, ezért szeretné megvásárolni az ingatlant.

Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy az önkormányzat kevés olyan üzlethelyiséggel rendelkezik, ami rendszeres karbantartott és az időben elvégzett felújításoknak köszönhetően gazdaságosan hasznosítható, ezért nem javasolt az ingatlan elidegenítése.

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 **1294/4/A/44** helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Dózsa György utca 10. szám alatt található, 75 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiséget.

II. Önkormányzati vételi szándék a sátoraljaújhelyi 3279 helyrajzi számú kivett beépítetlen területre

Tényállás:

A sátoraljaújhelyi 3279 helyrajzi számú kivett beépítetlen terület Szabó Pál Gábor és Szabó Attila tulajdonában van. Sátoraljaújhely Város Önkormányzata meg kívánja vásárolni az ingatlan a városi temető parkolójának bővítése céljából.

Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy a városi köztemetőt kegyeleti célokból egyre többen gépjárművel keresik fel, a jelenleg rendelkezésre álló parkolóhelyek száma már nem elegendő a szabályos, biztonságos és a gyalogos forgalmat nem akadályozó parkolóhoz. A terület megvásárlásával az önkormányzat hozzájárul a parkolóhelyek számának bővítéséhez.

Az ingatlan értéke a szakvélemény alapján 11.696.576,- Ft.

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

Az ingatlan értéke:

Helyszín	Hrsz.	Megnevezés	Terület	Fajlagos alapár	Beszámítás mértéke	Érték
Sátoraljaújhely	3279	kivett beépítetlen terület	1 327 m ²	5 294 Ft/m ²	1,0	7 025 138 Ft
Összesen:			1 327 m ²			7 025 138 Ft

A kisajátítandó ingatlan értéke:

Helyszín	Hrsz.	Megnevezés	Terület	Fajlagos alapár	Beszámítás mértéke	Érték
Sátoraljaújhely	3279	kivett beépítetlen terület	1 327 m ²	5 294 Ft/m ²	1,0	7 025 138 Ft
Összesen:			1 327 m ²			7 025 138 Ft

Az épületek/építmények értékének meghatározása:

Épület/építmény megnevezése	Egység	Bruttó pótlási költség [egység]	Bruttó pótlási költség	Avulások			Pótlási érték
				fizikai	funk.	piaci	
kerítés (beton oszlopok, drófonat, 2 sor szögcsdrót, 2 szárnyú kapuval)	80,00 m	19 750 Ft/m	1 580 000 Ft	15%	0%	0%	1 343 000 Ft
faház	16,20 m ²	105 000 Ft/m ²	1 701 000 Ft	20%	0%	0%	1 360 800 Ft
kerítés (beton oszlopok, drófonat, 2 sor szögcsdrót, 2 szárnyú kapuval)	58,00 m	19 750 Ft/db	1 145 500 Ft	20%	0%	0%	916 400 Ft
faház	11,07 m ²	95 000 Ft/m ²	1 051 650 Ft	25%	0%	0%	788 738 Ft
hírdető tábla	1 db	375 000 Ft/db	375 000 Ft	30%	0%	0%	262 500 Ft
Összesen:							4 671 438 Ft

Megjegyzés:

Az épületek/építmények méretei a helyszíni méréseink és műhold felvételek alapján kerültek meghatározásra.

A költségeket a hasonló létesítmények általunk ismert bekerülési költségei és az ÉKS -ben foglaltak figyelembe vételével határoztuk meg.

A Hunginvest Mérnöki Iroda, Magyar Építész Kamara és Magyar Mérnöki Kamara közös kiadványa, az Építőipari Költségbecslési Segédlet munkafolyamatonként, és épülettípusonként is tartalmazza az építési költség adatokat a hazánkban, megvalósult építési projektek tényleges adatai alapján.

A kiadványban szereplő értékek tartalmazzák az érvényben lévő beszerzési árakat, az anyagok helyszínre szállítást, és magukba foglalják a beépítés díjköltségét is az építési piacon kialakult rezszióradíj figyelembevételével. Az egységárak átlagos körülmények között végzett építésre, szerelésre vonatkoznak.

A felhasznált segédletben közölt árak elsősorban költségtervezéshez, értékbecsléshez nyújtanak tájékoztató árakat, átlagos műszaki tartalom és feltételek mellett, ezért megközelítően, de szakmai gyakorlattal alátámasztottan fejezhetik ki egy konkrét beruházás megvalósításának tényleges költségét.

Kártalanítási összeg meghatározása	
A kisajátításra kerülő 3279 hrsz.-ú ingatlan (talaj) kártalanítási értéke	7 025 138 Ft
Épület/építmény értéke (a kisajátítással érintett ingatlanrészen)	4 671 438 Ft
Összesen:	11 696 576 Ft

Jogosult(ak)	Tulajdoni hányad	Kártalanítási érték
Szabó Pál Gábor	tulajdonos 1 / 2	5 848 288 Ft
Szabó Attila	tulajdonos 1 / 2	5 848 288 Ft
Ingatlan után járó összes kártalanítás:		11 696 576 Ft
Összes kártalanítás:		11 696 576 Ft



helyszíni fényképfelvétel



helyszíni fényképfelvétel



helyszíni fényképfelvétel



helyszíni fényképfelvétel



helyszíni fényképfelvétel



helyszíni fényképfelvétel



helyszíni fényképfelvétel



helyszíni fényképfelvétel



helyszíni fényképfelvétel



helyszíni fényképfelvétel

SÁTORALJAÚJHELY

Szektor : 61

Belterület 3279 helyrajzi szám

I R É S Z

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 beépítetlen terület

0

1327

0.00

I I R É S Z

6. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 40168/2004.10.13

eredeti határozat: 43417/1998.11.06

jogcím: adásvétel 43417/1998.11.06

jogállás: tulajdonos

név : Szabó Pál Gábor

sz.név: Szabó Pál Gábor

szül. : 1975

a.név : Bodnár Katalin

cím : 1042 BUDAPEST IV.KER. Lebstücker Mária utca 57. 8. em. 51.

7. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 40168/2004.10.13

jogcím: csere

jogállás: tulajdonos

név : Szabó Attila

sz.név: Szabó Attila

szül. : 1971

a.név : Bodnár Katalin

cím : 3980 SÁTORALJAÚJHELY Tokaji Ferenc utca 11.

I I I R É S Z

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 38441/2003.08.01

eredeti határozat: 4567/1971.12.08

Szolgalmi jog vízvezetési .

jogosult:

név: BORSODVÍZ ÖNKORMÁNYZATI KÖZÜZEMI SZOLGÁLTATÓ ZRT.

cím : 3527 MISKOLC Tömösi utca 2

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 31467/2012.02.13

Vezetékjog

A VMM-485/2011. engedélyszámú (20230) Sátoraljaújhely 0,4 kV-os 1. sz. vezetékhálózata az ingatlan területéből 49 m²-t érint.

jogosult:

név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT.

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

