

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 értékhatórtól függetlenül, mind a korlátozottan forgalomképes, mind az üzleti vagyont érintően:

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

1. Az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 11237/14 helyrajzi számú, 1155 m² alapterületű ingatlan elidegenítése

Tényállás:

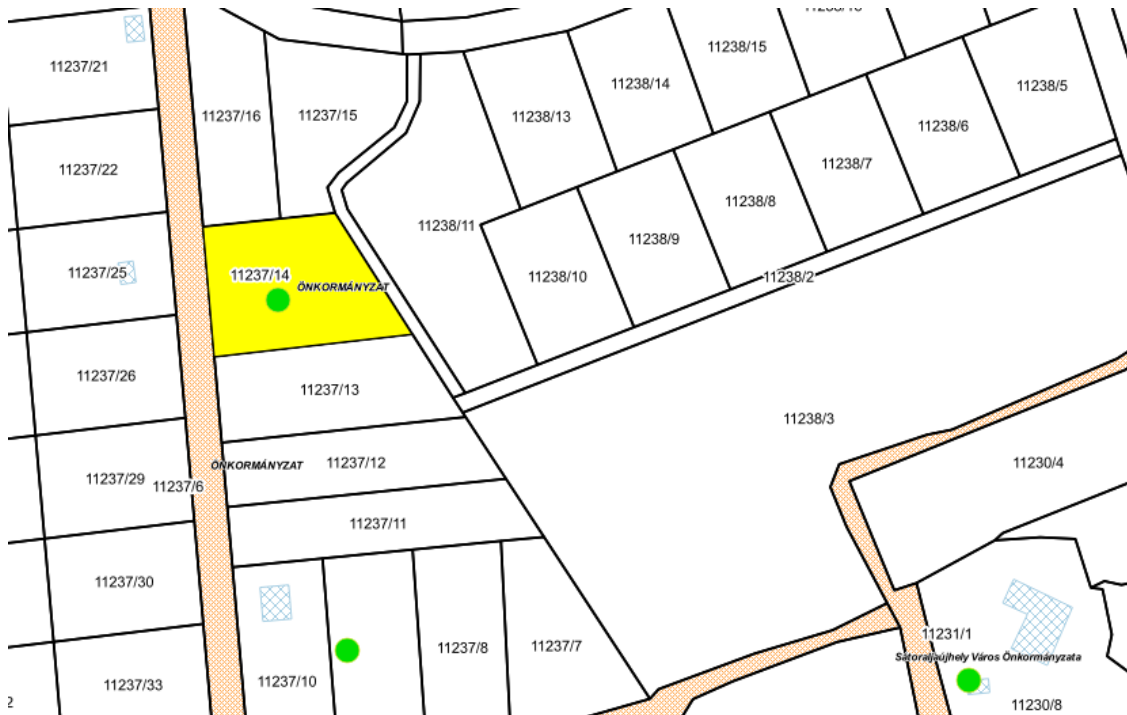
Sátoraljaújhely Város Önkormányzat tulajdonában van az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 11237/14 helyrajzi számú „kert” megnevezésű 1155 m² alapterületű zártkerti ingatlan.

Kurucz Zoltán az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 11237/13 helyrajzi számú „kert” megnevezésű ingatlan tulajdonosa vételi szándékát fejezte ki az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 11237/14 helyrajzi számú „kert” megnevezésű önkormányzat tulajdonában lévő szomszédos terület iránt.

Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő terület a Néma-hegyen található, továbbá az ingatlan környezetében az elmúlt időszakban jelentős fejlesztések valósultak meg, amelyek további beruházásokat vonnak maguk után, ezzel is növelve az ingatlan forgalmi értékét, nem javasolt az ingatlan elidegenítése.

A térképszelvény, tulajdoni lap és az értékebecslés az előterjesztés mellékletét képezi.



SÁTORALJAÚJHELY

Zártkert 11237/14 helyrajzi szám

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

. kert

4

1155

1.71

2. bejegyző határozat: 38456/2017.10.05

Natura 2000 terület

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 41112/2002.11.06

jogcím: eredeti állapot visszaállítása

jogállás: tulajdonos

név: SÁTORALJAÚJHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3980 SÁTORALJAÚJHELY Kossuth tér 5.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31691/2012.02.20

Vezetékjog

A VMM-471/2011. engedélyszámú (20233) Sátoraljaújhely 0,4 kV-os 4. sz. vezetékhálózata az ingatlan területéből 17 m²-t érint.

jogosult:

név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT.

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

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

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (termőföld)

Ügyirat száma: ISU/5918/2024.

Tárgy: Sátoraljaújhely 11237/14 hrsz (zártkert)

1. Környezet

A Néma-hegyen a volt szeméttelep - a 37. számú út - a hegy alatti vízállás között helyezkedik el.

A 11237/14 hrsz-ú ingatlan és a Néma-hegyre vezető javított talajút között bozótos gyepterület húzódik. Az ingatlan környezetében megművelt és felhagyott művelésű zártkerti ingatlanok, elsősorban beerdősült legelő-területek vannak.

2. Ingatlan-adatok

Ingatlan-nyilvántartás szerint a 11237/14 hrsz területe 1155 m², művelési ága *kert*, 4. minőségi osztályú, kataszteri tiszta jövedelme 4,14 Ak. Tulajdonosa Sátoraljaújhely Város Önkormányzata 1/1 hányadban.

Az ingatlan tehermentes. Natura 2000 védettség alatt áll.

Az ingatlanon építmény nem található.

Az ingatlan területe elvadult gyepterület.

3. Egyéb tények, adatok

Mezőgazdasági célra alkalmas.

Az ingatlanon MVM ÉMÁSZ Áramhálózati Kft. által bejegyzett vezetékek joggal terhelt 17 m²-ig.

4. Értéknövelő tényezők

- Szabályos telek.
- Jó megközelíthetőség.

5. Értékcsökkentő tényezők

- Elhanyagolt.

6. Értékképzés

Telek értéke: 130 Ft/m² $1155 \cdot 130 = 150.150 \text{ Ft}$

Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül 150.000 Ft.

Helyszíni szemle időpontja: 2024. 06. 11.

Fotó melléklet: 1 db

Sátoraljaújhely 2024.06.10.

János 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 11237/14 helyrajzi számú, „kert” megnevezésű 1155 m² alapterületű zártkerti ingatlant.

2. Az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1472/2/A/2 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Árpád utca 44. szám alatti 33 m² alapterületű ingatlan elidegenítése

Tényállás:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat tulajdonában van az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1472/2/A/2 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Árpád utca 44. szám alatti 33 m² alapterületű „lakás” megnevezésű ingatlan.

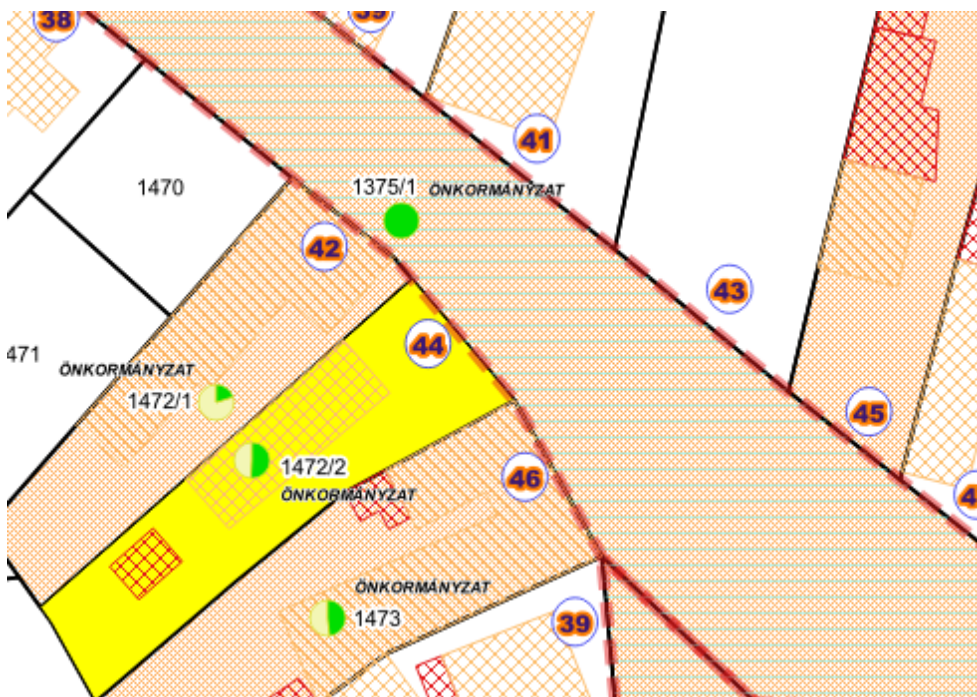
Az ingatlanon lévő lakás rossz műszaki állapota miatt korábban elbontásra került.

Demeter Dániel vételi szándékát fejezte ki az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1472/2/A/2 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Árpád utca 44. szám alatti 33 m² alapterületű „lakás” megnevezésű önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan iránt.

Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy az épület jellegét tekintve kétlakásos társasház, amelyben az önkormányzatnak egy albetét tulajdona van, nem javasolt a felajánlott ingatlanrész elidegenítése. A város vezetésének koncepciója alapján, társasházak esetében, ahol az önkormányzat a többségi tulajdonos vagy újabb ingatlan vásárlásával kerülhet többségbe, lehetőség szerint 1/1 tulajdoni hányadot kell kialakítani, ellenkező esetben törekedni kell az elidegenítésre.

A térképszelvény az előterjesztés mellékletét képezi.



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 1472/2/A/2 helyrajzi számú „lakás” megnevezésű 33 m² alapterületű, természetben a Sátoraljaújhely, Árpád utca 44. szám alatti ingatlant.

3. Az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1472/1/A/1 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Árpád utca 42. szám alatti ingatlan és az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1324/A/4 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Hajnal utca 12. Fsz/4. szám alatti ingatlan cseréje

Tényállás:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat tulajdonában van az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1472/1/A/1 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Árpád utca 42. szám alatti 26 m² alapterületű „lakás” megnevezésű ingatlan.

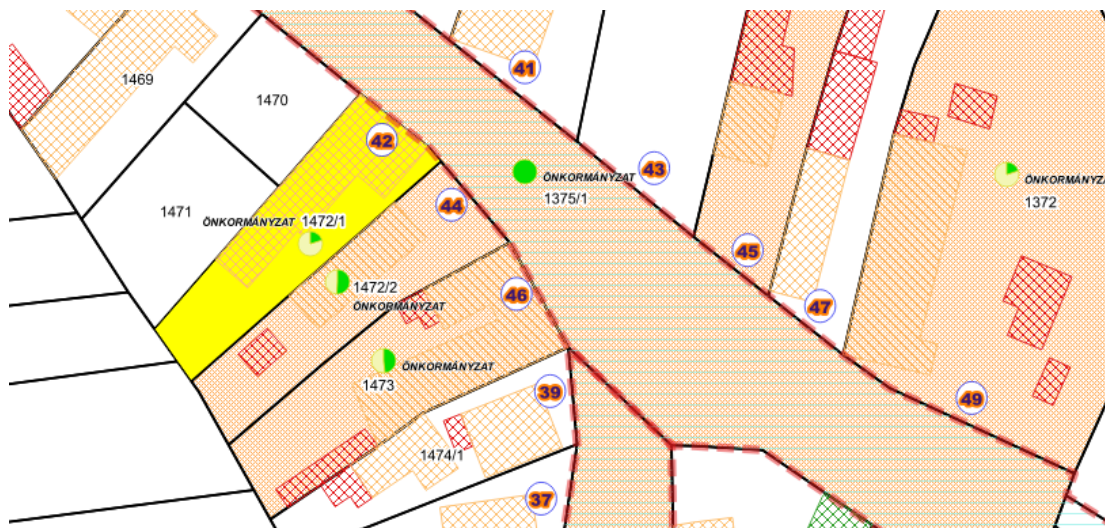
Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete az 58/2024 (III.28) határozatával döntött arról, hogy megvásárolja az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1324/A/4 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Hajnal utca 12. Fsz/4. szám alatti 38 m² alapterületű, 1 szobás komfortos komfortfokozatú „lakás” megnevezésű ingatlant 2.600.000,- Ft vételáron.

A Hajnal utca 12. Fsz/4. szám alatti ingatlan tulajdonosai, Begala Anna 10/60 és Lőrincz Zsolt 50/60 tulajdoni hányad arányában. Lőrincz Zsolt kérelmében jelezte, hogy a tulajdonában álló ingatlanrészt értékegyeztetést követően elcserélné a Sátoraljaújhely Város Önkormányzat tulajdonát képező ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1472/1/A/1 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Árpád u. 42. szám alatti 26 m² alapterületű, 1 szobás komfort nélküli „lakás” megnevezésű ingatlanra.

Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy a két ingatlan közötti értékkülönbözlet magas, továbbá Lőrincz Zsolt csak 50/60 arányban tulajdonosa az ingatlannak, ingatlanrésze megvásárlásával az Önkormányzat nem kerülne 1/1 tulajdonba, ezért a csere nem javasolt.

Az értébecslés és a térképszelvény az előterjesztés mellékletét képezi.



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (EÖI-lakás)

Ügyirat száma: ISU/1918/2024

Tárgy: Sátoraljaújhely 1472/1/A-1 hrsz (Árpád utca 42.)

1. Környezet

Árpád utca – Mikszáth Kálmán utca – Kisfaludy utca közötti tömbben fekszik.

Déli szomszédságában társasházi ingatlan, északi szomszédságában üres telek található. Tágabb környezetében főként régi, kő-épületekkel beépített ingatlanok vannak. Az ingatlan környezetében telep-jellegű, igénytelen építményekkel, rendezetlen udvarú ingatlanok is találhatóak.

A városközpont és az ipari jellegű területek határán fekszik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 100-1000 m távolság-határon belül vannak.

2. Ingatlan-adatok

A társasház telkének (1472/1 hrsz) nagysága 381 m², megnevezése kivett, lakóház, udvar, jogi jellege társasház. Az értékelt lakáshoz tartozó eszmei hányad 20/100.

Ingatlan-nyilvántartás szerint az 1472/1/A-1 hrsz-ú ingatlan területe 26 m², megnevezése lakás, tulajdonosa Önkormányzat 1/1, terhelése nincs.

A társasházban még négy lakás található.

Természetben: található rajta ötlakásos lakóház.

Közművek: 230 V elektromos áram, vezetékes ivóvíz, közüzemi szennyvíz-csatorna.

Az ingatlan körben lekerített.

3. Építmény-adatok

Lakóház: nettó alapterülete 26 m². Szerkezete: szigetetlen, rakott kő sávalap, kő határolófalak, téglaválaszfalak, fa gerendafödém alsó-felső borítással, sáttortető cserép héjalással. Kora kb. 80 év. A bejárati ajtó be van szögelve (ezt felfeszítették), ablaka OSB-lappal lezárva. Egyetlen helyiségből áll:

szoba (beton) 26 m²

Szükségslakásnak minősül.

4. Egyéb tények, adatok

Korábban árvíz kár érte. Környezetéhez képest mélyfekvésű területen van.

Belül törmelék és szemét van felhalmozva.

5. Értéknövelő tényezők

- Nincs.

6. Értéksökkentő tényezők

- Szigetelés hiánya miatt nedvesedés a határoló falakon.
- A tető héjalása hiányos, beázik

7. Értékképzés

Telek értéke: 2.000 Ft/m ²	$381 * (20/100) * 3000 =$	228.600 Ft
Lakás értéke: 20.000 Ft/m ²	$26 * 25000 =$	650.000 Ft
ÖSSZESEN:		878.600 Ft

Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül 879.000 Ft.

Sátoraljaújhely 2024. 06. 13.

Jánosi Attila
ingatlanforgalmi értékbecslő



Határozati javaslat:

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

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy **nem cseréli el** az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1472/1/A/1 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Árpád utca 42. szám alatti „lakás” megnevezésű 26 m² alapterületű ingatlant, az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1324/A/4 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Hajnal utca 12. Fsz/4. szám alatti ingatlanra.

4. Önkormányzat részére történő felajánlás - az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 109/8/A/41 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Rozmaring utca 3. II/1. szám alatti 52 m² alapterületű ingatlan tekintetében

Tényállás:

Az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 109/8/A/41 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Rozmaring utca 3. II/1. alatti 52 m² alapterületű „lakás” megnevezésű ingatlan tulajdonosai Tóth Ferenc 1/2, Tóth Ferencné 1/2 tulajdoni hányad arányában, melyet 6.000.000,- Ft ellenében felajánlottak Sátoraljaújhely Város Önkormányzat részére.

Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy a felajánlott ingatlan a Rozmaring utcai 48 lakásos társasházban található, ahol az önkormányzatnak és a Sátoraljaújhelyi Egyesített Szociális Intézménynek összesen három albetét van a tulajdonban, nem javasolt újabb lakás vásárlása. A város vezetésének koncepciója alapján, társasházak esetében, ahol az önkormányzat a többségi tulajdonos vagy újabb ingatlan vásárlásával kerülhet többségbe, lehetőség szerint 1/1 tulajdoni hányadot kell kialakítani, ellenkező esetben törekedni kell az elidegenítésre.

Az értékbecslés az előterjesztés mellékletét képezi.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (EÖI-lakás)

Ügyirat száma: ISU/4443/2024

Tárgy: Sátoraljaújhely 109/8/A/41 hrsz (Rozmaring utca 3. 2. emelet 1.)

1. Környezet

Rozmaring utca – Rózsa utca – Pázsit utcai sportpálya közötti tömbben fekszik.

Szomszédságában régi, kő-tégla épületekkel beépített rendezett ingatlanok, valamint a hasonló technológiával épült Viola utcai lakások vannak.

A városközponttól távol, peremterületen fekszik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 800-15000 m távolság-határon belül vannak.

2. Ingatlan-adatok

A társasház telkének (109/8 hrsz) nagysága 1464 m², megnevezése kivett, lakóház, udvar, jogi jellege társasház. Az értékelte lakáshoz tartozó eszmei hányad nincs feltüntetve az ingatlan-nyilvántartásban.

Az épület beton vázszerkezetű, téglalapú. Az épület statikai hibával terhelt, amit utólagos erősítéssel kiküszöböltek. Az épület magastetős, melynek szigetelése jó. A függőleges határolófalak utólag hőszigeteltek. A társasház képviselőjét a lakásszövetkezet látja el. Az épület kora kb. 55 év.

Ingatlan-nyilvántartás szerint a 109/8/A/41 hrsz-ú ingatlan nettó alapterülete 52 m², megnevezése lakás, tulajdonosa Tóth Ferenc 1/2 és Tóth Ferencné 1/2 arányban.

Közművek: 230 V elektromos áram, vezetékes ivóvíz, közüzemi szennyvíz-csatorna, a meleg vizet villanybojler biztosítja. A fűtés cserép és villanykályhával történik.

A lakáshoz tartozik tároló a pincészinon.

3. Építmény-adatok

Lakás: helyiségek:

közlekedő (kerámia)	5,00 m ²
szoba (laminált padló)	18,34 m ²
szoba (laminált padló)	13,53 m ²
fürdőszoba, wc (kerámia)	4,43 m ²
konyha (kerámia)	6,92 m ²
kamra (kerámia)	0,97 m ²

Összesen: 49,19 m², melyhez tartozik 7,38 m² alapterületű erkély, melynek fele része a lakás alapterületébe beszámít. A lakás figyelembe vehető alapterülete kerekítve 52 m².

A lakás folyamatosan karbantartott, A belső terek esztétikusak.

A lakás besorolása **komfortos**.

4. Egyéb tények, adatok

- A társasházban az Önkormányzatnak 1 db ingatlana van.
- Az épület statikai állapota, a korábbi megerősítések ellenére, romlik.
- A közös költségek viselésére a lakók egy részére hárul.
- A tulajdonos 6.000.000,- Ft-ban jelölte meg az eladási árat.

5. Értéknövelő tényezők

- A környezetéhez képest igényes, jól karbantartott lakás.
- Rendezett társasházi képviselő.

6. Értécsökkentő tényezők

- Az ingatlan szociálisan terhelt környezetben van.
- Romló statikai állapot

7. Értékképzés

Lakás értéke: 55.000 Ft/m² 52 * 55000 = 2.860.000,- Ft

Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül 2.860.000,- Ft.

Helyszínelés időpontja: 2024. 06. 12

Sátoraljaújhely 2024. 06. 14.

Jánosi Attila
ingatlan értébecslő

Sátoraljaújhely, 2024. június 19.

dr. Terdik Sándor sk.
jegyző

Határozati javaslat:

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

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy **nem vásárolja meg** az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 109/8/A/41 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Rozmaring utca 42. szám alatti „lakás” megnevezésű 52 m² alapterületű ingatlant.