

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”

1. Az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 206 helyrajzi számú természetben a Sátoraljaújhely, Deák utca 40/A. szám alatti ingatlan elidegenítése

Tényállás:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat tulajdonában van az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 206 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Deák utca 40/A. szám alatti „kivett, lakóház, udvar” megnevezésű 407 m² alapterületű ingatlan, amely jelenleg üresen áll.

Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy az ingatlan üresen áll, állapota folyamatosan romlik, gazdaságosan nem hasznosítható, ezért javasolt az elidegenítése az értékbecslésben meghatározott 23.000.000,- Ft áron.

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

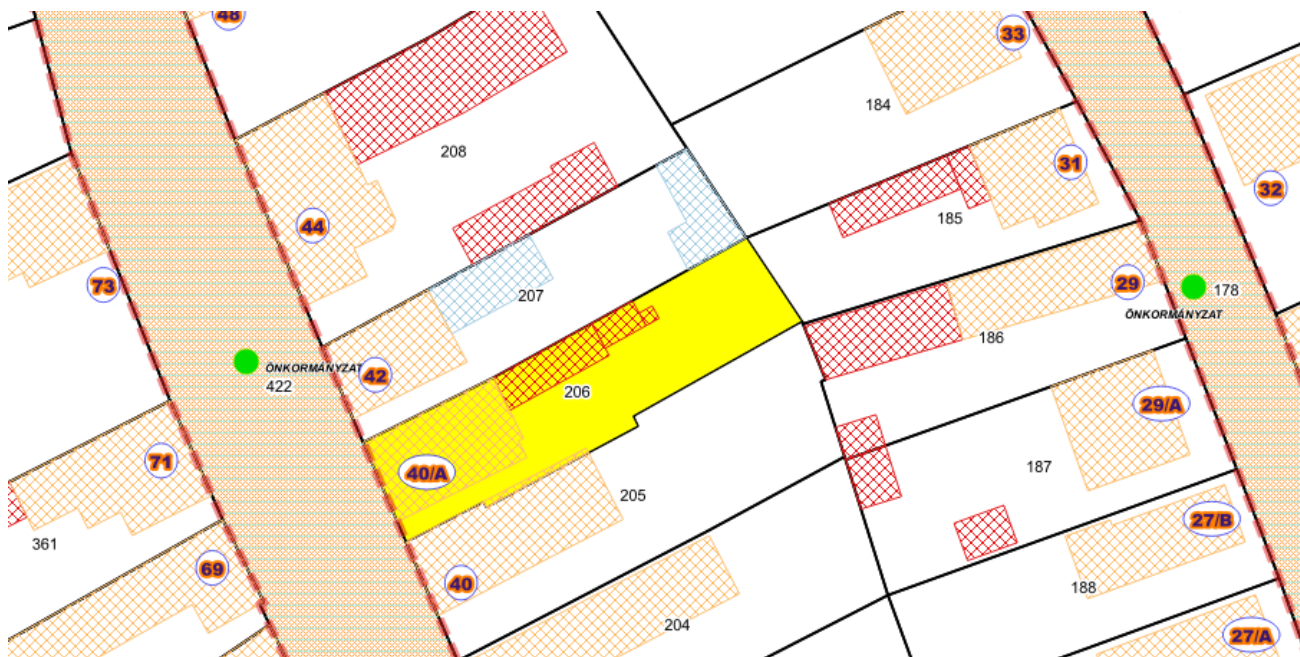
Határozati javaslat:

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

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy **elidegenítésre meghirdeti** az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 206 helyrajzi számú „kivett, lakóház, udvar” megnevezésű 407 m² alapterületű, természetben a Sátoraljaújhely, Deák utca 40/A. szám alatti ingatlant.

Induló licitár: 23.000.000,- Ft

Kijelölt vevő: a licitelijáráson legmagasabb ajánlatot tevő pályázó



SÁTORALJAÚJHELY

Szektor: 53

Belterület 206 helyrajzi szám

3980 SÁTORALJAÚJHELY Deák utca 40/A.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett lakóház, udvar

0 407 0.00

II. RÉSZ

14. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 304201/3/2024/2023.12.12

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: SÁTORALJAÚJHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3980 SÁTORALJAÚJHELY Kossuth tér 5.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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 (kertes családiház)

Ügyirat száma: ISU/4759/2024

Tárgy: Sátoraljaújhely 206 hrsz (Deák utca 40/A.)

1. Környezet

Deák utca – Jókai Mór utca – Fürdő utca közötti tömbben fekszik.

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

A városközponti, frekventált területén fekszik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 100-500 m távolság-határon belül vannak. Az ingatlan közelében van a Kazinczy Ferenc Általános Iskola és Gimnázium.

2. Ingatlan-adatok

Ingatlan-nyilvántartás szerint: területe 407 m², megnevezése kivett, lakóház udvar, tulajdonosa az Önkormányzat 1/1 hányadban.

Terhelés: az ingatlan tehermentes.

Természetben: található rajta lakóház, 1 melléképület, 1 garázs.

Közművek: 230 V elektromos áram, vezetékes ivóvíz, közüzemi szennyvíz-csatorna. A fűtést központi fűtéssel ellátott gázkazán, a meleg vizet is gázbojler biztosítja. Az ingatlan körben lekerített, udvara rendezett, gondozott konyhakerttel.

3. Építmény-adatok

Lakóház: nettó alapterülete 82 m². Szerkezete: rakott kő sávalap, kő lábazat, kő határoló falak, téglaválaszfalak, fa gerendafödém alsó-felső borítással, nyeregretető lemez illetve bitumenes zsindely héjalással. Kora kb. 80 év.

Helyiségei:

szoba (parketta)	26,2 m ²
szoba (parketta)	16,82 m ²
előszoba (kerámia)	9,87 m ²
wc (kerámia)	1,46 m ²
fürdő (kerámia)	6,52 m ²
konyha-étkező (kerámia)	18,18 m ²
kamra (beton)	2,78 m ²
Összesen:	81,83 m²

Melléképületek: nettó alapterülete 75 m². Szerkezete: rakott kő sávalap, téglaválaszfalak, fa gerendafödém, lapos tető hullámpala héjalással. Koruk kb. 50 év.

Helyiségek:

garázs (beton)	15 m ²
tároló (beton)	16 m ²
fáskamra (beton)	10 m ²
padlásfeljáró	6 m ²
pince (beton)	28,07 m ²
Összesen:	75,07 m²

4. Egyéb tények, adatok

Az ingatlan avulása elfogadható, kismértékű felújításra szorul. Szerkezeti állapota megfelelő.

5. Értéknövelő tényezők

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

6. Értékcsökkenítő tényezők

- Szűkös kapubeálló
- Az ingatlan energetikai szempontból felújításra szorul

7. Értékképzés

Telek értéke:	5.000 Ft/m ²	407 * 5.000 = 2.035.000 Ft
Lakóház értéke:	173.000 Ft/m ²	82 * 173.000 = 14.156.590 Ft
Melléképületek értéke:	90.000 Ft/m ²	75 * 90.000 = 6.756.300 Ft

ÖSSZESEN: 22.947.890 Ft

Az ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve, áfa nélkül 23.000.000 Ft.

Helyszínelés időpontja:	2023. 12. 04.
Értékbecslés készítésének időpontja:	2024. 04. 30.
Fényképmelléklet:	20 db

Sátoraljaújhely 2024.04.30.

Jánosi Attila
ingatlanforgalmi értékbecslő

2. Az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 602/1 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Hunyadi utca 14. szám alatti ingatlan elidegenítése

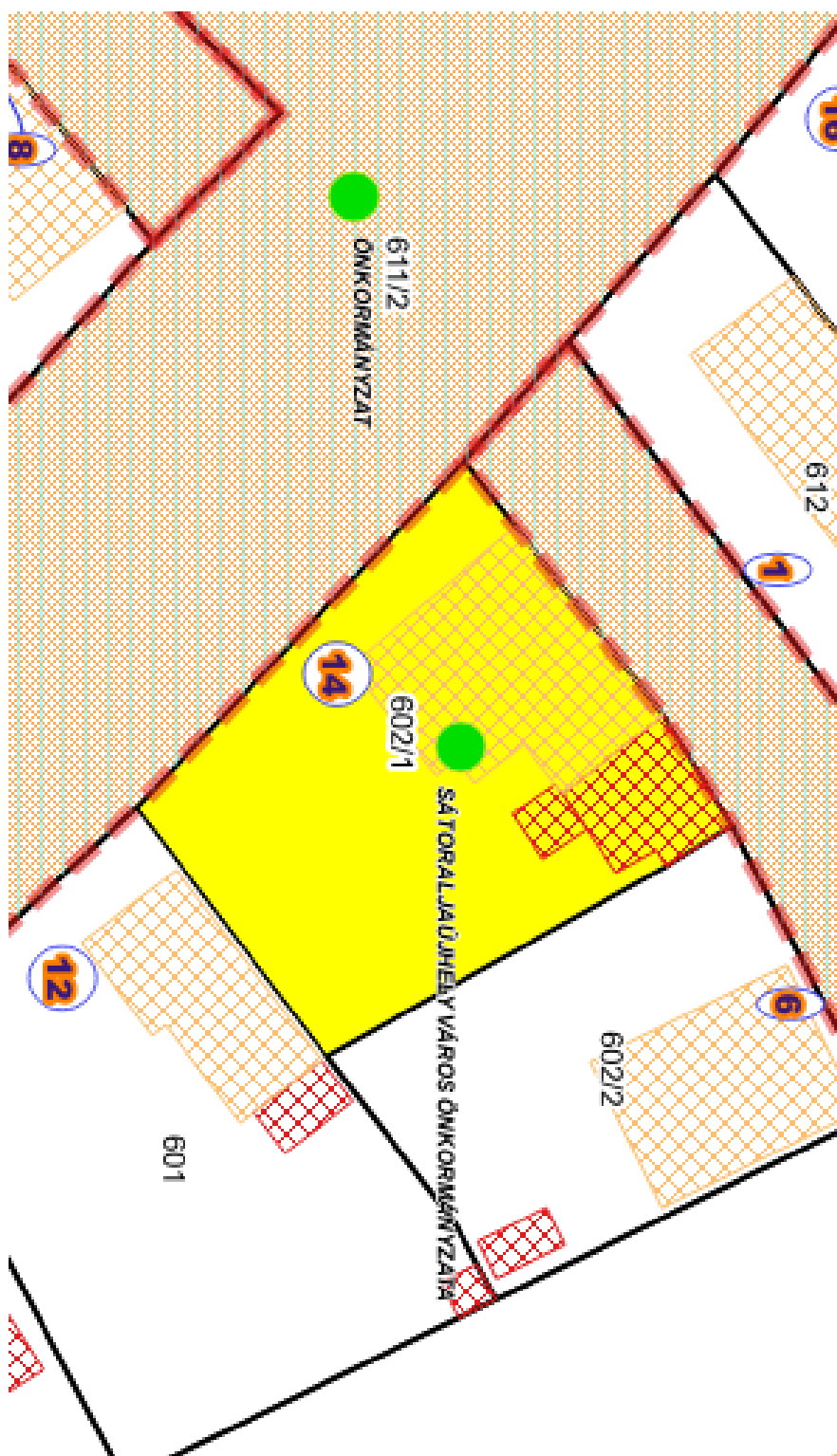
Tényállás:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat tulajdonában van az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 602/1 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Hunyadi utca 14. szám alatti „kivett, lakóház, udvar” megnevezésű 127 m² alapterületű 3 szobás, komfortos komfortfokozatú ingatlan.

Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy az ingatlan üresen áll, állapota folyamatosan romlik, gazdaságosan nem hasznosítható, ezért javasolt az elidegenítése az értékbecslésben meghatározott 7.200.000,- Ft áron.

A térképszelvény és az értékbecslés az előterjesztés mellékletét képezi.



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (kertes családiház)

Ügyirat száma: ISU/1309 /2024

Tárgy: Sátoraljaújhely 602/1 hrsz (Hunyadi utca 14.)

1. Környezet

Hunyadi utca – Munkás utca – Zrínyi utca közötti tömbben fekszik.

A tömbben rendezett kertes családiházak telkei vannak, régi polgári lakásokkal, illetve néhány újabb építésű lakóházzal beépítve. Ebben a tömbben van az Időskorúak Napközi Otthona, valamint Óvoda.

A város perem területén fekszik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 100-500 m távolsághatáron belül vannak. Az ingatlan közelében van a „Csendőrkert” valamint a Kazinczy Ferenc Általános Iskola és Gimnázium.

2. Ingatlan-adatok

Ingatlan-nyilvántartás szerint: területe 499 m², megnevezése kivett, lakóház udvar, tulajdonosa 1/1 hányadban Sátoraljaújhely Város Önkormányzata.

Terhelés: az ingatlan tehermentes.

Természetben: található rajta lakóház.

Közművek: 230 V elektromos áram, vezetékes ivóvíz, közüzemi szennyvíz-csatorna. A gázcsanak a telekhatáron belül megtalálható. A meleg vizet 50 l-es villanybojler biztosítja külön mért hálózatról.

Az ingatlan körben lekerített, kertje rendezett.

3. Építmény-adatok

Lakóház: nettó alapterülete 90 m². Szerkezete: rakott kő sávalap, kő lábazat, kő határoló falak, téglaválaszfalak, fa gerendafödém alsó-felső borítással, nyeregtető cserép héjalással. Kora kb. 100 év.

Lakóház helyiségei:

szoba (parketta)	26 m ²
szoba (parketta)	18 m ²
konyha (kerámia)	16 m ²
fürdőszoba (kerámia)	12 m ²
kamra (cementalap)	6 m ²
előszoba (cementalap)	12 m ²
Összesen:	90 m²

Bővítmény (lakóház): nettó alapterülete 37 m². Szerkezete: rakott kő sávalap, kő lábazat, kő határoló falak, téglaválaszfalak, fa gerendafödém alsó-felső borítással, nyeregtető cserép héjalással. Kora kb. 60 év.

Lakóház helyiségei:

szoba (parketta)	13,5 m ²
konyha (kerámia)	12,5 m ²
fürdőszoba (kerámia)	5 m ²
előszoba (cementalap)	6 m ²
Összesen:	37 m²

4. Egyéb tények, adatok

A lakóház (bővítmény) nem független a szomszédos 602/2 hrsz-ú ingatlanon álló melléképülettől, mert hozzáépítették.

Az ingatlan avulása jelentős, nagymértékű felújításra szorul. A jelenlegi bérlo értéknövelő beruházásokat végzett az ingatlanon.

5. Értéknövelő tényezők

- Talajszinttől kiemelt épület.
- Városközpont közelsége
- A bérlo az ingatlanban jelentős értéknövelő beruházásokat hajtott végre melynek bekerülési értéke közel bruttó 2.000.000 Ft:
 - a villamos-, víz-, szennyvíz hálózat kiépítése
 - utcafronti nyílás zárók beépítése
 - gipszkarton állmennyezet szerelése.

6. Értékcsökkentő tényezők

- A fürdőnek nincs közvetlen megvilágítása és szellőzése.
- Nincs az ingatlanon melléképület.

7. Értékképzés

Telek értéke: 2.000 Ft/m ²	499 * 2000 =	998.000 Ft
Lakóház értéke: 49.000 Ft/m ²	(90+37) * 49.000 =	6.223.000 Ft
ÖSSZESEN:		7.221.000 Ft

Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül 7.200.000 Ft.

Helyszínelés időpontja: 2024. 04. 15.
Értékbecslés készítésének időpontja: 2024. 05. 07.
Fénykép melléklet: 27 db

Sátoraljaújhely 2024. 05. 07.

Jánosi Attila
ingatlanforgalmi értékbecslő

Határozati javaslat:

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

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy **elidegenítésre meghirdeti** az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 602/1 helyrajzi számú „kivett, lakóház, udvar” megnevezésű 127 m² alapterületű, természetben a Sátoraljaújhely, Hunyadi utca 14. szám alatti ingatlant.

Induló licitár: 7.200.000,- Ft

Kijelölt vevő: a liciteljáráson legmagasabb ajánlatot tevő pályázó

3. Az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1569/7 helyrajzi számú természetben a Sátoraljaújhely, Berecki utca 6. szám alatti ingatlan elidegenítése

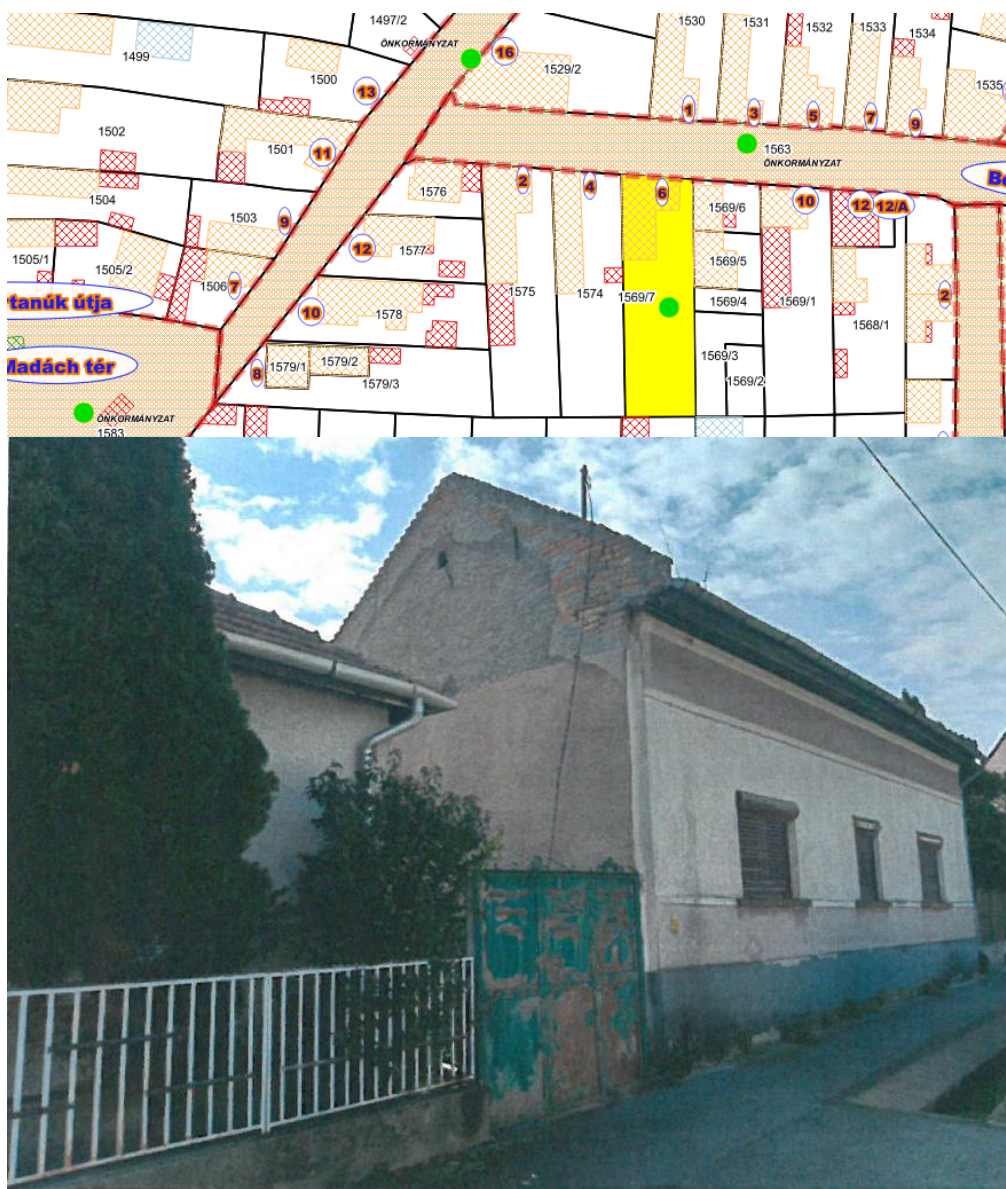
Tényállás:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat tulajdonában van az ingatlan nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1569/7 helyrajzi számú, természetben Sátoraljaújhely, Berecki utca 6. szám alatti 133 m² alapterületű „lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan.

Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy az ingatlan üresen áll, állapota folyamatosan romlik, gazdaságosan nem hasznosítható, ezért javasolt az elidegenítése az értékbecslésben meghatározott 7.600.000,- Ft áron.

Az ingatlan értékbecslés, térképszelvény az előterjesztés mellékletét képezi.



INGATLAN ERTEKBECSLES (kertes családiház)

Ügyirat száma: ISU/ /2024

Tárgy: Sátoraljaújhely 1569/7 hrsz. (Berecki utca 6.)

1. Környezet

Berecki utca – Kisfaludy utca – Batthyány utca közötti tömbben fekszik, belterületen.

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

A város perem területén fekszik. Szolgáltató létesítmények, bevásárló helyek, üzletek, intézmények 200-600 m távolság-határon belül vannak.

2. Ingatlan-adatok

Ingatlan-nyilvántartás szerint: területe 780 m², megnevezése kivett, lakóház udvar, tulajdonosa 1/1 hányadban Sátoraljaújhely Város Önkormányzata.

Terhelés: az ingatlan tehermentes.

Természetben: található rajta lakóház.

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

Az ingatlan körben lekerített, kertje rendezett.

3. Építmény-adatok

Lakóház: nettó alapterülete 133 m², mely két rendbeli lakást foglal magába. Az I. épületrész 48,3 m² a II. épületrész pedig 84,8 m². Szerkezete: rakott kő sávalap, kő lábazat, kő határoló falak, téglá válaszfalak, fa gerendafödém alsó-felső borítással, nyeregvető cserép héjalással. Kora kb. 56 év.

I. épület helyiségei:

szoba (hajópadló)	25 m ²
konyha (kerámia)	10 m ²
fürdőszoba (kerámia)	4 m ²
előszoba (cementalap)	9,3 m ²
Összesen:	48,3 m²

II. épület helyiségei:

szoba (parketta)	19,9 m ²
szoba (parketta)	9,8 m ²
szoba (parketta)	25 m ²
konyha (kerámia)	12 m ²
fürdőszoba (kerámia)	4,2 m ²
előszoba (cementalap)	9,7 m ²
kamra (kerámia)	4,3 m ²
Összesen:	84,8 m²

III. Egyéb tények, adatok

Az ingatlan avulása jelentős, nagymértékű felújításra szorul.

IV. Értéknövelő tényezők

- Talajszinttől kiemelt épület.
-

V. Értécsökkentő tényezők

- Fűtéssel nem ellátott
- Elavult nyílászárók
- Nagymértékű repedések, süllyedések az ingatlan szerkezetén
- A tetőszerkezet az évek során elavult, ennek következtében nagymértékű beázások és fűdém szerkezet sérülés tapasztalható

VI. Értékképzés

Telek értéke: 2.000 Ft/m ²	780 * 2000 =	1.480.000 Ft
Lakóház értéke: 45.800 Ft/m ²	(48,3+84,8) * 45.800 =	6.091.400 Ft
ÖSSZESEN:		7.571.400 Ft

Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül 7.600.000 Ft.

Helyszínelés időpontja: 2024. 04. 15.
Értékbecslés készítésének időpontja: 2024. 05. 07.
Fénykép melléklet: 10 db

Sátoraljaújhely 2024. 05. 07.

Jánosi Attila
ingatlanforgalmi értékbecslő

Határozati javaslat:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete .../2024. (...) 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, 133 m² alapterületű ingatlant **elidegenítésre meghirdeti.**

Induló licitár: 7.600.000,- Ft.

Kijelölt vevő: a liciteljáráson legmagasabb ajánlatot tevő pályázó

4. Az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 10985/11 helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogának megszerzése kisajátítási eljárás útján

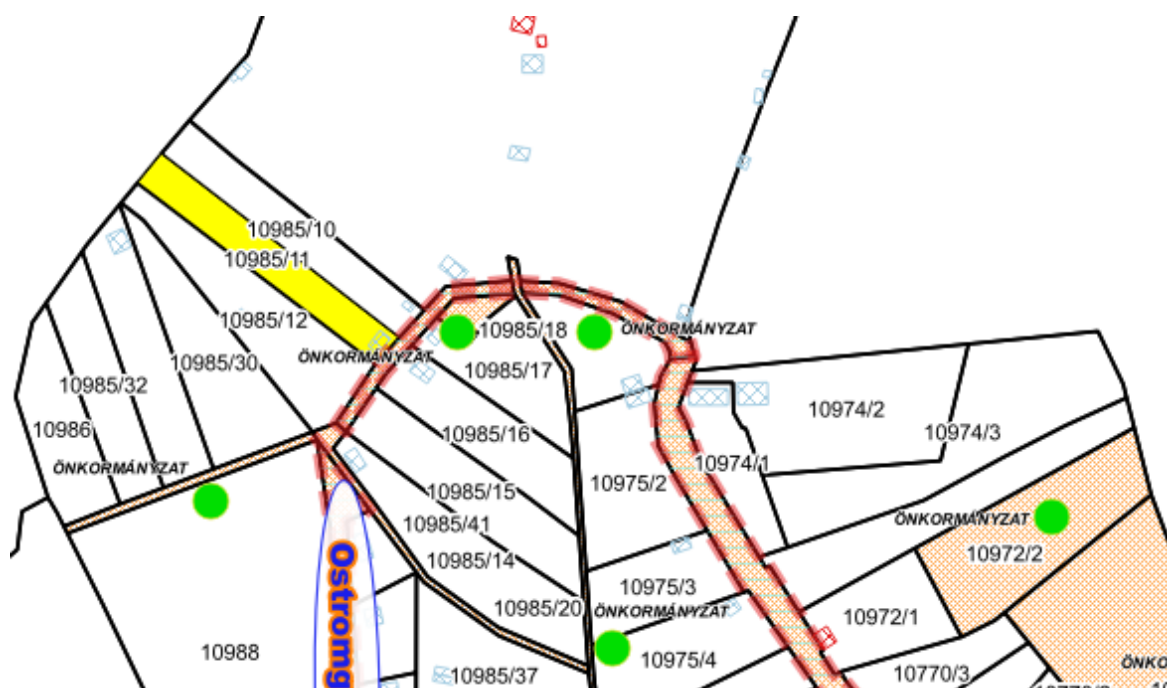
Tényállás:

Az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 10977 helyrajzi számú ingatlan közelében található zártkerteket érintően kiemelt fejlesztési beruházás zajlik. Sátoraljaújhely Város Önkormányzata az ingatlan-nyilvántartás szerinti 10985/11 helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogát meg kívánja szerezni kisajátítási eljárás útján.

Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy a területen a közeljövőben jelentős építési, fejlesztési beruházás valósul meg, az ingatlan tulajdonjogának megszerzése a kivitelezés sikeres lebonyolításához elengedhetetlen.

A térképszelvény az előterjesztés mellékletét képezi.



Sátoraljaújhely, 2024. május 7.

dr. Terdik Sándor sk.
jegyző

Határozati javaslat:

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

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 10985/11 helyrajzi számú „szőlő és gazdasági épület” ingatlan tulajdonjogát kisajátítási eljárás útján kívánja **megszerezni**.

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a kisajátítási eljárás során felmerülő további intézkedések megtételére.