

ELŐTERJESZTÉS

az Újhelyi Gazdálkodási Kft. tulajdonát képező vagyonhasznosításra

Tisztelt Képviselő-testület!

Újhelyi Gazdálkodási Kft. tulajdonában álló ingatlan elidegenítése – az ingatlan – nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 956/A/1 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Batsányi utca 1. szám alatti ingatlan tekintetében

Tényállás:

Az Újhelyi Gazdálkodási Kft. (a továbbiakban: ÚG Kft.) tulajdonában van az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 956/A/1 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Batsányi utca 1. szám alatti 66 m² alapterületű lakás céljára szolgáló ingatlan.

Az ingatlant néhai Szombati Róbert bérelte 2010. április hó 15. napjától 2023. december hó 09. napjáig. Az ingatlanon a bérleti időszak alatt felújítás, javítás nem történt.

Az ingatlan becsült értéke az értékbecslés alapján: 6.800.000,- Ft. A társasház másik tulajdonosa vételi ajánlatot nyújtott be az Újhelyi Gazdálkodási Kft.-hez.

Szakmai javaslat:

Az Újhelyi Gazdálkodási Kft. tulajdonát képező lakás társasházi külön tulajdon, amely jelenleg üresen áll, teljes felújításra szorul, amihez a fedezet nem áll rendelkezésre. Tekintettel arra, hogy az ingatlan értékesítéséből befolyó bevételből a Kft. a gazdálkodáshoz szükséges fedezetet pótolni tudja, ami a gazdasági tervében is szerepel, javasolt az ingatlan értékesítése az értékbecslésben meghatározott áron az ajánlattevő részére.

Az értékbecslés az előterjesztés részét képezi.

Sátoraljaújhely, 2024. március 19.

Szamosvölgyi Péter sk.
polgármester

Határozati javaslat:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete

.../2024. (...) határozata

Újhelyi Gazdálkodási Kft. tulajdonát képező vagyonhasznosításról

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy **hozzájárul az Újhelyi Gazdálkodási Kft. tulajdonát képező** az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 956/A/1 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Batsányi utca 1. szám alatti 66 m², alapterületű lakás megnevezésű **ingatlan elidegenítéséhez.**

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (EÖI)

Tárgy: Sátoraljaújhely 956 hrsz (Batsányi János utca 1.)

1. Környezet

Batsányi János utca - Rákóczi utca – Thaly Kálmán utca közötti tömbben helyezkedik el.

Az értékelt ingatlan szomszédságában 1960-as évek elején épített kertes családházak, illetve régebbi polgári lakásokkal beépített ingatlanok vannak.

Az értékelt ingatlan a Batsányi utca elején található meg. Ikerházas felépítményű lakóingatlan.

A város belterületének forgalmas, kereskedelmi jellegű területe szélén fekszik, a „kishatár átkelő” mellett. Szolgáltató létesítmények, üzletek 200-1500 m távolságra vannak.

2. Ingatlan-adatok

A társasház telkének (956 hrsz) nagysága 359 m², megnevezése kivett, lakóház, udvar, jogi jellege társasház 2 db egyéb önálló ingatlannal. Az értékelt lakáshoz tartozó eszmei hányad 50/100.

Ingatlan-nyilvántartás szerint az 956/A/1 hrsz-ú ingatlan nettó alapterülete 69,75 m², megnevezése lakás, tulajdonosa Újhelyi Gazdálkodási Kft. 1/1. Az ingatlan tehermentes.

Közművek: 230 V elektromos áram, vezetékes ivóvíz, közüzemi szennyvíz-csatorna. A vezetékes gáz, konvektorokkal illetve cserépkályhával, a meleg víz előállítása villanybojlerrel történik.

3. Építmény-adatok

Lakóház: kora 100 év. Szerkezete: kő sávalap, kő-tégla határolófalak, kő-tégla válaszfalak, a földem fagerenda alsó-felső borítással, sártapasztással. A nyereg-, illetve fél nyeregtető cserépfedéssel készült.

Az épület részleges felújítása 1990 előtt lehetett.

Az értékelt lakóház helyiségei:

Főépület	előszoba (kerámia)	4,75 m ²
	konyha + étkező (kerámia)	17 m ²
	szoba (parketta)	19 m ²
	szoba (parketta)	21 m ²
	fürdő+WC (kerámia)	8 m ²
Összesen:		69,75 m²

A lakás összes alapterület a helyszíni felmérés alapján 69,75 m². A lakás komfortos besorolású.

A lakáshoz tartozik egy garázs 22 m².

4. Egyéb tények, adatok

A tulajdonos tájékoztatása szerint a lakásban régebbi beázás-nyomok és repedések láthatók.

A szobák, konyha, fürdőszoba és mellékhelyiség felújításra szorulnak.
A nyílászárók hagyományos szerkezetűek, nem hőszigeteltek. Az ablakok redőnyösek.

5. Értéknövelő tényezők

- Kedvező elhelyezkedés a városon belül.
- Melléképület tartozik a lakáshoz.

6. Értékcsökkenítő tényezők

- Felújítandó lakásbelső.
- Felújítandó közös tulajdonú szerkezeti elemek (vakolat, eresz, tető).
- Kis udvar

7. Értékképzés

Telek értéke: 4.000 Ft/m ²	$359 \cdot (50/100) \cdot 4.000$	= 718.000 Ft
Lakóház értéke: 86.000 Ft/m ²	$69,75 \cdot 86.000$	= 5.998.500 Ft
Melléképület (garázs) értéke: 5.000 Ft/m ²	$22 \cdot 5.000$	= 110.000
Összesen:		6.826.500 Ft

*Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül **6.800.000 Ft.***

Helyszíni szemle ideje: 2024.02.13.
Fényképmelléklet: 15 db

Sátoraljaújhely 2024.03.12.

Jánosi Attila
ingatlanforgalmi értékbecslő