

ELŐTERJESZTÉS

önkormányzati vagyonhasznosításra

Tisztelt Képviselő-testület!

A hatályban lévő jogszabályok figyelembevételével 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. Önkormányzat tulajdonában álló tulajdoni hányad elidegenítése – a sátoraljaújhelyi 221 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Kazinczy utca 114. szám alatti ingatlan tekintetében

Tényállás:

Az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 221 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Kazinczy utca 114 szám alatti társasházban Csontos Béla 23/100, a Református Egyházközség és a Sátoraljaújhelyi Egyesített Szociális Intézmény közösen 38/100, és Sátoraljaújhely Város Önkormányzat 39/100 eszmei hányaddal rendelkezik. Az ingatlanon lévő épület romos állapota miatt 2023. december 13. napján elbontásra került.

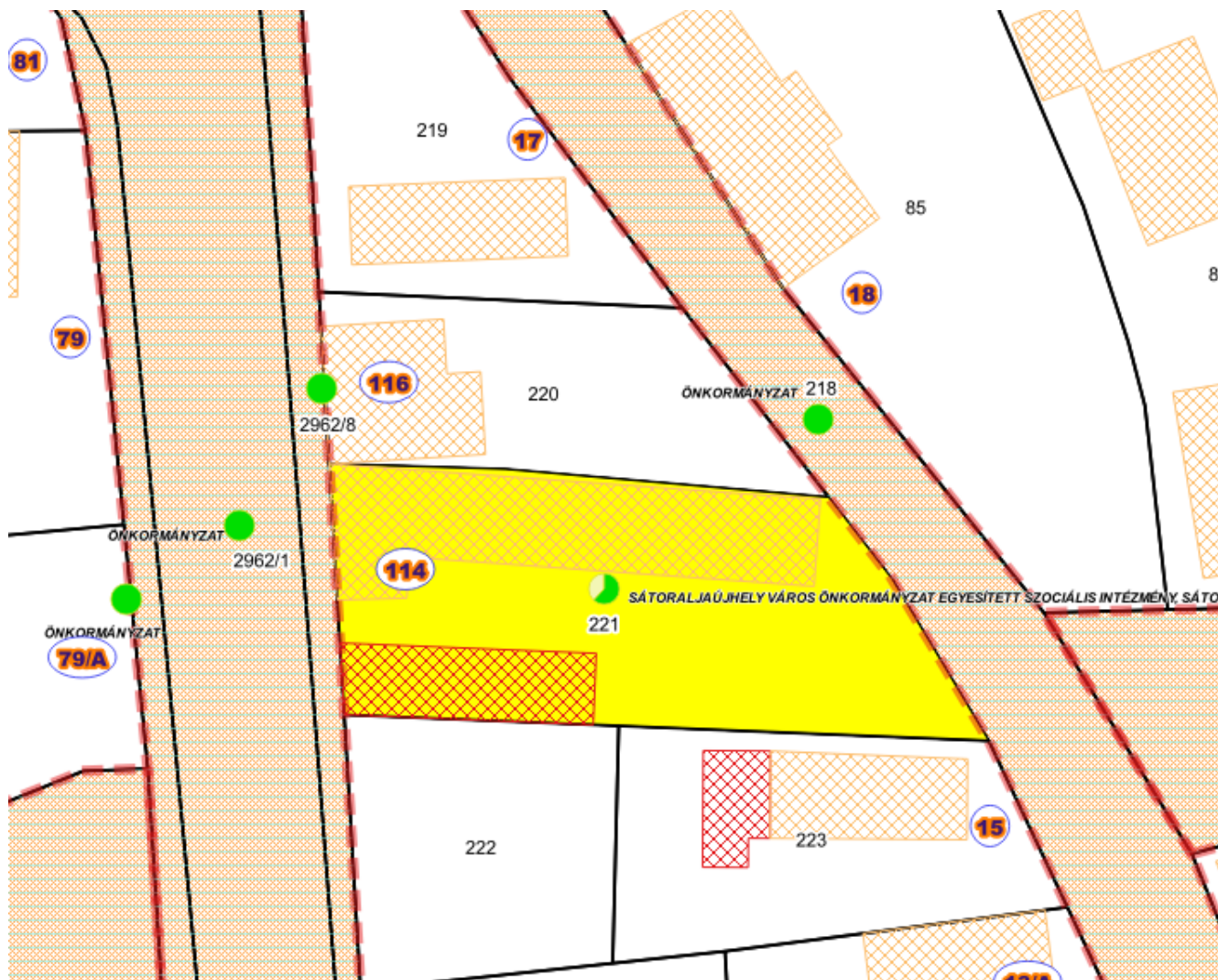
Sátoraljaújhely Város Önkormányzat 39/100 eszmei hányadára vételi ajánlat érkezett a Gránitkert Kft. részéről.

Szakmai javaslat:

A 2024. szeptember 23. napján készített értékbecslés alapján az ingatlan értéke: 3.200.000,- Ft. Az eszmei hányadok alapján Sátoraljaújhely Város Önkormányzatát az ingatlan értékesítése esetén 1.248.000,- Ft összeg illeti meg.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan bontás és tereprendezést követően üresen áll, az Önkormányzat részéről gazdaságosan nem hasznosítható, ezért javasolt a 39/100 eszmei hányad elidegenítése.

A térképszelvény az előterjesztés mellékletét képezi.



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (telek)

Ügyirat száma: ISU/ 777...9./2024

Tárgy: Sátoraljaújhely 221 hrsz. (Kazinczy u. 114.)

1. Környezet

Kazinczy utca – Csillag köz – Budai Nagy Antal utca közötti tömbben fekszik. A tömbben főként régi, kő-tégla épületekkel beépített ingatlanok vannak. A városközpontoz tartozik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 50-100 m távolság-határon belül.

2. Ingatlan-adatok

Ingatlan-nyilvántartás szerint: területe 656 m², megnevezése kivett, lakóház udvar, tulajdonosai Csontos Béla 23/100, Református Egyházközség és a Sátoraljaújhelyi Egyesített Szociális Intézmény közösen 38/100, és Sátoraljaújhely Város Önkormányzat 39/100 eszmei hányaddal.

3. Egyéb tények, adatok

Az ingatlanon lévő épület lebontásra került, de az átminősítés még nem történt meg.

Az eladásra kért ingatlanrész nagysága 656 m², 16-19 m szélesség, 30-40 m hossz paraméterekkel. A HÉSZ alapján Lke-4 építési övezetben helyezkedik el.

4. Értéknövelő tényezők

- Az eladásra kért 656 m² nagyságú terület jelenleg nem beépített, rendezett terepviszonyokkal, központi, belvárosi elhelyezkedéssel, 2 irányú utcafronti megközelítéssel

5. Értékcsökkentő tényezők

- Nagy szintkülönbség az ingatlan és Kazinczy utca között.

6. Értékképzés

Az üres, beépíthető, közművesített telek forgalmi értéke 5.000 Ft/m² árra tehető. Az önállóan nem beépíthető telek fajlagos értéke ennek 90 %-ára tehető: 4.500 Ft/m². Figyelembe véve az értéknövelő tényezőt, az eladásra kért ingatlanrész fajlagos értéke **4.900 Ft/m²**.

Telek értéke: 4.900 Ft/m² 656 * 4900 = 3.148.800 Ft

Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül, kerekítve **3.200.000 Ft, (4.900 Ft/m²)**

Helyszínelés időpontja: 2023. 12. 07.
Értékbecslés készítésének időpontja: 2024. 03. 14.
Fénykép melléklet: 2 db

Sátoraljaújhely 2024.09.23.

Jánosi Attila
ingatlanforgalmi értékbecslő

Sátoraljaújhely, 2024. október 21.

dr. Terdik Sándor s.k.,
jegyző

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 221 helyrajzi számú, „kivett, lakóház, udvar” megnevezésű 656 m² alapterületű, természetben a Sátoraljaújhely, Kazinczy utca 114. szám alatti ingatlanból 39/100 eszmei hányadú tulajdonrészét.

Induló licitár: 1.248.000,- Ft

Kijelölt vevő: a liciteljárás során legmagasabb ajánlatot tevő pályázó