

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 Önkormányzatának vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 9/2004. (III.22.) önkormányzati rendelete alapján (továbbiakban „R”)

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.

A fentiekre tekintettel a Sátoraljaújhely, Kossuth tér 20. – 2851/A/7 hrsz. önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló ingatlan elidegenítéséhez is a képviselő testület határozata szükséges.

Tényállás:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata tulajdonát képezi a 2851/A/7 hrsz-ú, természetben Sátoraljaújhely, Kossuth tér 20. szám alatti 61 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló ingatlan.

Az ingatlan bérlője a Jade Gold Kft, amely 2009-től folytat zálogházi tevékenységet az ingatlanban, bérleti szerződése 2019. június 30. napjáig tartott, melyet Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága 79/2019. (V.29.) határozatával 2029. május 30. napjáig meghosszabbított.

A bérlő jelenleg 1200 Ft/hó/m² bérleti díjat fizet, azaz havi bérleti díja 73.200,- Ft, a Pénzügyi és Adóhatósági Osztály tájékoztatása alapján jelenleg 113.131,- Ft bérleti díj tartozása van az Önkormányzat felé.

Szakmai javaslat:

A Képviselő-testület dönt az ingatlan elidegenítéséről, figyelemmel természetesen arra, hogy az ingatlanban jelenleg gazdálkodási tevékenységet folytató bérlő érvényes bérleti szerződéssel rendelkezik. Az ingatlan értékesítését megelőzően javasolt megszüntetni a bérlővel jogviszonyt.

Az ingatlan forgalmi értéke az értékbecslés alapján: 16.001.000,- Ft, javasolt az ingatlan elidegenítése az értékbecslésben meghatározott áron.

Melléklet: értékbecslés

Határozati javaslat:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testületének /2021. (VIII.) határozata önkormányzati vagyonhasznosításról

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete **elidegenítésre kijelöli** az ingatlan-nyilvántartás szerinti 2851/A/7 helyrajzi számú, természetben Sátoraljaújhely, Kossuth tér 20. szám alatti 61 m² alapterületű nem lakás céljára szolgáló ingatlant.

Kezdő licitár: 16.001.000,- Ft

Nyertes pályázó: a liciteljárás on a legmagasabb ajánlatot tevő pályázó.

Sátoraljaújhely, 2021. augusztus 12.

dr. Terdik Sándor sk.
jegyző

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (EÖI-lakás)

Ügyirat száma: ISU/74/2021

Tárgy: Sátoraljaújhely 2851/A/7 hrsz (Kossuth Lajos tér 20. fsz.)

1. Környezet

Kossuth Lajos tér – József Attila utca – Esze Tamás utca – Petőfi utca közötti tömbben fekszik.

Környezetében egy-három szintes, régi, kő-tégla épületekkel beépített ingatlanok vannak.

A városközpontban fekszik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 0-400 m távolság-határon belül vannak.

2. Ingatlan-adatok

A társasház telkének (2851 hrsz) nagysága 818 m², megnevezése kivett, „lakóház, udvar”, jogi jellege társasház. Műemlék jellegű. Található rajta egy alapincézett kétszintes épület az utcafronton, illetve ehhez kapcsolódóan földszintes épületszárny négy lakással az udvarban. Az értékelt ingatlan az utcafronton elhelyezkedő üzlet. A lakóépülethez a közös tüzelőtároló csatlakozik.

Az épület kő-falszerkezetű, kombinált nyeregtetős, cserép héjalású. Az értékelt, 2851/A/7 hrsz-ú önálló ingatlan megnevezése „üzlethelyiség”, nyilvántartott alapterülete 64 m², a hozzá tartozó eszmei hányad 153/1000, tulajdonosa Önkormányzat 1/1 hányadban. Az ingatlan tehermentes.

Közművek: 230 V elektromos áram, vezetékes ivóvíz, közüzemi szennyvíz-csatorna. A fűtést elektromos fűtőpanel biztosítja 1 helyiségben.

3. Helyiség-adatok

A bérlő által használt üzletrészben levő helyiségek:

eladótér (kerámia)	28,40 m ²
iroda (kerámia)	10,62 m ²
mosdó, wc (kerámia)	2,15 m ²

A bérlő által nem használt üzletrészben levő helyiségek:

eladótér (kerámia)	17,18 m ²
mosdó, wc (kerámia)	2,33 m ² , összesen 60,68 m ² , kerekítve 61 m²

nettó alapterülettel.

A nyílászárók műanyag-szerkezetűek. A bérlő által használt üzletrészben kiépített biztonsági rendszer és a fűtőberendezés a bérlő tulajdonát képezi.

4. Egyéb tények, adatok

5. Értéknövelő tényezők

- A bérlő által használt üzletrész felújított.

6. Értékcsökkentő tényezők

- az épület közös részei (tető, ereszcsonna, vakolatok) felújításra szorulnak.
- a bérlő által nem használt üzletrész felújításra szorul.

7. Értékképzés

Telek értéke: 6.000 Ft/m ²	818 * (153/1000) * 6000 =	750.924 Ft
Üzlet értéke: 250.000 Ft/m ²	61 * 250000 =	15.250.000 Ft
ÖSSZESEN:		16.000.924 Ft.

Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül **16.001.000 Ft.**

Helyszínelés időpontja: 2021. 06. 14.

Sátoraljaújhely 2021.06.21.



Tóth Lajos
ingatlan értékbecslő
Műszaki és Vagyongazdálkodási Osztály