

ELŐTERJESZTÉS

önkormányzati vagyonhasznosításra

Tisztelt Képviselő-testület!

A hatályban lévő jogszabályok figyelembevételével a képviselő-testület hatáskörébe tartozó vagyonhasznosításról szóló kérelmeket 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

1. A természetben Sátoraljaújhely, Pataki utca 23/7. szám alatti -1738/1/A/7 helyrajzi számú – önkormányzati ingatlan elidegenítése

Tényállás:

Lakatos János Csaba bérlő 2020. július 1-től szociális alapon bérlő a Sátoraljaújhely Város Önkormányzata tulajdonában álló sátoraljaújhelyi 1738/1/A/7 helyrajzi számú, a természetben Sátoraljaújhely, Pataki utca 23/7. szám alatti két szobás, 26 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú lakást. Bérleti szerződése 2022. június 30. napjáig szól, havi bérleti díja 6.653,- Ft/hó.

Lakatos János Csaba 2021. április 26. napján érkezett kérelmében jelezte, hogy az általa bérelt lakást meg kívánja vásárolni. Ehhez értékebecslést kért, árat ő maga nem határozott meg.

A Pataki utca 23/7. szám alatti kertes családi ház rossz műszaki állapotban van, udvara elhanyagolt, alaprajzi elrendezése korszerűtlen. A lakás belülről felújításra szorul.

Az ingatlan becsült forgalmi értéke 2021. szeptember 1. napján készült értékebecslés alapján 1.780.000.-Ft.

Szakmai javaslat:

Az udvarban az Sátoraljaújhely Város Önkormányzata két ingatlannal rendelkezik, de a 1738/1/A/7 helyrajzi számú kertes ház rossz műszaki állapotú, nyílászárói elavultak, udvara gondozatlan és a felújításának összege túl magas lenne ezért szükséges lakás elidegenítése.

Sátoraljaújhely Város Önkormányzatának az önkormányzati tulajdonban lévő házingatlanok és nem lakás céljára szolgáló ingatlanok elidegenítéséről szóló 14/2004. (IV.27.) számú rendelete 7. § alapján a bérlő általi megvásárlás esetén a vételár felét kell szerződéskötéskor megfizetni, a másik felére részletfizetési kedvezményre jogosult.

„(4) A határozott időre bérbe adott bérlakás vételára lakottan a lakás forgalmi értéknek 100 %-a, mely összegből a határozott időre kijelölt bérlő 50 %-ot a szerződés megkötésével egy időben, egy összegben köteles megfizetni. A fennmaradó vételár-hátralékra legfeljebb 10 év időtartamra – a Ptk. szerint a pénztartozás esetén megállapítandó kamat megfizetése mellett – részletfizetés nyújtandó.”

Az ingatlan licit eljárás útján idegeníthető el, de a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben foglaltak alapján a bérlőnek elővásárlási joga van.

Javasolt eladási ár az értékbecslés alapján 1.780.000-Ft.

Mellékletek: értékbecslés, fotódokumentáció, tulajdoni lap

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (kertes családiház)	
Ügyirat száma: ISU/8786/2021	
Tárgy: Sátoraljaiújhely 1738/1/A/7 hrsz (Pataki utca 23.)	
1. Környezet	
Pataki utca Sűrűret utca – MÁV vasútállomás – Májuskút patak közötti tömbben fekszik. A tömbben rendezett kertes családiházak telkei vannak, régi polgári lakásokkal, illetve néhány újabb építési lakóházzal beépítve. A városközponttól kiül, az ipari terület határán fekszik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 800-1500 m távolság-határon belül vannak. A Pataki utca forgalmas közút.	
2. Ingatlan-adatok	
Ingatlan-nyilvántartás szerint a társasház telkének területe 2276 m ² , megnevezése kivett, lakóház udvar. A társasházban hét lakás található, ebből az 1738/1/A/3 és 1738/1/A/7 hrsz-ú lakás tulajdonosa az Önkormányzat 1/1 hányadban. Az 1738/1/A/7 hrsz-ú ingatlan nyilvántartott területe 28 m ² , a hozzá tartozó eszmei hányad 96/1000. Az ingatlan körben lekerített. Az udvar elhanyagolt.	
3. Építmény-adatok	
Lakóház: kora 100 év fölötti. Szerkezete: rakott kő sávalap, kő lábazat, kő határolófalak, kő-tégla válaszfalak, fa gerendásdélmen alás-felső borítással, fél nyeregvető hornyolt cserép héjalással. Az ingatlanon levő lakóház műszaki állapota vegyes képet mutat. Az egyes lakások különböző mértékig karbantartottak, illetve felújítottak. A telőszerkezet az egész épületen felújítandó. Az értékelte 1738/1/A/7 hrsz-ú lakás az utolsó az udvarban.	
Lakás helyiségei:	
szoba (hajópadló)	15,00 m ²
fürdőszoba, wc (kerámia)	2,70 m ²
étkező-konyha (linóleum)	8,30 m ²
összesen:	26,00 m², kerekítve 26 m².
A lakás komfortos besorolású. A határoló falak vakolata hiányos. A nyílászárók elavultak. A fűtés vegyesüzemű kályhával történik. A melegvizet villanybojler biztosítja. A lakás önálló vízárány és két villanyórával rendelkezik. A lakás belseje elhanyagolt, felújításra szorul.	
4. Egyéb tények, adatok	
A lakásba nem tudtam bejutni, mert a bérlő a megbeszélte időpontban nem tartózkodott otthon. Az adatok külső szemrevételezésből, a vagyonszármazékból, a lakás átadási jegyzőkönyvéből, illetve a szomszédos lakás tulajdonosától származnak. A telek nagy mérete miatt ennek a lakáshoz tartozó része külön került meghatározásra.	
5. Értéknövelő tényezők	
• Nincs.	
6. Értékcsökkenő tényezők	
• Az épület rossz műszaki állapota.	
• A társasházban nincs kezelője.	
• Korszerűtlen alaprajzi elrendezés.	
7. Értékképzés	
Telek értéke: 2.000 Ft/m ²	2276 * 0,096 * 2000 = 436.992 Ft
Lakás értéke: 40.000 Ft/m ²	26 * 50000 = 1.300.000 Ft
ÖSSZESEN:	1.776.992 Ft
Az ingatlan becsült forgalmi értéke óta nélkül 1.780.000 Ft.	
Helyszínelés időpontja:	2021.08.26.
Fénykép melléklet:	1 db
Sátoraljaiújhely 2021.09.01	
Toth Lajos ingatlan értékbecslő	



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

BAZ Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály

Sátoraljaújhely 3981 Kaszircsú 41.

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 30005/27297/2021

2021.09.02

Oldal: 1/1

SÁTORALJAÚJHELY

Beltérület: 1738/1/A/7 helyrajzi szám

Társasház különlap

3980 SÁTORALJAÚJHELY Pataki utca 23. ajtó:7.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/Éél	eszméi hányad	tulajdoni forma
lakás	28	1 0	96/1000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999967/1996.01.02

2. bejegyző határozat: 34222/1995.06.06

Társasház

As önálló ingatlanhoz tartoznak az ala píté okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32676/1992.04.10

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: SÁTORALJAÚJHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3980 SÁTORALJAÚJHELY Kossuth tér 5.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatóság eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Határozati javaslat:

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

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete **elidegenítésre kijelöli** az ingatlan-nyilvántartás szerinti **1738/1/A/7** helyrajzi számú, természetben Sátoraljaújhely, Pataki utca 23. szám alatti 26 m² alapterületű komfortos komfortfokozatú ingatlant.

Kezdő licitár: 1.780.000-Ft

Nyertes pályázó: a liciteljáráson a legmagasabb ajánlatot tevő pályázó.

2. A Sátoraljaújhely, József Attila utca 14. szám alatti - 2823/A/4 helyrajzi számú - Önkormányzati ingatlan – egyéb építmény, pince - elidegenítése

Tényállás:

Séra Zoltán Sátoraljaújhely, József Attila utca 14. szám alatti társasházi lakos kérelemben fordult Sátoraljaújhely Város Önkormányzatához, hogy a társasházban található 2823/A/4 helyrajzi számú, 22 m2 alapterületű önkormányzati pincehelyiséget meg kívánja vásárolni. A 2823/A/1 helyrajzi számú lakás a tulajdonában van, ezért szeretné a nevezett ingatlant megvásárolni.

Szakmai javaslat:

Az értékbecslés alapján a pince forgalmi értéke 550.000,- Ft. Az Önkormányzat nem használja a pincehelyiséget, javasolt az ingatlan eladása az értékbecslésben meghatározott áron.

Melléklet

[illegible]

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

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete **elidegenítésre kijelöli** az ingatlan-nyilvántartás szerinti **2823/A/4** helyrajzi számú, természetben Sátoraljaújhely, József Attila u. 14. szám alatti 22 m² alapterületű, egyéb helyiség megnevezésű ingatlant.

Kezdő licitár: 550.000-Ft

Nyertes pályázó: a liciteliáráson a legmagasabb ajánlatot tevő pályázó.

3. Az ingatlan-nyilvántartásban a sátoraljaújhelyi 10264/1 helyrajzi számú önkormányzati ingatlan elidegenítése

Tényállás:

A sátoraljaújhelyi 10264/1 hrsz-ú zártkerti ingatlan szomszédságában található a 10264/2 hrsz-ú ingatlan, melynek tulajdonosai Molnár László és Fekete György. A tulajdonosok kérelmükben rögzítették, hogy az ingatlanukkal szomszédos 10264/1 hrsz-ú, önkormányzati tulajdonban lévő ingatlant meg kívánják vásárolni, mivel több éve rendbe tették, használják az ingatlant. Az ő ingatlanukkal egyesítve egy gazdasági egységet képez.

Az önkormányzat tulajdonát képező 10264/1 hrsz-ú ingatlan a tulajdoni lap alapján kivett közútként szerepel, ami forgalomképtelen vagyonelem.

Szakmai javaslat:

A sátoraljaújhelyi 10264/1 helyrajzi számú kivett közút művelési ágú ingatlan a forgalomképtelen törzsvagyongba tartozik. A nemzeti vagyongról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 5. § (3) bekezdésének a) pontja alapján a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyongba tartoznak a helyi közutak és műtárgyaik, melyek a forgalomképtelen törzsvagyong részét képezik.

Az értékesítés előfeltételeként szükséges az ingatlant a törzsvagyongi körből kivonni, melynek első lépéseként szükséges a közúti ingatlan funkciójának határozattal történő átminősítése beépítetlen területté. A képviselő-testület határozatát megalapozzák azon körülmények is, hogy a sátoraljaújhelyi 10264/1 helyrajzi számú kivett közút művelési ágú ingatlan nem lát el közúti funkciót.

A nemzeti vagyongról szóló CXCVI törvény 1§ (1) bekezdése kimondja, hogy helyi önkormányzat tulajdonában álló vagyont csak versenyeztetés útján az ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet átruházni.

A forgalomképes ingatlanok tekintetében az előterjesztés mellékletét képező értékebecslések alátámasztják a Képviselő-testület részére javasolt értékarányos értékesítési árat, melyek alapján liciteljárással a Képviselő-testület dönthet az átruházásról és a vételárról. A forgalomképtelen ingatlanok esetében is történt értékebecslés, melyek vonatkozásában kimondható, hogy a funkció átminősítése után is változatlan az ingatlanok értéke.

Összegezve: A Képviselő-testületnek a mellékelt határozati javaslat alapján döntenie kell a forgalomképtelen ingatlanok átminősítéséről, az átminősítés ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetéséről, a forgalomképes ingatlanok liciteljáráson történő átruházásáról, valamint a jelenleg forgalomképtelen ingatlanok átminősítése után azok liciteljáráson történő későbbi értékesítéséről.

Mellékletek: értékbecslés, térképszelvény, tulajdoni lap

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (termőföld)

Ügyirat száma: ISU/10714/2021

Tárgy: Sátoraljaújhely 10264/1 hrsz (zártkert)

1. Környezet

Az értékelt 10264/1 hrsz-ú ingatlan a Tompákó dűlő nevű községi terület (földút) mellett helyezkedik el, az út város felőli oldalán. A város felől a Hegyalja utca tetejéhez csatlakozó úton lehet megközelíteni. A Zsolyomkai pincesor felől az út keskeny volta miatt nehezebb a közlekedés. Az ingatlan környezetében művelt, és elhanyagolt, elsősorban szőlő és gyümölcsös területek vannak.

2. Ingatlan-adatok

Ingatlan-nyilvántartás szerint a 10264/1 hrsz területe 143 m², művelési ága *kivett közút*, tulajdonosa ÖNKORMÁNYZAT 1/1 hányadban. Az ingatlan tehermentes. Az ingatlanon építmény nem található.

3. Egyéb tények, adatok

Jelenlegi állapotban az önkormányzati törzsvagyon része, nem forgalomképes.

4. Értéknövelő tényezők

- Jó megközelíthetőség.
- Várható infrastrukturális fejlesztések.

5. Értékesítő tényezők

- -

6. Értékképzés

Telek értéke: 1.000 Ft/m² 143 * 1000 = 143.000 Ft

Az ingatlan becsült forgalmi értéke **143.000 Ft**.

Sátoraljaújhely 2021.08.24.

Toth Lajos
ingatlan értékbecslő

BAZ Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
Sátoraljaújhely 3961 Kármány u. 41.

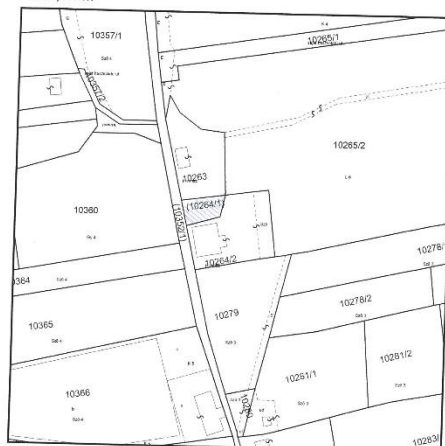
Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

Helyrajzi szám: SÁTORALJAÚJHELYI-10264/2

2021.08.22 15:36:55

Megrendelési szám: 1285304/2021

Méretarány: 1 : 1000



2. az 1. pontban foglaltak teljesülését követően, a forgalomképesé válás (átminősítés) után licit eljárás keretében **elidegeníti**

a) a 10264/1 helyrajzi számú 143 m² területű, „*kivett közút*” művelési ágú ingatlant.

Induló licitár: 143.000,- Ft

Kijelölt vevő: a licit eljárás legmagasabb vételi ajánlatot tevő pályázó.

4. A Sátoraljaújhely, Losárdi Zsuzsanna utca 21. Fsz. 2. szám alatti - 2262/A/18 hrsz. - Önkormányzati ingatlan elidegenítése

Tényállás:

Czagány Tibor 2020. november 1. napja óta szociális alapon bérlő az Önkormányzat tulajdonában álló, sátoraljaújhelyi 2262/A/18 hrsz-ú, természetben Sátoraljaújhely, Losárdi Zsuzsanna utca 21. Fsz. 2. szám alatti lakásingatlan. Bérlő meg kívánja vásárolni az általa bérelt ingatlant. A Bérlő szerződése 2021. október 31. napjáig szól, 2021. szeptemberi állapot alapján 103.818,- Ft tartozása van, bérleti díja 9.438,- Ft/hó.

Az értékbecslés alapján az ingatlan vételára: 6.080.000,- Ft.

Szakmai javaslat:

A lakás felújításra, korszerűsítésre szorul, különösen az elektromos hálózat, illetve a fűtési rendszer. A társasházban az Önkormányzatnak két lakástulajdona van. Javasolt az ingatlan elidegenítése az értékbecslésben meghatározott áron.

Sátoraljaújhely Város Önkormányzatának az önkormányzati tulajdonban lévő házingatlanok és nem lakás céljára szolgáló ingatlanok elidegenítéséről szóló 14/2004. (IV.27.) számú rendelete 7. § alapján a bérlő általi megvásárlás esetén a vételár felét kell szerződéskötéskor megfizetni, a másik felére részletfizetési kedvezményre jogosult.

„(4) A határozott időre bérbe adott bérlakás vételára lakottan a lakás forgalmi értéknek 100 %-a, mely összegből a határozott időre kijelölt bérlő 50 %-ot a szerződés megkötésével egy időben, egy összegben köteles megfizetni. A fennmaradó vételár-hátralékra legfeljebb 10 év időtartamra – a Ptk. szerint a pénztartozás esetén megállapítandó kamat megfizetése mellett – részletfizetés nyújtható.”

Az ingatlan licit eljárás útján idegeníthető el, de a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben foglaltak alapján a bérlőnek elővásárlási joga van.

Javasolt eladási ár az értékbecslés alapján 6.080.000-Ft.

Mellékletek: értékbecsülés, fotódokumentáció

INGATLAN ÉRTÉKBESZLÉS (EÖI-lakás)

Ügyirat száma: ISU/11475/2021

Tárgy: Sátoraljújhely 2262/A/18 hrsz (Losirdi Zsuzsanna utca 21. Fsz. 2.)

1. Környezet

Losárdi Zsuzsanna utca – Fecske utca – Fszé Tamás utca közötti tömbben fekszik. Az épület a lakótelep része, közterület veszi körbe. A városközponttól kívül fekszik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 800-1000 m távolsághatáron belül vannak.

2. Ingatlan-adatok

A társasház telkénck (2262 hrsz) nagysága 839 m², megnevezése kivett, lakóház, udvar, jogi jellege társasház. Az értékelt lakáshoz tartozó eszmei hányad 163/10000. Ingatlan-nyilvántartás szerint a 2262/A/18 hrsz-ú önálló ingatlan nettó alapterülete 39 m², megnevezése lakás. Bejegyzett tulajdonosa Önkormányzat 1/1. Az ingatlan tehermentes.

3. Építmény-adatok

A lakóépület kb. 40-50 éves építmény.

Szerkezete: téglá butaroló- és válaszfalak; betonpalló földem, szigetelt lapostető

Az épület homlokzata 2010-ben volt felújítva.

Lakás felszereltsége alapján **komfortos** besorolású.

Helyiségek:

konyha (laminált padló)	8,75 m ²
fürdőszoba-wc (cementlap)	3,26 m ²
előtér (laminált padló)	5,83 m ²
szoba (laminált padló)	12,41 m ²

szoba (laminált padló) 7,47 m², összesen 37,72 m², kerekítve **38 m²**.

A lakáshoz tartozik tüzelőiról pince 3 m² alapterülettel.

Közművek: 230 V elektromos áram külön-mért hálózattal, vezetékes ivóvíz, közüzemi szennyvíz-csatorna, meleg vizet 200 l-es villanybojler biztosítja. A lakás fűtése 1 db fatüzelésű kandallóval történik. A vezetékes gázellátás a lépcsőházban kiépített.

A lakás elektromos vezetéktárhelye elavult. A nyílászárók hagyományos fa-szerkezetűek.

4. Egyéb tények, adatok

A bérlo részben kiváltotta a régi alumínium-eres szalagkábel. A szoba kettéválasztásával kialakítottak egy felszobát. Az előszobai kamraszekrényt megszüntették.

5. Értéknövelő tényezők

6. Értékesítő tényezők

- Elektromos hálózat vezetése a lakáson belül cserére szorul.
- A fürdőszoba és konyha vízellátása felújításra szorul.
- Burkolatok felújításra szorulnak.

7. Értékképzés

Lakás értéke: 120.000 Ft/m²

38 * 160000 = 6.080.000 Ft

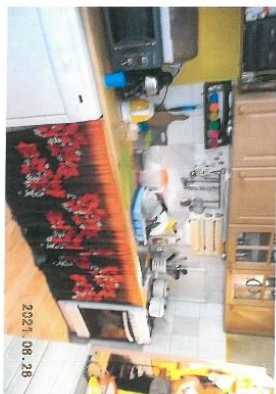
Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül **6.080.000 Ft**.

Helyszínelés időpontja: 2021. 08. 26.

Melléklet: 5 db fénykép

Sátoraljújhely 2021.08.31.

Tóth Lajos
ingatlan értékbecsülő



Határozati javaslat:

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

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete **elidegenítésre kijelöli** az ingatlan-nyilvántartás szerinti **2262/A/18** helyrajzi számú, természetben Sátoraljaújhely, Losárdi Zsuzsanna utca 21. Fsz. 2. szám alatti 38 m² alapterületű komfortos komfortfokozatú ingatlant.

Kezdő licitár:, 6.080.000,- Ft

Nyertes pályázó: a liciteljáráson a legmagasabb ajánlatot tevő pályázó.

5. A Sátoraljaújhely, Losárdi Zsuzsanna utca 27. 3/1. szám - 2263/A/29 helyrajzi szám - alatti Önkormányzati ingatlan elidegenítése

Tényállás:

Gácsfalvy Marianna 2020. október 1. napjától szociális alapon bérlő az Önkormányzat tulajdonát képező, sátoraljaújhelyi 2263/A/29 hrsz-ú, természetben Sátoraljaújhely, Losárdi Zsuzsanna utca 27. 3/1. szám alatti ingatlant, melyet meg kíván vásárolni.

A bérleti szerződése 2021. szeptember 30. napjával lejár, jelenleg 32.538,- Ft tartozása van, 11.220,- Ft/hó bérleti díjat fizet.

Az ingatlan értéke az értékbecslés alapján: 8.000.000,- Ft

Szakmai javaslat:

A Bérlő az ingatlant felújította, a belső korszerűsítést elvégezte, az elektromos hálózat még cseréire szorul. A társasházban az Önkormányzatnak két ingatlana van. Javasolt az ingatlan elidegenítése az értékbecslésben meghatározott áron.

Sátoraljaújhely Város Önkormányzatának az önkormányzati tulajdonban lévő házingatlanok és nem lakás céljára szolgáló ingatlanok elidegenítéséről szóló 14/2004. (IV.27.) számú rendelete 7. § alapján a bérlő általi megvásárlás esetén a vételár felét kell szerződéskötéskor megfizetni, a másik felére részletfizetési kedvezményre jogosult.

„(4) A határozott időre bérbe adott bérlakás vételára lakottan a lakás forgalmi értéknek 100 %-a, mely összegből a határozott időre kijelölt bérlő 50 %-ot a szerződés megkötésével egy időben, egy összegben köteles megfizetni. A fennmaradó vételár-hátralékra legfeljebb 10 év időtartamra – a Ptk. szerint a pénztartozás esetén megállapítandó kamat megfizetése mellett – részletfizetés nyújtható.”

Az ingatlan liciteljárás útján idegeníthető el, de a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben foglaltak alapján a bérlőnek elővásárlási joga van.

Javasolt eladási ár az értékbecslés alapján 8.000.000-Ft.

Mellékletek: tulajdoni lap, fotódokumentáció, értékbecslés

RSZ: 2263/A/29 Lakás
Lakás cíkjára: Lakás
Terület m²: 51
Helységi/állami szám: 1/2
Személyi szám: 217/10000
Tulajdoni forma: Önkormányzati

Cím: 3580 SÁTORALJÁRHELY, Losárdi Zsuzsanna utca 27. 3. emelet 3.

Szolgálati jog, jogi jelleg, Szervezési hivatkozás
Tulajdoni 2 Bejegyzés határozat: 33578/1993.03.26
Támaszkodó Az önkormányzatnak tartoznak az alja pító okirathoz meghatározott helyiségek.

Tulajdonosi adatok
Környezet: Bejegyzés dátuma: 33578/1993.03.26
Tul. hányadi: 3/3
Személyi/állami: eredeti felvétel
Név: ÖNKORMÁNYZAT
Jogállás: Tulajdonos
Cím: 3580 SÁTORALJÁRHELY, Kosuth tér 5



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (EÖI-lakás)

Ügyirat száma: ISU/11473/2021
Tárgy: Sátoraljújhegy 2263/A/29 hrsz (Losárdi Zsuzsanna utca 27. 3/1.)

1. Környezet
Losárdi Zsuzsanna utca - Fecske utca - Ekeze Tamás utca közötti tömbben fekszik. Az épület a lakótelep része, közterület veszi körbe.
A városközponttól kívül fekszik. Szolgáltatási létesítmények, üzletek 800-1000 m távolság-határon belül vannak.

2. Ingatlan-adatok
A társasház telkének (2263 hrsz) nagysága 818 m², megnevezése kivett, lakóház, udvar, jogi jellege társasház. Az értékelési lakáshoz tartozó szemesi hányad 217/10000.
Ingatlan-nyilvántartás szerint a 2263/A/29 hrsz-ú önálló ingatlan nettó alapterülete 51 m², megnevezése lakás. Bejegyzett tulajdonosa Önkormányzat 1/1. Az ingatlan tehermentes.

3. Építmény-adatok
A lakóépület kb. 40-50 éves építmény.
Szerkezete: téglás határoló- és válaszfalak; betonpalló födém, szigetelt lapos tető.
Az épület homlokzata 2010-ben volt felújítva.
Lakás felszereltsége alapján **komfortos** besorolású.
Helyiségek:

étkező-konyha (laminált padló)	7,73 m ²
fürdőszoba-wc (kerámia)	3,58 m ²
kamra (kerámia)	0,95 m ²
közeledő (laminált padló)	2,55 m ²
előszoba (laminált padló)	3,82 m ²
szoba (laminált padló)	19,47 m ²
szoba (laminált padló)	10,10 m ² , összesen 48,20 m ² .

A lakáshoz tartozik 3,50 m² alapterületű loggia, amely 1/2-ed területtel vehető figyelembe. A lakás **összes hasznos alapterülete** 49,95 m², kerekítve **50 m²**.
A lakáshoz tartozik tüzelőtároló pince 3 m² alapterülettel.
Közművek: 230 V elektromos áram külön-mért hálózattal, vezetékes ivóvíz, közüzemi szennyvíz-csatorna, a meleg vizet 60 l-es villanybojler biztosítja. A lakás fűtése 2 db vaskandallóval történik.
A lakás elektromos vezetékhálózata elavult alumínium-eres szalagkábel, a világítótesteket és a kapcsolókat, konnektorokat a lakó újakra cserélte. két szoba ablaka redőnyös.

4. Egyéb tények, adatok

5. Értéknövelő tényezők

6. Értékesítő tényezők

• Elektromos hálózat vezeték a lakáson belül csere szorult.

7. Értékbecslés

Lakás értéke: 120.000 Ft/m² 50 * 160000 = 8.000.000 Ft

Az ingatlan becslési forgalmi értéke áfa nélkül **8.000.000 Ft**.

Helyszínelés időpontja: 2021. 08. 26.

Sátoraljújhegy 2021.08.31.

Toth Lajos
ingatlan értékbecslő

Határozati javaslat:

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

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete **elidegenítésre kijelöli** az ingatlan-nyilvántartás szerinti **2263/A/29** helyrajzi számú, természetben Sátoraljaújhely, Losárdi Zsuzsanna utca 27. 3/1. szám alatti 50 m² alapterületű komfortos komfortfokozatú ingatlant.

Kezdő licitár: 8.000.000,- Ft

Nyertes pályázó: a liciteljáráson a legmagasabb ajánlatot tevő pályázó.

**6. Az ingatlan-nyilvántartásban a sátoraljaújhelyi 2835/1 helyrajzi számú
Önkormányzati ingatlan elidegenítése**

Tényállás:

Dr. Lenár György ifj. tulajdonában van a 2835/2 hrsz-ú ingatlan, melyet általánosan „Kövesudvar” néven ismernek. Kérelmet terjesztett elő, hogy az ingatlana mögött található 2835/1 hrsz-ú önkormányzati területet meg kívánja vásárolni. A vásárlás után a két ingatlan egy gazdasági egységet képezne, hasznosíthatósága is megnőne a megnevezett ingatlannak.

Az értékbecslésben meghatározott ár: 1.020.000,- Ft.

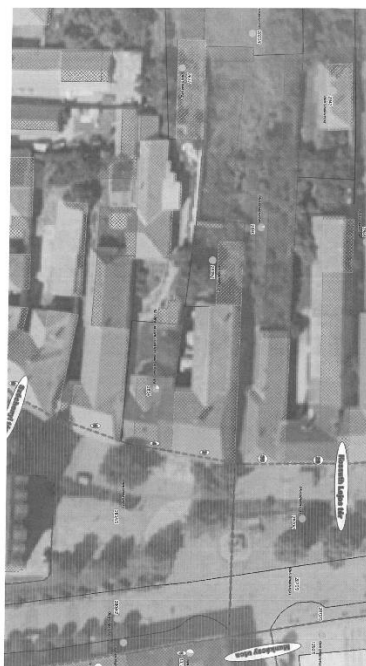
Szakmai javaslat:

Az ingatlan-nyilvántartás szerint a nevezett ingatlan kivett lakóház, udvar művelési ágú, műemlék. A valóságban az ingatlanon építmény nem található, a lakóház bontásra került. Az adásvétel feltétele az ingatlan jelenlegi állapotának ingatlan-nyilvántartásban való rendezése.

Jelenleg az önkormányzati tulajdonú ingatlan nem lát el semmiféle funkciót, javasolt az elidegenítése az értékbecslésben meghatározott áron.

Mellékletek: tulajdoni lap, térképszelvény, értékbecslés

RSZD. VÉL.	MŰV. SZ.	RSZD. SZÁM.	Térkép (m. sz.)	RSZD. SZÁM.
2835/1	RSZD. SZÁM.	0.0110	0.01	
	RSZD. SZÁM.	0.0110	0.01	
	RSZD. SZÁM.	0.0110	0.01	
	RSZD. SZÁM.	0.0110	0.01	
	RSZD. SZÁM.	0.0110	0.01	
	RSZD. SZÁM.	0.0110	0.01	
	RSZD. SZÁM.	0.0110	0.01	
	RSZD. SZÁM.	0.0110	0.01	
	RSZD. SZÁM.	0.0110	0.01	
	RSZD. SZÁM.	0.0110	0.01	



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (telek)

Ügyirat száma: ISU/13534-2/2021

Tárgy: Sátorajáújhely 2835/1 hrsz (Trianon tér)

1. Környezet

Kossuth Lajos tér – Petőfi Sándor utca – József Attila utca közötti tömbben fekszik. A tömbben főként régi, kő-tégla épületekkel beépített ingatlanok vannak. A városközpontokhoz tartozik. Szolgáltatási létesítmények, üzletek 50-100 m távolság-határon belül vannak.

2. Ingatlan-adatok

Ingatlan-nyilvántartás szerinti területe 212 m², megnevezése kivett, Iskolához udvar, tulajdonosa ÖNKORMÁNYZAT 1/1 hinyudban.

3. Egyéb tények, adatok

Az ingatlanon lévő épület lebontásra került, de az átminősítés még nem történt meg. Az eladásra kéri ingatlanrész nagysága kb. 212 m², 12 m szélességgel, a hossza 20 m.

4. Értéknövelő tényezők

- Az eladásra kéri 212 m² nagyságú terület jelenleg nem beépített, rendezett terepviszonyokkal, központi, belvárosi elhelyezkedéssel.

5. Értékesítő tényezők

- Önállóan nem beépíthető telekre kéri eladásra.

6. Értékképzés

Az üres, beépíthető, köznevelési telek forgalmi értéke 5.000 Ft/m² fajlagos értékre tehető. Az önállóan nem beépíthető telek fajlagos értéke ennek 90 %-ára tehető: 4.500 Ft/m². Figyelembe véve az értéknövelő tényezőket, az eladásra kéri ingatlanrész fajlagos értéke **4.800 Ft/m²**.

Telek értéke: 4.800 Ft/m² 212 * 4800 = 1.017.600 Ft

Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül **1.020.000 Ft (4.800 Ft/m²)**

Helyszínelés időpontja: 2021. 09. 10.

Értékbecslés készítésének időpontja: 2021. 09. 10.

Fénykép melléklet: 1 db

Sátorajáújhely 2021.09.10.

János Attila
Ingatlan értékbecslő
Városüzemeltetés és Közfürdő-ellátási Osztály

Határozati javaslat

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

Sátorajáújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete **elidegenítésre kijelöli** az ingatlan-nyilvántartás szerinti **2835/1** helyrajzi számú, 212 m² alapterületű ingatlant.

Felhatalmazza a polgármestert, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg, az ingatlan-nyilvántartáson történő jelenlegi állapot rendezéséhez.

Felelős: polgármester
Határidő: haladéktalanul

Kezdő licitár:, 1.020.000,-Ft

Nyertes pályázó: a liciteljáráson a legmagasabb ajánlatot tevő pályázó.

II. Önkormányzat részére tulajdon felajánlás

1. Az ingatlan–nyilvántartásban a sátoraljaújhelyi 377 helyrajzi számú, természetben Sátoraljaújhely, Deák utca 53. szám alatti ingatlan Sátoraljaújhely Város Önkormányzata részére történő felajánlása

Tényállás:

Weiser Endre jelezte, hogy az édesanyja tulajdonában álló sátoraljaújhelyi 377 hrsz-ú, természetben Sátoraljaújhely, Deák utca 53. szám alatti ingatlan értékesíteni szeretné. (Édesanyja az idősek otthonába költözött) Az ingatlan-nyilvántartásban Zelenák Jánosné 4/4 arányban tulajdonos, az ingatlant jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom, valamint lakáshasználati jog terheli. A terhelések töröltetése az eladó feladata.

Szakmai javaslat:

Az ingatlanon található lakóépület erősen felújításra szorul. Rajta régi, földszintes, tornácos lakóház található, melynek tetőszerkezete erősen hullámos. A helyiségek mennyezetét álmennyezet takarja, amelyből arra lehet következtetni, hogy a födémgerendák is sérültek lehetnek. Az udvaron vegyes anyagokból épített istálló található, ez jelenleg funkcióját elvesztette, átépítése nem javasolt.

Az ingatlan értéke az értékbecslés alapján: 5.100.00,- Ft

Az ingatlan megvásárlása nem javasolt, mert annak további gazdaságos hasznosítása nem biztosítható.

Mellékletek: értékbecslés, fotódokumentáció, tulajdoni lap, térkép

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (kertes családiház)	
Ügyirat száma: ISU/I/ 452/2021	
Tárgy: Sátoraljaújhely 377 hrsz. (Deák utca 53.)	
1. Környezet	
Füzdő utca – Deák utca – Pálos köz – Jókai utca közötti tömbben fekszik.	
A tömbben rendezett kertes családiházak találhatók, részben régi polgári lakásokkal, részben kisebb lakóházakkal beépítve.	
A városközponttól kívül, a város oktatási centrumában fekszik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 700-1000 m távolság-határon belül vannak.	
2. Ingatlan-adatok	
Ingatlan-nyilvántartás szerinti: területe 284 m ² , megnevezése kivett, lakóház udvar, tulajdonosa Zelenák Jánosné 4/4 hányadban.	
Terhelés: egyetemesen jelzálog, elidegenítési és terhelési tilalom, lakáshasználati jog.	
Természetben: található rajta lakóház és istálló.	
Közművek: 230 V elektromos áram, vezetékes ivóvíz, közüzemi szennyvíz-csatorna. A fűtés helyiségekben egyedi ütemű. A lakásban van 1 db nagyméretű cserépkályha és 1 db hordozható cserépkályha. A meleg vizet éjszakai áramról működőtett 80 l-es villanybojler biztosítja.	
Az utcai szoba ablaka hőszigetelt, műanyag-szerkezetű a többi nyílászáró régi fa-szerkezetű.	
Az ingatlan körben lekerített kő-tégla anyagú 2 m magas falal, a Deák utca felől deszka kapuval.	
3. Építmény-adatok	
Lakóház: kb. 100 éves. Szerkezete: rakott kő sávalap, kő határolófalak, kő-tégla válaszfalak fa gerendafödém felül borított, konyhát nyitott cserep bejárással. A lakóház az udvari oldalán tornác húzódnak végig. Az épület tetőszerkezetén erős hullámosodás látható. Az épületen belül álmennyezet van felfrakva, ami a belmagasságot erősen csökkenti és eltakarja a födémgerendákat. Az álmennyezet kivételével kifogásolható minőségű. Az udvari részen a stábnak deszkázata elkorhadt, illetve az eresz-csatorna erősen korrodált, az utcai részen ezek a szerkezetek jobb állapotban vannak. A kémények feltűnőek.	
Lakóház helyiségei, padlóburkolati és terület:	
előszoba (sim.beton + mála, padló)	4,30 m ²
zuhanyzó, wc (kerámia)	3,59 m ²
kamra (beton)	3,08 m ²
szoba (hajópadló)	27,39 m ²
szoba (sim.beton + mála, padló)	14,89 m ²
konyha (sim.beton + mála, padló)	11,62 m ²
Összesen: 64,87 m ² , kercköve 65 m ² nettó alapterülettel. A lakás komfortos. Az épület előtt 14 m ² alapterületű tornác van. Az értékelésnél figyelembe vehető összes nettó alapterület 72 m ² .	
Az istálló: kb. 70 éves. Szerkezete rakott kő sávalap, kő-tégla falazat, gerenda födém felül deszkaburkolással. Megemelt padlástér fényreg. tetővel, homolyt cserép bejárással. A padlástér egyben szénátaló is. Az istálló alapterülete 22 m ² , aljzata betonozott. Elektromos árammal ellátott.	

4. Egyéb tények, adatok

Tulajdonos az ingatlanért minimum 5 millió Forintot kér.

5. Értéknövelő tényezők

- Városon belüli kedvező elhelyezkedés.
- Saroktelek

6. Értécsökkentő tényezők

- Tető rossz állapota.
- Utcai homlokzat javításai nincsenek eldolgozva.
- Általános belső felújításra szorul.
- Az épület alatti sok pince veszélyt jelent az egész épületre.

7. Értékképzés

Telek értéke: 3.000 Ft/m ²	284 * 3000 =	852.000 Ft
Lakóház értéke: 55.000 Ft/m ²	72 * 55000 =	3.960.000 Ft
Istálló értéke: 12.000 Ft/m ²	22 * 12000 =	264.000 Ft
ÖSSZESEN:		5.076.000 Ft.

Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül **5.100.000 Ft.**

Helyszínelés időpontja: 2021.07.21.

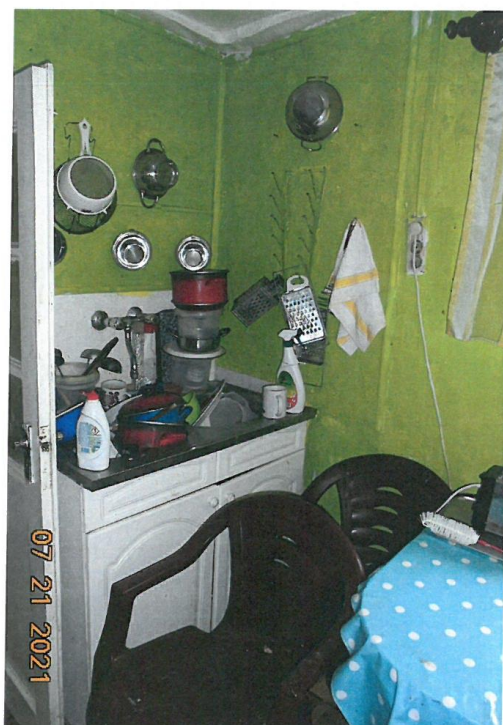
Fénykép melléklet: 10 db

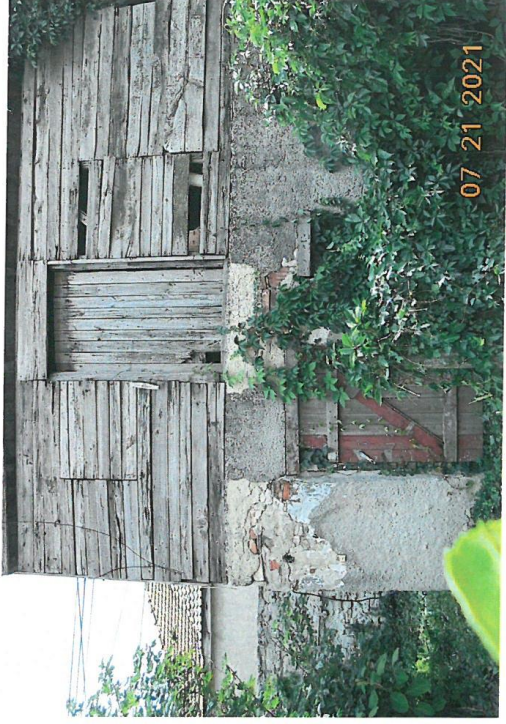
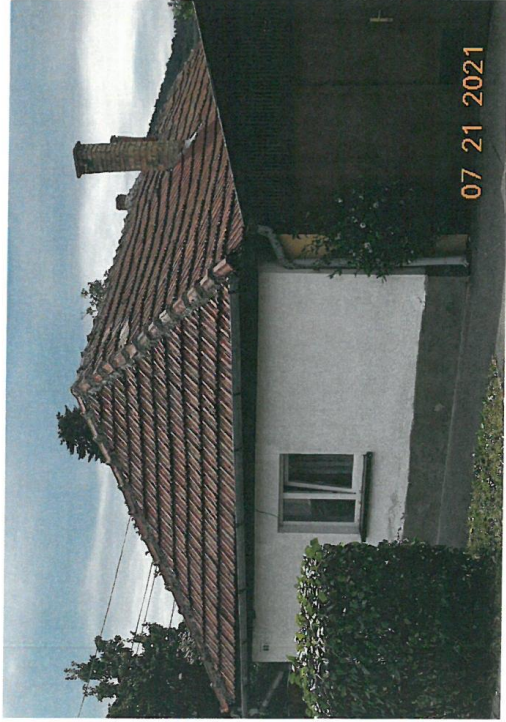
Sátoraljaiújhely 2021.07.29.



Tóth Lajos
ingatlan értékbecslő

Műszaki és Vagyongazdálkodási Osztály







Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés

Vissza a főmenübe

A megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

BAZ Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
Sátoraljaújhely 3981 Kazinczy u. 41.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés száma:30005/20810/2021
2021.06.29

Szektor : 61

SÁTORALJAÚJHELY

Belterület 377 helyrajzi szám

3980 SÁTORALJAÚJHELY Deák utca 53. ajtó:1.
3980 SÁTORALJAÚJHELY Deák utca 53.

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

Kivett lakóház, udvar

0

284

0.00

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/4
bejegyző határozat, érkezési idő: 40657/2000.09.21
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Zelenák Jánosné
sz.név: Weiser Mária
szül. : 1950
a.név : Nyilas Jolán
cím : 3980 SÁTORALJAÚJHELY Alsószolyomka utca 7

Nem hiteles tulajdoni lap

6. tulajdoni hányad: 3/4
bejegyző határozat, érkezési idő: 30056/2004.01.07
jogcím: közös tulajdon megszüntetése
jogállás: tulajdonos
név : Zelenák Jánosné
sz.név: Weiser Mária
szül. : 1950
a.név : Nyilas Jolán
cím : 3980 SÁTORALJAÚJHELY Deák utca 53

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30520/2004.01.19
Jelzálogjog 1 500 000 Ft, azaz egymillió-ötstízezer Ft és járulékaik erejéig, a
12/2001.(I.31.)Korm. rendelet 24. § (6) bekezdése alapján..
OTP és Kereskedelmi Bank Rt. Sátoraljaújhelyi Fiók, OTP és Kereskedelmi Bank Rt. 1051
Budapest Nádor u. 16.
jogosult:
név: OTP JELZÁLOGBANK RT.
cím : 1051 BUDAPEST Deák Ferenc utca 7-9.

Folytatás: a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

BAZ Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
Sátorajáújhely 3981 Kazinczy u. 41.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/20810/2021

2021.06.29

Szektor : 61

SÁTORALJÁÚJHELY

Belterület 377 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
H I R E S Z

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 30520/2004.01.19

Elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzett jelzálog biztosítására .

OTP és Kereskedelmi Bank Rt. Sátorajáújhelyi Fiók , OTP és Kereskedelmi Bank Rt. 1051

Budapest Nádor u. 16.

utalás: III/1.

jogosult:

név: OTP JELZÁLOGBANK RT.

cím : 1051 BUDAPEST Deák Ferenc utca 7-9.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 31099/2005.02.03

Lakáshasználati jog

jogosult:

név : Weiser Deszóné

sz.név: Nyilas Jolán

szül. : 1925

a.név : Trója Zsuzsanna

cím : 3980 SÁTORALJÁÚJHELY Deák utca 53

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



önkormányzati vagyonhasznosításról

2. Sátoraljaújhely, Thököly utca 2. A ép. B. lph. 1. emelet 5. szám alatti, 2225/A/30 helyrajzi számú ingatlan Sátoraljaújhely Város Önkormányzata részére történő felajánlása

Nascsó Tibor és Nascsó Tiborné 2021.08.11. felajánlották megvételre a Sátorlajaujhely Thököly utca 2. A. I./5ös számú lakást.

Az ingatlan-nyilvántartás szerint a 2225/A/30 hrsz-ú önállóan ingatlan nettó alapterülete 42 m². Bejegyzett tulajdonosa Nascsó Tibor ½ és Nascsóné Tóth Valéria ½ arányban. Az ingatlan tehermentes. Udvari fatartóval rendelkezik. Az ingatlan becsült forgalmi értéke 2021. szeptember 2. napján készült értékbecslés alapján 1.740.000,-Ft.

A társasházban az Önkormányzat 14 db ingatlannal rendelkezik. Az Önkormányzat célul tűzte ki, hogy minél több ingatlan tulajdonjogával rendelkezzen a Sátorlajújhely, Thököly utca 2. szám alatt található társasház tekintetében.

Javasolt az ingatlan megvásárlása az értébecsléstől eltérően, 1.200.000,- Ft. vételáron.

Mellékletek: tulajdoni lap, értékbecsülés

[illegible]

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (EÖI-lakás)

Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül 1.740.000 Ft.

Ügyirat száma: ISU/11909/2021

Tárgy: Sátoraljaújhely 2225/A/30 hrsz. (Thököly utca 2. A ép. B. lph. 1. emelet 5.)

Sátoraljaújhely 2021.09.02.

Tóth Lajos
ingatlan értékbecslő

1. Környezet

Thököly - Homvid - Lovárdi Zsuzsanna - Fecske - Jósika - Esze Tamás - Pataki utca közötti úton belül fekszik. A társasházi ingatlan zárt udvarban található, szociálisan terhelte környezetben. A városközponttól kívül fekszik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 300-1000 m távolságra határon belül vannak.

2. Ingatlan-adatok

A társasház telkének (2225 hrsz.) nagysága 4455 m², megnevezése kivett, lakóház, udvar, jogi jellege társasház. Az értékelni kívánt lakáshoz tartozó eszmei hányad 30/1000.

Ingatlan-nyilvántartás szerinti a 2225/A/30 hrsz.-ú ingatlan nettó alapterülete 42 m², megnevezése lakás. Bejegyzett tulajdonosa Nacsó Tibor 1/2 és Nacsóné Tóth Valéria 1/2 arányban. Az ingatlan tehermentes. Tartozik hozzá udvari fatartó.

3. Építmény-adatok

A lakóépület kb. 120 éves építmény.

Szerkezete: téglás határoló- és válaszfalak; betonpalló földem, magastető palabéjával.

Lakás felszereltsége alapján **komfortos** besorolása.

Helyiségek:

konyha (linóleum)	8,12 m ²
fürdőszoba, wc (kerámia)	3,36 m ²
kamra (sim. bet.)	4,16 m ²
szoba (parketta)	18,40 m ²
szobor (linóleum)	7,56 m ²
összesen	41,60 m ² , kerekítve 42 m²

Közművek: 230 V elektromos áram, vezetékes ivóvíz, közüzemi szennyvíz-csatorna, meleg vizet 120 l-es villanybojler biztosítja. A lakás fűtése 1 szobai cserepekályhával történik. A nyílászárók fa-szerkezetűek.

A lakást nem lakják. A belső terek felújítandók.

4. Egyéb tények, adatok

A társasházban az Önkormányzatnak 14 darab lakása van.

A tulajdonos Jászszentmiklóson lakik, telefonon egyeztetett az adatokat.

A társasház telke a szokásosnál nagyobb, ezért a lakáshoz tartozó telekrész külön került értékelésre.

5. Értéknövelő tényezők

6. Értékesítőkető tényezők

7. Értékelés

Telék értéke: 2.000 Ft/m ²	4455 * 0,030 * 2000 =	267.300 Ft
Lakás értéke: 40.000 Ft/m ²	42 * 35000 =	1.470.000 Ft
ÖSSZESEN:		1.737.300 Ft.

Határozati javaslat:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2021. (IX.) határozata Önkormányzati vagyonhasznosításról

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata **megvásárolja** a Nacsó Tibor 1/2 és Nacsóné Tóth Valéria 1/2 arányban tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartásban a sátoraljaújhelyi **2225/A/30** helyrajzi számú, Sátoraljaújhely, Thököly utca 2. A ép. B. lph. 1. emelet 5. szám alatti ingatlant 1.200.000,- Ft vételáron.

3. Sátoraljaújhely, Deák utca 67. szám– 365 hrsz. - alatti ingatlan Sátoraljaújhely Város Önkormányzata részére történő felajánlása

Tényállás:

A sátoraljaújhelyi 365 hrsz.-ú, természetben Sátoraljaújhely, Deák utca 67. szám alatti ingatlan tulajdonosai Siska Lászlóné és Bánszegi Gézané 2/4- 2/4 arányban. Siska Lászlóné Budapesten él, Bánszegi Gézané van megbízva az ingatlan rendben tartásával. Mivel Bánszegi Gézané, már idős, szeretne elköltözni az ingatlanból, ezért a két tulajdonos felajánlotta az ingatlant Sátoraljaújhely Város Önkormányzatának megvételre.

A tulajdonosok az ingatlan vételi árát 19.500.000,- Ft-ban határozták meg.

Szakmai javaslat:

Az épület két különálló házrészből épül fel. A hátsó részben a gáz nincs bevezetve. Jelenleg az Önkormányzat gazdasági helyzete nem teszi lehetővé egy ekkora értékű ingatlan megvásárlását, így nem javasolt az ingatlan megvásárlása.

Határozati javaslat:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete

...../2021.(IX.) határozata

önkormányzati vagyonhasznosításról

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete **nem vásárolja meg** az ingatlan-nyilvántartásban 365 helyrajzi számú, természetben Sátoraljaújhely, Deák utca 67. szám alatti ingatlant.

4. Az ingatlan-nyilvántartásban a sátoraljaújhelyi 2848/A/12 helyrajzi számú, természetben Sátoraljaújhely Kossuth tér 26. szám földszint 3. ajtó alatti ingatlan Sátoraljaújhely Város Önkormányzata részére történő felajánlása

Tényállás:

2019. május 5-én Laczkó Györgyné (ÍRISZ UTAZÁSI IRODA Kft. ügyvezetője) felajánlotta az ingatlan-nyilvántartásban a sátoraljaújhelyi 2848/A/12 helyrajzi számú, a természetben Sátoraljaújhely, Kossuth tér 26. szám alatti nem lakás céljára szolgáló ingatlan tulajdonjogát megvételre. 2021 januárjában újra érdeklődött a megvétel felől.

A sátoraljaújhelyi 2848/A/12. hrsz-ú, természetben Sátoraljaújhely Kossuth tér 26. szám földszint 3. ajtó alatti ingatlan tulajdonosa ÚJHELY ÍRISZ UTAZÁSI IRODA Kft. 1/1 arányban. Az ingatlanhoz tartozik az épület alatti pince és a lépcsőházban a lépcső alatt kialakított tároló. Az ingatlanban iroda és cukrászda van kialakítva. Az ingatlan 121 m² alapterületű, A tulajdonos az ingatlant bérlőkkel együtt szeretné értékesíteni.

Szakmai javaslat:

A tulajdonos 27.000.000 Ft-ot jelölt meg vételárként. Az iroda és a cukrászda értékét 25.400.000,- Ft a pince értékét 1.600.000 áron. Az ingatlan-tulajdonosa rendelkezik értékbecsléssel erre vonatkozólag viszont annak keltezési napja 2010.04.12. Az aktuális értékbecslés szerint a pince használhatósága funkcióvesztés miatt erősen megkérdőjelezhető, ezért a jelenlegi 1.600.000-Ft összeg a pince tekintetében túl magas a kért ár.

Az üzlet értéke aktuális értékbecslés alapján: 23.060.000,- Ft

Az ingatlan megvásárlása javasolt, mivel az Önkormányzat így a Sátoraljaújhely, Kossuth tér 26. (2848 hrsz.) ingatlan (társasház) tekintetében 1/1 hányadú tulajdonosa lenne. Érdemes tárgyalásokat folytatni a tulajdonossal az ingatlan irányárának tekintetében, valamint részletfizetés lehetőségének tárgyában.

Az ingatlan megvásárlása után a jelenlegi bérlők szerződése nem kerülne felbontásra.

Mellékletek: Felajánlás, értékbecslés, fotódokumentáció

Nagy Réka

Feladó: Bartus Timea <bartus.timea@satoralajhely.hu>
Küldve: csütörtök 2021. január 14 8:01
Címzett: Réka Nagy
Tárgy: Fwd: Kossuth tér 26 üzlet

Réka!
Nyomatás légszri és kerüljön íktatásra az előzményre!
Köszí

Az iPhone-omról küldve

Továbbiott levél kezdete:

Feladó: Irisz Iroda Ujhelyi <iriszutas@gmail.com>
Dátum: 2021. január 13. 12:58:38 CET
Címzett: bartus.timea@satoralajhely.hu
Tárgy: Kossuth tér 26 üzlet

Tisztelt Bartus Timea!
Osztályvezető Asszony!

Sátoralajhely Önkormányzat

2019.máj.05-én irt levelemben, már felajánlottam Önöknek a Sátoralajhely Kossuth tér 26 sz. alatti üzlethelyiségünk tulajdonjogát megvételre. Akkor történt is felmérés, de hivatalozott más fennálló pénzügyi helyzetre, megbeszéltek, hogy ez év elején napirendre kerülhet. 2020-ban a járvány helyzet miatt nem tértem rá vissza. Most újra kérdem, hogy ebben az évben számításba jöhet-e a megvásárlása vagy nézzek más lehetőség felé? Az értékbécslés alapján elfogadhatónak találják-e az ajánlott eladási árat?

Az épületben más saját tulajdonú rész nincs és így az Önkormányzat előnyösebb helyzetbe kerülhet, ha egy tulajdonos van. Az épület műemlék jellege miatt a felújításra pályázatot is lehetne benyújtani. Felajánlom az ingatlan megvásárlását a könnyebb benyújtása érdekében. Amennyiben a választuk nemleges, a Kft. eladási szándékát nyilvánossá teszi.

Kérem nyilatkozatukat az alábbira:
A eladási árajánlatom 121 m2 iroda 25.400.000.-ft (cukrászda és a szemlén-kapu bt. bérlettel)
+55 m2 pince 1.600.000.-ft. (mindkét ár előzetes értékbécslés szerint)
mely pince alkalmas még borozó-borkínáló kialakítására.

4. Egyéb tények, adatok

A társasházban a 2848/A/1 - 2848/A/11, hrsz-ú lakások tulajdonosa az Önkormányzat.
A társasház üzemeltetője az UG Kft.
A tulajdonos összesen 27.000.000 Ft-ot jelölt meg az ingatlan vételáraként, az iroda és cukrászda értékét 25.400.000 Ft, a pince értékét 1.600.000 Ft árnál.
A tulajdonos 2019-ben készített értékbécslést az ingatlanról, ekkor az értékbécslés 26.900.000 Ft forgalmi értéket állapított meg.

5. Értéknövelő tényezők

- Belső felújítás.
- Megbízható bérlet.

6. Értékesíthetőség tényezők

- A pince használhatósága funkcióvesztés miatt erősen megérdemelt.

7. Értékbécszés

Telek értéke: 3.000 Ft/m ²	1462 * (182/1000) * 3000 =	798.252 Ft
Üzlet értéke: 180.000 Ft/m ²	121 * 180000 =	21.780.000 Ft
Pince értéke: 10.000 Ft/m ²	48 * 10000 =	480.000 Ft
ÖSSZESEN:		23.058.252 Ft

Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül, az ingatlan üzemmentes állapotában
23.060.000 Ft.

Helyszínelés időpontja: 2020.02.12.
Fénykép mellékelve: 10 db

Sátoralajhely 2020.02.13.

Tóth Lajos
ingatlan értékbécselő
Műszaki és Vagyongazdálkodási Osztály

INGATLAN ÉRTÉKBÉCSLÉS (EÖI-lakás)

Ügyirat száma: ISU/ /2020
Tárgy: Sátoralajhely 2848/A/12 hrsz (Kossuth Lajos tér 26. fsz 1.)

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. Jellemzően az utcai földszinti helyiségek üzletek, az emeleti és hátsó részen vannak lakások.

2. Ingatlan-adatok

A társasház telkének (2848 hrsz) nagysága 1462 m², megnevezése kivett, „lakóház, udvar”, jogi jellege társasház. Műemlék jellegű polgári lakóház. Található rajta egy alapincézett kétszintes lakóépület, az udvarban pedig három helyiséges melléképület. Az értékelte ingatlan az utca felőli részen a földszinten található. Az épület alatti pince van, amely az értékelte ingatlanhoz tartozik. Az épület kő-tégla falszerkezetű, kombinált nyeregtetős, cserép héjalású. Az udvari lakások előtt tornác van. A lépcsőház nyitott. A belmagasság 3,65 m.

Az értékelte, 2848/A/12 hrsz-ú önálló ingatlan megnevezése „egyéb helyiség”, nyilvántartott alapterülete 121 m², a hozzá tartozó eszmei hányad 182/1000, tulajdonosa UJHELYI IRISZ UTAZÁSI IRODA KFT 1/1 hányadban. Az értékelte önálló ingatlanhoz tartozik az épület alatti pince és a lépcsőházban a lépcső alatt kialakított tároló. Az ingatlanban iroda és cukrászda van kialakítva.

Közművek: 230 V elektromos áram, vezetékes ivóvíz, közüzemi szennyvíz-csatorna. A melegvizet villanybojler biztosítja. A fűtés hőátvitel villanykályhákkal történik. A felszerelt elektromos klímaberendezések nem tartozéka az ingatlannak.

3. Helyiség-adatok

A cukrászdában lévő helyiségek:

üzletér (márványlap és laminált padló)	46,54 m ²
raktár (kerámia)	10,66 m ²
fosolyós (kerámia)	13,61 m ²
mosdó, wc (kerámia)	12,99 m ²
raktár (kerámia)	4,11 m ²
öltöző (kerámia)	2,60 m ²
	90,51 m ²

Az irodában lévő helyiségek:

iroda (márványlap)	28,28 m ²
wc, mosdó (kerámia)	2,18 m ²
	30,46 m ² , mindösszesen 120,97 m ² ,

kerekítve 121 m² nettó alapterülettel.

Az ingatlan két utcai és egy hátsó bejáratral rendelkezik. A nyílászárók az utcai részen fa, a hátsó részen műanyag szerkezetűek, hőszigeteltek. A belső terek esztétikusak, felújítottak. Az irodához tartozik beépített irattartó szekrény.
A ingatlanhoz tartozó 55 m²-es, 48 m² hasznos alapterületű pince lejárata a kapualból nyílik.





Határozati javaslat:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata **megvásárolja** az ingatlan-nyilvántartásban a sátoraljaújhelyi **2848/A/12.** helyrajzi számú, Sátoraljaújhely, Kossuth tér 26. fsz. 3. szám alatti ingatlant 23.060.000,- Ft vételáron.

Felhatalmazza a jegyzőt, hogy folytasson tárgyalásokat az ingatlan értékére vonatkozóan, valamint részletfizetés lehetőségéről.

Sátoraljaújhely, 2021. szeptember 14.

dr. Terdik Sándor
jegyző