

# 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*

### **1. Önkormányzati ingatlan elidegenítése – Sátoraljaújhely, Losárdi Zsuzsanna utca 27 2/2. szám alatti ingatlan, 2263/A/26 helyrajzi szám**

#### Tényállás:

Markovics Terézia 2021. január 1. napjától 2021. december 31. napjáig tartó bérleti jogviszonnyal rendelkezik a Sátoraljaújhely Város Önkormányzat tulajdonát képező 2263/A/26 hrsz-ú, természetben Sátoraljaújhely, Losárdi Zsuzsanna utca 27. 2/2. szám alatti ingatlanra.

Markovics Terézia 2018. január 1. óta lakik a fent megjelölt ingatlanban. A bérleti jogviszonya minden évben meghosszabbításra került. Több alkalommal végzett felújítási munkálatokat az ingatlanban. A Bérlet 2018-ban vételi szándékkal élt az önkormányzat felé. A 194/2018 (XII.13.) Képviselő-testületi határozat értelmében a Képviselő-testület elutasította az ingatlan vásárlására vonatkozó kérelmet. 2021-ben ismételten meg kívánja vásárolni az ingatlant.

#### Szakmai javaslat:

Markovics Terézia a Polgármesteri Hivatalban dolgozik takarítóként, 3 éve folyamatosan az önkormányzati ingatlanban lakik, a lakást felújította. Az értékebecslés alapján az ingatlan forgalmi értéke: 10.500.000,- Ft

Javasolt az ingatlan elidegenítése az értékebecslésben meghatározott áron.

#### Határozati javaslat:

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

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete **elidegenítésre kijelöli** az ingatlan-nyilvántartás szerinti **2263/A/26** helyrajzi számú, természetben Sátoraljaújhely, Losárdi Zsuzsanna utca 27. II/2 szám alatti 52 m<sup>2</sup> alapterületű komfortos komfortfokozatú ingatlant.

Kezdő licitár: 10.500.000,-Ft

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

Melléklet

tulajdoni lap, értékbecslés

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (EÖI-lakás)

Ügyirat száma: ISU/132- /2021  
Tárgy: Sátoraljaiúthely 2263/A/26 hrsz (Losinli Zsuzsanna utca 27. 2/2.)

1. Környezet  
Losárdi Zsuzsanna utca – Fecske utca – Esze 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 m<sup>2</sup>, megnevezése kivett, lakóház, udvar, jogi jellege társasház. Az értékelte lakáshoz tartozó eszmei hányad 214/10000.  
Ingatlan-nyilvántartás szerint a 2263/A/26 hrsz-ú önálló ingatlan nettó alapterülete 51 m<sup>2</sup>, megnevezése lakás. Bejegyzett tulajdonosa Önkormányzat 1/1. Az ingatlan tehermentes.

3. Építmény-adatok  
A lakóépület kb. 40-50 éves építmény.  
Szerkezete: téglá határoló- és villaszalafalak; betonpalló földem, szigetelt lapostető  
Az épület homlokzata 2010-ben volt felújítva.  
Lakás felszereltsége alapján **komfortos** besorolása.

Helyiségek:

konyha (laminált padló)	7,60 m <sup>2</sup>
fürdőszoba-wc (cementlap)	3,66 m <sup>2</sup>
kamra (cementlap)	0,84 m <sup>2</sup>
közelkedő (laminált padló)	2,31 m <sup>2</sup>
előtér (laminált padló)	4,44 m <sup>2</sup>
szoba (laminált padló)	19,53 m <sup>2</sup>
szoba (laminált padló)	9,98 m <sup>2</sup>
összesen	48,36 m <sup>2</sup>

A lakáshoz tartozik 3,50 m<sup>2</sup> alapterületű loggia, amely 1/2-ed területtel vehető figyelembe. A lakás **összes hasznos alapterülete** 50,11 m<sup>2</sup> kerekítve **50 m<sup>2</sup>**.  
A lakáshoz tartozik tüzelőberendezés pince 3 m<sup>2</sup> alapterülettel.

Közművek: 230 V elektromos áram külön-mért hálózattal, vezetékes ivóvíz, közüzemi szennyvíz-csatorna, meleg vizet 120 l-es villanybojler biztosítja. A gázellátás a lépcsőházig kiépített. A lakás fűtése 3 db gázkonvektorral történik.  
A lakás elektromos vezetékhálózata elavult alumínium-csres szalagkábel, a világító testeket és a kapcsolókat, konnektorokat a lakó újjakra cserélte. A bejárati ajtó és az ablakok hőszigetelt műanyag szerkezetűek, a két szoba ablaka redőnyös.

4. Egyéb tényezők, adatok  
A lakás korábban kiégett. A tűz első sorban a kasszobát érintette, ezért ennek falai gipszkarton borításúak.  
2020-ban az Önkormányzat bevezette a gázt, a régi cserépkályhát elbontatta. A beruházás értéke 890.000 Ft. volt.

A bérlet 2017-ben, valamint 2020-ban felújításokat hajtott végre nagyságrendileg 400.000 Ft. értékben.  
Az ingatlanra 2021. év elején készült értékbecslés alapján akkor 6.000.000 Ft forgalmi érték került megállapításra.  
2021. szeptemberében a fürdőszoba felújításra került, hideg burkolatot kapott. A lamináltpadló burkolatok lerakása során a hiányzó szegélyt lerakták. A beruházás értéke: 560.000 Ft.

5. Értéknövelő tényezők

- Az épület külső homlokzata felújított.
- A fürdőszoba és a konyha felújításra került

6. Értékesítő tényezők

- Elektromos hálózat a lakáson belül cserére szorult.

7. Értékképzés

Lakás értéke: 210.000 Ft/m <sup>2</sup>	50 * 210.000 =	10.500.000 Ft
ÖSSZESEN:		10.500.000 Ft

Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül **10.500.000 Ft**.

Helyszínelés időpontja: 2021. 11. 10.  
Értékbecslés készítésének időpontja: 2021. 11. 10.  
Fényképmelléklet: 10 db

Sátoraljaiúthely 2021.11.10.

János Attila  
ingatlan értékbéslő  
Várostervezési és Közfürdő-felügyeleti Osztály

Ügyirat: 2263/A/26  
Helyiség típusa: lakás  
Lakás mérete: 51  
Térlet mértéke: 51  
Helyiség/terület mértéke: 1/1  
Bérelési időtartam: 214/10000  
Tulajdonosi forma: önkormányzati

Cím: 2263 SATORALJAIÚTHELY, Losinli Zsuzsanna utca 27. 2. emelet 2.

Értékelési jog: Jogi jog, Szervezeti jog, Szervezeti jog  
Szervezeti jog: Szervezeti jog, Szervezeti jog, Szervezeti jog  
Szervezeti jog: Szervezeti jog, Szervezeti jog, Szervezeti jog  
Szervezeti jog: Szervezeti jog, Szervezeti jog, Szervezeti jog  
Szervezeti jog: Szervezeti jog, Szervezeti jog, Szervezeti jog

Tulajdonosi adatok  
Szervezeti jog: Szervezeti jog, Szervezeti jog, Szervezeti jog  
Szervezeti jog: Szervezeti jog, Szervezeti jog, Szervezeti jog  
Szervezeti jog: Szervezeti jog, Szervezeti jog, Szervezeti jog  
Szervezeti jog: Szervezeti jog, Szervezeti jog, Szervezeti jog  
Szervezeti jog: Szervezeti jog, Szervezeti jog, Szervezeti jog

Cím: 2263 SATORALJAIÚTHELY, Losinli Zsuzsanna utca 27. 2. emelet 2.

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

### 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 m<sup>2</sup> alapterületű önkormányzati pincehelyiséget meg kívánja vásárolni.

### Szakmai javaslat:

Az értékbecslés alapján a pince forgalmi értéke 450.000,- Ft. Az Önkormányzat nem használja a pincehelyiséget, javasolt az ingatlan eladása az értékbecslésben meghatározott áron.

### Melléklet:

tulajdoni lap, értékbecslés

TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

Page 1 of 2

Adatszint	Információ	Adatszint	Információ
Nem hiteltel tulajdoni lap	Nem hiteltel tulajdoni lap	Nem hiteltel tulajdoni lap	Nem hiteltel tulajdoni lap
<b>Bizonyító értékbecslés</b>			

#### INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (pince)

Égyrét szám: ISU/13009-2/2021

Tárgy: Sátoraljaújhely 2823/A/4 helyrajzi számú (József Attila u. 14.)

1. **Környezet**  
Községi lakott terület – Péntől Sándor utca – József Attila utca közötti sötétben fekszik. A területen fűtési, víz-, közmű- épületekkel beépített ingatlanok vannak. A városközponttól távolról. Szomszédos ingatlanok, az utcák 50-100 m távolság-távolságban vannak.

2. **Ingatlan-adatok**  
Ingatlan-nyilvántartás szerinti terület 22 m<sup>2</sup>, megnevezése egyéb helyiség, tulajdonosa ÖNKORMÁNYZAT, 1/1 hányadosban.

3. **Egyéb tények, adatok**  
Egyéb releváns adatok a Sátoraljaújhely, József Attila u. 14. sz. alatti társasház részéről.

4. **Értékelési tényezők**  
• Az ingatlan 22 m<sup>2</sup> nagyságú terület egy helyiség (pince/tároló) funkcióval bír, központi, belvárosi elhelyezkedéssel.

5. **Értékbecslési tényezők**  
• A pince földm. egy része beépített, beépített.

6. **Értékbecslés**  
Az ingatlan forgalmi értéke 23.000 Ft/m<sup>2</sup> felülre értékre tehető. Figyelembe véve az értékelési és csökkentő tényezőket, az eladásra kész ingatlan forgalmi értéke **20.500 Ft/m<sup>2</sup>**.

Helyiség értéke: 20.500 Ft/m<sup>2</sup> \* 22 m<sup>2</sup> = 451.000 Ft

Az ingatlan becsült forgalmi értéke 450.000 Ft, (20.500 Ft/m<sup>2</sup>)

Helyismereti időpontja: 2021. 11. 04.

Értékbecslés készítésének időpontja: 2021. 11. 04.

Fényképfelvételek: 1 db

Sátoraljaújhely 2021.11.11.

János Attila  
Ingatlan-értékbecslő  
Városrendészeti és Közföldügyi Igazgatási Osztály

Határozati javaslat:

**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 utca 14. szám alatti 22 m<sup>2</sup> alapterületű egyéb helyiség megnevezésű ingatlant.

Induló licitár: 450.000,-Ft

Kijelölt vevő: a licit eljárás során a legmagasabb ajánlatot tevő pályázó

Sátoraljaújhely, 2021. november 18.

dr. Terdik Sándor sk.  
jegyző