

ELŐTERJESZTÉS

önkormányzati vagyonhasznosításra

Tisztelt Polgármester Úr!

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelettel bevezetett különleges jogrend miatt az Alaptörvény 52. cikk (4) bekezdése értelmében a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény sarkalatosnak minősülő 46.§ (4) szerint *Veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.*

A hatályban lévő jogszabályok figyelembevételével az alapvetően képviselő-testületi hatáskörébe tartozó vagyonhasznosításról szóló kérelmeket az alábbiak szerint terjesztem elő:

I. Önkormányzati ingatlanok elidegenítése

1. Sátoraljaújhely, Jókai u. 28. szám alatti ingatlan (404/1 és 404/2 hrsz)

Tényállás:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzatának tulajdonában van a sátoraljaújhelyi 404/1 és 404/2. helyrajzi számú, természetben Sátoraljaújhely, Jókai utca 28. szám alatti ingatlan. Almágyi Patrik szeretné az ingatlanokat megvásárolni.

Az ingatlanon egy 82 m² alapterületű komfortos komfortfokozatú lakóház (404/1), egy korábbi fodrászműhely (404/2) 21 m² alapterülettel, egy 9 m² alapterületű gazdasági épület és egy borospince.

Az ingatlan előnye, hogy két utcára nyílik, a város konszolidált városrészén található, de az épületek felújításra szorulnak kívül-belül.

Az ingatlanokat 2019-ban vásárolta az önkormányzat 7.800.000.-Ft-ért, a jelenlegi értékbecslésben 7.380.000.-Ft forgalmi érték szerepel.

Szakmai javaslat:

A házingatlan megvásárlását követően az Önkormányzat a tetőjavítást elvégeztette 154.000.-Ft értékben, viszont az épületek további felújításra szorulnak. Javasolt az ingatlan elidegenítése 8.100.000 Ft induló licit áron.

1. Melléklet:

Értékbecslés:

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (kertes családiház)

Ügyirat száma: ISU C/4/2020

Tárgy: Sátoraljaújhely 404/1 és 404/2 hrsz. (Jókai utca 28.)

1. Környezet

Fürdő utca - Deák utca - Posta köz - Jókai utca közötti térségben fekszik. A térségben rendezett kertes családiházak telkek vannak, részben régi polgári lakásokkal, részben kisebb lakóházakkal beépítve. A térségben van általános iskola, illetve az értékelte ingatlanmal szemben általános iskola és gimnázium. A városközponttól körülbelül 1 km-re, a város oktatási centrumában fekszik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 500-1000 m távolság-határon belül vannak. A két ingatlan kialakítása és használata alapján egybefüggő. Az épületek ingatlan-nyilvántartási felülmérése a 404/2 hrsz-ú ingatlan tekintetében nem felel meg a természetbeni állapotnak.

2. Ingatlan-adatok 404/1 hrsz:

Ingatlan-nyilvántartás szerinti területe 206 m², megnevezése kivett, lakóház udvar, tulajdonosa Önkormányzat 1/1 hányadban.

Terhelés: ÉMÁSZ vezeték.

Természetben: található rajta részben alá pinceszét lakóház.

Közművek: 230 V elektromos áram, vezetékes ivóvíz, közüzemi szennyvíz-csatorna. A fűtés csatornázással, illetve a konyhában sparhelttel történik. A meleg víz 120 l-es villanybojler biztosítja külön mért hálózatról.

Az ingatlan részben lekerített.

3. Ingatlan-adatok 404/2 hrsz:

Ingatlan-nyilvántartás szerinti területe 256 m², megnevezése kivett, lakóház udvar, tulajdonosa Önkormányzat 1/1 hányadban.

Terhelés: nincs.

Az ingatlan-nyilvántartási állapot eltér a természetben található állapottól.

Természetben: található rajta a 404/1 hrsz-ú ingatlanon levő lakóházhoz épített (volt) **fülkeműhely**, illetve különálló (volt) **büfé-épület** a Deák utcai fronton, valamint udvari **borospince**.

Közművek: 230 V elektromos áram, vezetékes ivóvíz, közüzemi szennyvíz-csatorna.

Az ingatlan részben lekerített.

4. Építmény-adatok 404/1 hrsz

Lakóház: kb. 100 éves. Szerkezete: rakott kő sávalap, kő határolófalak, kő lábazat, kő-tégla válaszfalak, fa gerenda-födém alsó-felső borítással, mansárd-tető km. pala bejálással. Az épület külső-belső felújításra szorul. Az csasz körben csatornázott, a hangszigetelt csatorna-
elemek jó állapotban vannak. A nyílászárók hagyományos fa-szerkezetűek egyrészt üvegezéssel, illetve utcai ablakok belső szigeteléssel. A fűtés két darab jó állapotú csatornázással, illetve konyhai ülőhelyei lehetséges. A melegvizet 120 l-es villanybojler biztosítja. A lakóház helyiségei:

| | |
|-------------------------|----------------------|
| szoba (parketta) | 19,73 m ² |
| szoba (parketta) | 19,16 m ² |
| konyha (csemmentlap) | 8,42 m ² |
| közlekedő (csemmentlap) | 3,59 m ² |
| fürdőszoba, wc (mattol) | 6,43 m ² |

| | |
|--------------------------|----------------------------|
| délaknára (boxon) | 5,52 m ² |
| lombkarnra (döngölt fűd) | 7,91 m ² |
| előszoba (csemmentlap) | 7,58 m ² |
| Összesen: | 78,34 m² |

Az előszoba alatt az udvarról nyíló pince van 7 m² alapterülettel a lakás függőlegesen vehető összes alapterülettel kerétké 82 m² nettó alapterülettel. A lakás komfortos.

5. Építmény-adatok 404/2 hrsz

Fülkeműhely (lakóház): kb. 50 éves. Szerkezete: beton sávalap, km. téglá határolófalak. Lábazata nincs az épület padlószintje a talaj szintjén van. Fa gerenda-födém alsó-felső borítással, nyereggerős burrvölvi cserép bejálással. Az épület külső-belső felújításra szorul. A belső felújítást megkezdték. Az csasz körben csatornázott, a csatorna-elemek korrodáltak. A nyílászárók hagyományos fa-szerkezetűek egyrészt üvegezéssel. A fűtés horlozható csatornázással történhet. Az építmény lakható. Helyiségei:

| | |
|------------------------|--|
| szoba (simított beton) | 20,55 m ² |
| kamra (döngölt fűd) | 4,12 m ² |
| Összesen: | 21,01 m² , kerétké 21 m ² nettó alapterülettel. A szoba |

sarkában megkötött vízvezeték (wc, mosdó) kialakítású. Az építmény jelen állapotban komfortos lakásnak minősül.

Büfé-épület (szociális épület): a Deák utcai telekhatáron épített egyetlen helyiségű álló építmény. Nem üzemel, egyik gazdasági építménynek tekintendő. Beton alapú, gipszkarton falazott, fűtőnyerges toldozásos, hullámpala fedésű építmény. A földeme alátámasztott, mert orvosi bejárat. Az épületben víz és elektromos szerelvények vannak, valószínűleg egyik sem üzemképes. Nettó alapterülete 9 m², aljzata beton.

Borospince: az udvarról nyílik a lejárata, de a terep tőre a 404/1 hrsz elem van. A terep tőre nettó alapterülete 9 m². Állapota elhanyagolt, romos.

6. Egyéb tények, adatok

A két ingatlan használata nem különül el, egy egységet képez.

7. Értékelendő tényezők

- Rendezett környezet.
- Két utcára nyílik.

8. Értékesíthető tényezők

- Az épületek mind felújításra szorulnak.
- A 404/2 hrsz-ú ingatlanon levő épületek minőség felülvizsgálata az ingatlan-nyilvántartásban, illetve a korábban elbontott építmények szerepelnek.

9. Értékképzés 404/1 hrsz

| | |
|--|---------------------------|
| Telék értéke: 2.500 Ft/m ² | 206 * 2500 = 515.000 Ft |
| Lakóház értéke: 62.000 Ft/m ² | 87 * 62000 = 5.084.000 Ft |
| ÖSSZESEN: | 5.599.000 Ft |

10. Értékképzés 404/2 hrsz

| | |
|---|-------------------------|
| Telék értéke: 3.500 Ft/m ² | 256 * 3500 = 896.000 Ft |
| Lakóház értéke: 30.000 Ft/m ² | 21 * 30000 = 630.000 Ft |
| Garázsági épület értéke: 20.000 Ft/m ² | 9 * 20000 = 180.000 Ft |
| Borospince értéke: 20.000 Ft/m ² | 9 * 20000 = 180.000 Ft |
| ÖSSZESEN: | 1.786.000 Ft |

A 404/1 hrsz-ú ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül 5.600.000 Ft.

A 404/2 hrsz-ú ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül 1.780.000 Ft.

A két ingatlan együttes forgalmi értéke áfa nélkül: 7.380.000 Ft

Helyszínelés időpontja: 2020.05.12.

Fénykép melléklet: 20 db

Sátoraljaújhely 2020.05.13.

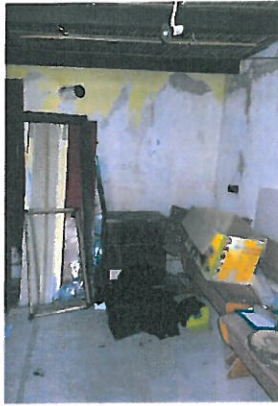
Tóth Lajos

ingatlan értékbecslő

Műszaki és Vagyongazdálkodási Osztály

Fotódokumentáció:





Tulajdoni lap:

| ÉLETSZÁM | ÉLETSZÁM | KATYVIZ |
|---|----------|---------|
| Nem hitéles tulajdoni lap | | |
| <p>102 Magyar Köztársaság Alkotmányos Rendjeleírás 191/2012. (II. 15.) Korm. R. sz. alapján</p> <p>102 Magyar Köztársaság Alkotmányos Rendjeleírás 191/2012. (II. 15.) Korm. R. sz. alapján</p> <p>102 Magyar Köztársaság Alkotmányos Rendjeleírás 191/2012. (II. 15.) Korm. R. sz. alapján</p> | | |
| <p>1. Az ingatlan adatai</p> <p>2. A tulajdonos adatai</p> <p>3. A tulajdonos jogviszonyai</p> <p>4. A tulajdonos jogviszonyai</p> | | |

| ÉLETSZÁM | ÉLETSZÁM | KATYVIZ |
|---|----------|---------|
| Nem hitéles tulajdoni lap | | |
| <p>102 Magyar Köztársaság Alkotmányos Rendjeleírás 191/2012. (II. 15.) Korm. R. sz. alapján</p> <p>102 Magyar Köztársaság Alkotmányos Rendjeleírás 191/2012. (II. 15.) Korm. R. sz. alapján</p> <p>102 Magyar Köztársaság Alkotmányos Rendjeleírás 191/2012. (II. 15.) Korm. R. sz. alapján</p> | | |
| <p>1. Az ingatlan adatai</p> <p>2. A tulajdonos adatai</p> <p>3. A tulajdonos jogviszonyai</p> <p>4. A tulajdonos jogviszonyai</p> | | |

Térképszelvény:



Határozati javaslat:

**Sátoraljaújhely Város polgármesterének
...../2020.(VI.) határozata
önkormányzati vagyonhasznosításról**

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelettel bevezetett különleges jogrend miatt az Alaptörvény 52. cikk (4) bekezdése értelmében a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény sarkalatosnak minősülő 46.§ (4) bekezdésében biztosított hatáskörömben eljárva a következő döntést hoztam:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata **liciteljáráás keretében elidegeníti** a sátoraljaújhelyi 404/1 és 404/2. helyrajzi számú, természetben Sátoraljaújhely, Jókai utca 28. szám alatti, együttesen 462 m² alapterületű ingatlanokat.

Induló licitár: 8.100.000,- Ft.

Kijelölt vevő: a liciteljáráson legmagasabb vételi ajánlatot tevő pályázó.

Sátoraljaújhely, 2020. június 2.

Szamosvölgyi Péter
polgármester



Készítette:

Bartus Tímea
Műszaki és vagyongazdálkodási
osztályvezető

