

ELŐTERJESZTÉS

önkormányzati vagyonhasznosításra

Tisztelt Képviselő-testület!

A hatályban lévő jogszabályok figyelembe vételével 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 12.§ (1) bekezdése 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:

- a) az önkormányzat tulajdonát képező vagyontárgyaknak az önkormányzati vagyon részeibe való besorolása,*
- b) ingatlan vásárlása, cseréje, értékesítésre történő kijelölése, elidegenítése,*
- c) gazdasági és közhasznú társaságokban fennálló részesedésének értékesítésre történő kijelölése, valamint pénzbeli és apport befektetése társaságokba,*
- d) hitel felvétele, illetve annak felvételéhez vagyoni fedezet biztosítékul nyújtása,*
- e) kötvény, váltó kibocsátása és elfogadása,*
- f) kezesség vállalása, egy évet meghaladó lejáratú értékpapír vásárlása,*
- g) gazdasági társaság alapítása,*
- h) társadalmi szervezet, alapítvány létrehozásának engedélyezése, társadalmi szervezethez, alapítványhoz való csatlakozás, hozzájárulás, azok támogatása,*
- i) a korlátozottan forgalomképes és üzleti vagyon körébe tartozó vagyontárgyak tekintetében a 10 évet meghaladó bérbeadás, használatba adás és haszonbérlet.*
- j) önkormányzati vagyon tulajdonjogának, vagyonkezelői, illetve használati jogának ingyenes vagy kedvezményes átruházása, valamint a követelés mérséklése, elengedése*
- k) az önkormányzati tulajdon üzemeltetésre történő átadása – az intézmények vagyonyilvántartásában szereplő vagyontárgyakat kivéve.*

1. Földhasználati jog

Kalapács Józsefné, 2235/33/H hrsz, garázs

Tényállás:

Kalapács Józsefné Sátoraljaújhely, Martinovics u. 39. I/2. sz. alatti lakos az alábbi kérelemmel fordult önkormányzatunkhoz.

A Honvéd úti garázsok 1973-1974 években jogerős építési engedéllyel épültek oly módon, hogy a garázsok alatti földingatlanok előbb állami tulajdont képeztek, majd később önkormányzati tulajdonba kerültek. A felépítmények tulajdonjogai azonban sok esetben azóta sem rendeződtek, a garázsok nem kerültek a ingatlan-nyilvántartási térképen feltüntetésre.

A kérelmező beadványában kéri önkormányzatunkat, hogy járuljon hozzá a saját és az önkormányzat közös tulajdonát képező, a 2235/33 hrsz-ú 13191 m² térmértékű „kivett, közterület” megnevezésű ingatlanon lévő gépkocsi tárolójának 2235/33/H hrsz alatti önálló kiemeléséhez, valamint a gépkocsi tároló alatti 15 m² térmértékű földterületen földhasználati jog bejegyzéséhez.

Kalapács Józsefné a változási vázrajzot elkészítette ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetéséhez.

Szakmai állásfoglalás:

A Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:145.§-a rendelkezik a földhasználatról, miszerint ha a föld és a rajta lévő épület tulajdonjoga más-más személyt illet meg az épület tulajdonosát az épület fennállásáig a rendeltetésszerű használathoz szükséges mértékben földhasználati jog illeti meg.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11.§ (13) bekezdése szabályozza azt az esetkört, mikor lehet a nemzeti vagyonba tartozó vagyonelemet ingyenesen használatba adni. Ezek a közfeladat ellátása, lakosság közszolgáltatásokkal való ellátása, tehát ezen esetben nem lehetséges az ingyenes földhasználati jog alapítása.

Földhasználati jogról akkor beszélhetünk, ha a föld és az épület tulajdonjoga elválik egymástól, és az épület tulajdonosát az épület fennállásáig a földre (földrészletre) használati jog illeti meg (a föld használatának joga például egy haszonbérleti szerződés alapján létesülhet).

Ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga nem ugyanazt a személyt illeti meg, az épület tulajdonosát az épület fennállásáig az épület rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben a földre földhasználati jog illeti meg. Minden olyan esetben tehát, amikor az épület tulajdonjoga más személyt illet meg, mint annak a földnek a tulajdonjoga, amelyen az épület áll, az épület tulajdonosát a törvény erejénél fogva illeti meg a használati jog arra a földre, amelyen az épület áll. Földhasználati jogánál fogva az épület tulajdonosa az épület használatához szükséges mértékben jogosult a föld használatára és hasznai szedésére, valamint a használat arányában köteles viselni a föld fenntartásával járó terheket.

A földhasználati jogért természetesen ellenszolgáltatás jár, amelynek összegét a felek megállapodása határozhatja meg. A földhasználati díj fizethető létesítéskor egy összegben vagy folyamatosan.

Az épület tulajdonjogának örökléssel vagy átruházással történő megszerzése esetén az épület új tulajdonosát a földhasználati jog változatlan feltételekkel illeti meg (a földhasználati jog nem a tulajdonoshoz, hanem az épülethez fűződik, azt önállóan nem is lehet átruházni).

A földhasználati jog megszűnik az épület megszűnésével vagy a föld és az épület tulajdonjogának egyesülésével.

Javasoljuk az egyszeri földhasználati díj megállapítását.

Határozati javaslat:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete/2020.(.....) határozata önkormányzati vagyon hasznosításáról

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete Kalapács Józsefné (Sátoraljaújhely, Martinovics u. 39. I/2.) tulajdonában lévő 15 m² alapterületű, az önkormányzat tulajdonát képező Sátoraljaújhely, 2235/33 helyrajzi számú közterület megnevezésű ingatlanon fennálló garázs építmény vonatkozásában a csatolt vázrajz alapján, a földhasználati jog bejegyzéséhez egyszeri földhasználati díj (.....Ft/m², azaz Ft egyszeri földhasználati díj) megállapítása mellett hozzájárul.

Mellékletek:

változási vázrajz

FÖLDMÉRŐ
PERILLA BT
 Sátoraljaújhely Petőfi 2.
TEL: 321-544

Sátoraljaújhely Község, város
 belterület

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

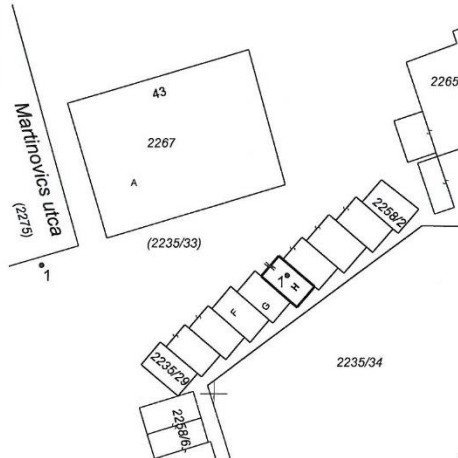
a 2235/33 helyrajzi számú földrészleten lévő önálló tulajdonú épületről

Munkaszám: 116/2019

M= 1:5 00

Adatszolgáltatás: 2/935/2019

Hrsz	Psz	Y	X
2235/33	1	842981	341564
2235/33/H	1	843008	341563



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot								
Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés	
	j o l	műv. ág	Műn.o.				j o l	műv. ág	Műn.o.					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
2235/33	-	Kivett: közterület	-	1.3191	-	2235/33	-	Kivett: közterület	-	1.3191	-			
-						2235/33/H		garázs	-	0.0015	-		15.272/4/1976 számú határozat alapján	
Összesen:				1.3191	-					1.3191	-			

Készítette: Sátoraljaújhely 2019. november 18.

Készítő:

Köszegi Tamás
 földmérő ig.sz. 7326/2017

Köszegi Tamás
 földmérő technikus
 földmérő igazolvány szám
 7326/2017

E-47/2019/373
 Az állami alapadat-tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Sátoraljaújhely 2019. hó nap

Záradékoló:

Ing.rend.min.sz.:

Minőséget tanúsító:

Susztrik Jenő

ing.rend.min.sz.: 0243/1990

Geod.terv.min.sz.: 05-0899

Susztrik Jenő
 geodéziai tervező
 ing.rend.min.sz.: 0243/1990

P.H.

Sátoraljaújhely-Széphalom, 3990/1 helyrajzi számú, Tűzoltó tér 3. szám alatti ingatlan megosztása és ingatlanrész elidegenítése

Monok Balázs Széphalom, Kazinczy utca 239. szám alatti lakos kérelemmel fordult az önkormányzathoz, melyben az iskolaépület melletti telekrészt kívánja megvásárolni építési telekként.

A telekosztás megtörtént, a 3990/1. helyrajzi számú, 3912 m² alapterületű, „kivett, általános iskola” művelési ágú ingatlanból keletkezett 3990/3. helyrajzi számú, 1800 m² alapterületű, „kivett, beépítetlen terület” művelési ágú, és 3990/4. helyrajzi számú, 2112 m² alapterületű, „kivett, általános iskola” művelési ágú ingatlan.

A 3990/3. helyrajzi számú ingatlan elidegeníthető, azonban a polgármesteri határozat nem rendelkezik az induló eladási árról, ezért erről most kell döntenie a testületnek.

Az értékebecslésben 2.500.-Ft/m² fajlagos (ÁFA nélküli) ár szerepel, továbbá a telekalakítással kapcsolatos költségek is a polgármesteri határozat értelmében a nyertes pályázót terhelik.

Határozati javaslat:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete

...../2020.(X.) határozata

önkormányzati vagyonhasznosításról

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete a sátoraljaújhelyi 3990/3. helyrajzi számú, „kivett, beépítetlen terület” művelési ágú, 1800 m² térmértékű ingatlan induló licit árát 2.500.-Ft/m² + ÁFA mértékben állapítja meg.

2. Melléklet:

értékbecslés

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (telek)

Ügyirat száma: ISU/4793-3/2020.

Tárgy: Sátoraljaújhely-Széphalom városrész 3990/1 hrsz (Tűzoltó tér) volt iskola területéből kialakítandó építési telek fajlagos forgalmi értékének meghatározása.

1. Környezet

Tűzoltó tér – Kisvasút utca - belterületi határ közötti tömbben fekszik.

A tömbben rendezett kertes családiházak telkek, régi használaton kívüli iskola és belterületi szántóföldek vannak.

A településrész központján kívül fekszik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 200-800 m távolság-határon belül vannak.

A terület mélyfekvésű, a Ronyva-patak árterének szélé.

2. Ingatlan-adatok

Ingatlan-nyilvántartás szerint: területe 3912 m², megnevezése kivett, általános iskola, tulajdonosa Önkormányzat 1/1 hányadban. Az ingatlan tehermentes. Az értékbecslés az ingatlan beépítetlen, főutcahoz közelebb eső részére vonatkozik. Ez a rész később kerül önálló telkeként kialakításra, ezért csak a fajlagos érték megállapítása a feladat.

3. Egyéb tények, adatok

Az ingatlan pontos területe telekalakítási eljárás lefolytatása után lesz ismert. Az ingatlan előtt víz, elektromos, csatorna, gáz és távközlési közmű-hálózat húzódik rákötési lehetőséggel.

4. Értéknövelő tényezők

- körben lekerített
- felülete részben gondozott, kaszált
- szabályos telek-alaprajz

5. Értéksökkentő tényezők

- a telek nagyobb része mélyfekvésű

6. Értékképzés

Telek értéke: 2.500 Ft/m²

Az ingatlan becsült fajlagos forgalmi értéke áfa nélkül 2.500 Ft/m².

Helyszínelés időpontja: 2020. 04.21.

Sátoraljaújhely, 2020.04.22.

SATORALJAÚJHELY POLGÁRMESTERI HIVATAL		
Szám: ISU/4793-3/2020		
Érkezett: 2020-04-22	Melléklet:	Ügyintéző: Balogh


Tóth Lajos

ingatlan értékbecslő

Műszaki és Vagyongazdálkodási Osztály

Változási vázrajz:

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 3990/1 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Munkaszám: 127/2020

M= 1:1000

Adatszolgáltatás: 2/486/2020

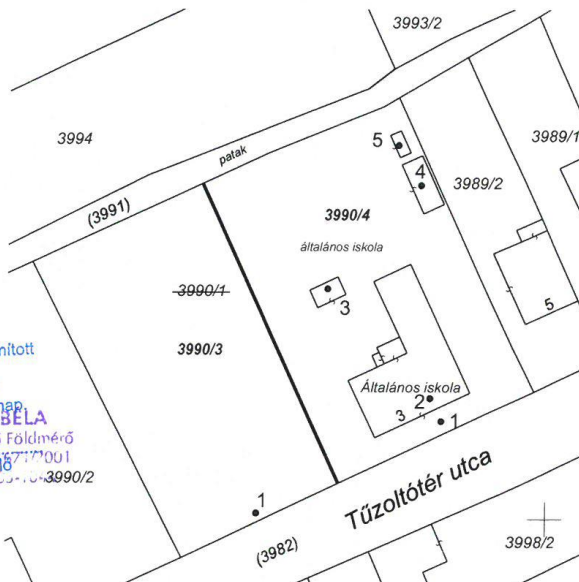
Hrsz	Pszt	Y	X
3990/3	1	841050	346801
3990/4	1	841082	346817
	2	841080	346821
	3	841062	346840
	4	841078	346858
	5	841074	346865

A telekhatárolást a számú határozatommal foglaltak szerint engedélyeztem. Az engedély a hozzá tartozó változási vázrajzzal együtt a határozat véglegessé válásától számított egy évig hatályos.

A záradék az új záradékolás keltezésétől számított egy évig hatályos.

Sátoraljaújhely, 20..... év..... hó..... nap

ANGYAL BÉLA
 Ingatlanrendező Földmérő
 Munkaszám: 127/2020
 Záradékoló



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							
Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület		AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület		AK	Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés
	jel	műv. ág	Mín.o.	ha. m²			jel	műv. ág	Mín.o.	ha. m²			
3990/1	-	Kivett: általános iskola	-	0.3912	-	3990/3	-	Kivett: beépítetlen terület	-	0.1800	-		
						3990/4	-	Kivett: általános iskola	-	0.2112	-		
Összesen:				0.3912	-					0.3912	-		

A változás akarataknak megfelelően történt:

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Sátoraljaújhely 2020. év..... hó..... nap

Készítette: Sátoraljaújhely 2020. szeptember 09.

Készítő:

Kőszegi Tamás

földmérő ig.sz. 7326/2017

Kőszegi Tamás

földmérő technikus

tel. 7326/2017

Minőséget tanúsító:

Susztrik Jenő

ing.rend.min.sz.: 0243/1990

Geod.terv.min.sz.: 05-0899

Susztrik Jenő

ing.rend.min.sz.: 0243/1990

Geod.terv.min.sz.: 05-0899

Záradékoló:

Ingatlanrendező földmérő

ing.rend.min.sz.: 1981/2006

I. Önkormányzat részére történő felajánlás, csere

Sátoraljaújhely, Mikszáth Kálmán u. 2. (1453. hrsz.) ingatlan felajánlása, esetleges csere kérése

Tényállás:

Kazsimérszki Ferencné (3980 Sátoraljaújhely, Cserjés sor 2.) felajánlotta az Önkormányzatnak megvásárlásra az ingatlan-nyilvántartásban a sátoraljaújhelyi 1453. helyrajzi számú, a természetben Sátoraljaújhely, Mikszáth Kálmán u. 2. szám alatti, kivett lakóház, udvar művelési ágú ingatlanát. Az ingatlanban jelenleg $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányaddal rendelkezik, a másik tulajdonos Jutasi Andrásné $\frac{1}{2}$ tulajdoni része jelenleg hagyatéki eljárás alatt áll. Az adásvételt elsősorban ingatlan cserével szeretné lebonyolítani. Csereingatlanként az ingatlan-nyilvántartásban a sátoraljaújhelyi 1271/A/2. helyrajzi számú, a természetben Sátoraljaújhely, Rákóczi utca 8. szám alatti ingatlanon található, több évtizede NORPAN boltként működő üzlethelyiséget jelölte meg. Az értékesítendő ingatlan árát 6.000.000,- Ft-ban jelölte meg és a csereingatlanért még 10.000.000,- Ft megfizetését ajánlotta. A NORPAN Kft., illetve a jogelődje kb. 70 éve bérlői a helyiségnek, hosszú távon szeretnék üzemeltetni mind a sütőipari tevékenységet, mind a kiskereskedelmet Sátoraljaújhely városában. Szeretnék a Társaság jövője szempontjából megbízhatóbb, saját tulajdonú ingatlanban hasznosítani és a városban tartani.

Szakmai javaslat:

A fent nevezett, felajánlott ingatlan központi, meghatározó területen helyezkedik el, melynek közelségében található az Árpád u. 16-18. szám alatti (1440. helyrajzi számú) önkormányzati ingatlan. A két telek között jelenleg 2 db magántulajdonú ingatlan található, melyek megvásárlása és összevonása után egy nagyobb telektömb alakítható ki, mely megfelel akár gazdasági, kereskedelmi célú fejlesztéseknek.

Az ingatlan felértékelt, értékbecslői ára: 7.042.500,- Ft

A csereingatlanként megjelölt 1271/A/2. helyrajzi számú, a természetben Sátoraljaújhely, Rákóczi u. 8. szám alatti, 69 m² alapterületű üzlethelyiséget a NORPAN Kft. több éve bérlő, a bérleti díja jelenleg 30.310,-/hó.

Az értékbecslő az üzlethelyiség árát 14.500.000,- Ft. értékben határozta meg.

A társasházban az Önkormányzatnak ez az egy ingatlana van. A csere javasolt.

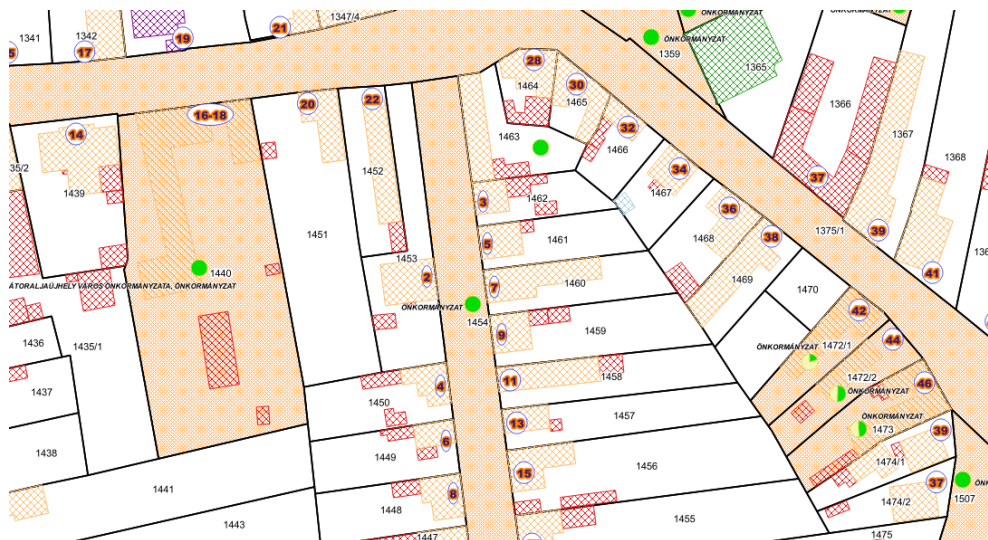
Határozati javaslat:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete/2020.(III.) határozata önkormányzati vagyonhasznosításról

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló az ingatlan-nyilvántartásban a sátoraljaújhelyi 1271/A/2. helyrajzi számú, a természetben Sátoraljaújhely, Rákóczi u. 8. szám alatti, 69 m² alapterületű 16.000.000,- Ft értékű üzlethelyiséget csere jogcímen átruházza az ingatlan-nyilvántartásban a sátoraljaújhelyi 1453. helyrajzi számú, természetben Sátoraljaújhely, Mikszáth Kálmán u. 2. szám alatti, 727 m² területű, kivett „lakóház, udvar” megnevezésű 6.000.000,- Ft értékű ingatlan ellenében 10.000.000.-Ft vételár megfizetése mellett.

Mellékletek:

- térképszelvény



- fotódokumentáció

Mikszáth Kálmán u. 2. szám alatti ingatlan

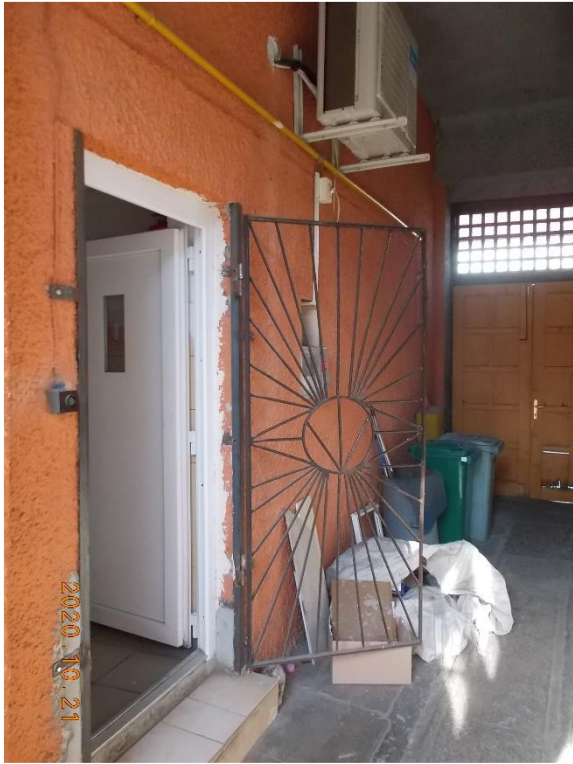






Rákóczi u. 8. szám alatti üzlethelyiség







- értékbecslések

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (KCSH)

Ügyirat száma: ISU/12692/2020.

Tárgy: Sátoraljaiújhely 1453 hrsz (Mikszáth Kálmán utca 2.)

1. Környezet

Árpád utca – Mikszáth Kálmán utca sarkán fekszik.

Környezetében rendezett kertes családiházak telkek, illetve kisebb üzem (volt tejüzem) találhatóak.

A városközpont határára fekszik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 100-800 m távolsághatáron belül vannak. Az ingatlan utcaja csak helyi forgalmat lebonyolító zsákutca.

2. Ingatlan-adatok

Ingatlan-nyilvántartás szerint az 1453 hrsz területe 727 m², megnevezése kivett, lakóház udvar, Tulajdonosa: Jutasi Andrásné 1/2 és Kaszímérszki Ferencné 1/2. Jelenleg a Jutasi Andrásné tulajdonrészre hagyaték eljárás alatt áll. Terhelés: nincs.

Az értékelni ingatlanon lakóház és gépkocsitároló található. Az udvaron van még fatároló és szerszámos bódé, ezek jelentős értéket nem képviselnek. Az ingatlan körben lekerített beton alapú vaskerítéssel.

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

A fűtés gázkazinnal, radiátoros hőleadókkal történik. Korábban a pincében elhelyezett vegyes tüzelésű kazán üzemelt. A meleg vizet a 60 l-es villanybojler biztosítja.

3. Építmény-adatok

Lakóház: kora 80-100 év. Szerkezete: rakott kő sávalap, kő lábazat, kő-tégla határolófalak, kő-tégla válaszfalak, fa gerendafüfődem alsó-felső borítással, sátoztetős km. pala bejárással. Az épület homlokzata az utcáfronton van. A nyílászárók hagyományos fából készült szerkezetek. Az ablakok dupla szarmyosok egyrétegű üvegezéssel, redőnyök.

A lakás helyiségei:

előszoba (metlachi)	12,80 m ²
folyosó (metlachi)	7,43 m ²
konyha (metlachi)	16,08 m ²
élekkamra (sim. beton + linóleum)	4,16 m ²
fürdőszoba, wc (sim. beton + linóleum)	5,70 m ²
szoba (parketta)	22,91 m ²
szoba (parketta)	22,10 m ²
kamra (sim. beton)	11,58 m ²
összesen:	102,76 m ² , kerekítve 103 m ² .

A lakás össz komfortos besorolása. Tartozik hozzá az épület alatt épített 16 m² betonföldemű épített pince.

A lakóépület szerkezeti hibával terhelte: alapja az északi és a belső részekben megstüllyedt. A falakon ferde és vízszintes repedések láthatók. A süllyedés mértéke olyan nagy, hogy a belső nyílászárók tokszerkeze deformálódott, elvált a falról.

Az lakóházon kívül az udvaron, az épület déli és nyugati fala mellett a járdaburkolat kb. 20 cm-t megstüllyedt, ami az alulaj komoly mozgásra utal. Ez veszélyezteteti az egész épület további stabilitását. Mivel az ingatlan természetes talajfelszíne magasabban van, mint az utcaszint és az tetőn keletkező csapadékvíz a csapadékhálózatra bekötötték, a keletkező csapadékvíz kikerül az ingatlanról, külső szemlélődés alapján nem határozható meg a talajszüllyedés oka. A pontos okok miatt célszerű szakembertől kérni segítséget.

Gépkocsitároló: Szabadon álló betonalapú, téglafalazatú építmény fémnyereg tetővel, hullámpala bejárással. Az építmény fafödémes padlásteres. Kora kb. 45 év. Műszaki állapota karbantartott, korának megfelelő.

Az épületben 230 V elektromos áram van. Aljzata betonozott, szerelőakrs. Nettó alapterülete 14,80 m², kerekítve 15 m².

A kert és udvar ápolott. A fatartó és a szerszámosbódé deszkából készült, alapozatlan építmények, jelentős értéket nem képviselnek.

4. Egyéb tények, adatok

Az ingatlan telke „L” alakú. Az építmények szabályos téglalap alakú udvaron helyezkednek el, ehhez kapcsolódik a Mikszáth Kálmán utca mentén kertként használt kb. 6 m széles, 43 m hosszú sáv.

5. Értéknövelő tényezők

- alternatív fűtési lehetőség
- jól megközelíthető, csendes lakókörnyezet, rendezett udvar.

6. Értékcsökkenő tényezők

- a lakóépület erős süllyedése,
- korszerűtlen alaprajzi elrendezés

7. Értékképzés

Telek értéke: 2.500 Ft/m ²	727 * 2500 = 1.817.500 Ft
Lakóház értéke: 45.000 Ft/m ²	111 * 45000 = 4.955.000 Ft
Gépkocsitároló értéke: 18.000 Ft/m ²	15 * 18000 = 270.000 Ft
ÖSSZESEN:	7.042.500 Ft

Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül 7.040.000 Ft.

Helyszínelés időpontja: 2020.10.02.
Fénykép melléklet: 12 db

Sátoraljaiújhely 2020.10.06.

Tóth Lajos
ingatlan értékbecslő
Műszaki és Vagyongazdálkodási Osztály

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (ÉÖL-lakás)

Ügyirat száma: ISU/12692/2020

Tárgy: Sátoraljaiújhely 1271/A/2 hrsz (Rákóczi utca 8. NORPAN üzlet)

1. Környezet

Rákóczi Ferenc utca – Színház köz – Dózsa György utca, Kossuth Lajos tér közötti tünbbsen fekszik.

Szomszédságában régi, kő-tégla épületekkel beépített társasházi ingatlanok vannak.

A városközpontban fekszik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 0-500 m távolsághatáron belül vannak.

2. Ingatlan-adatok

A társasház telkének (1271 hrsz) nagysága 738 m², megnevezése kivett, beépített terület, jogi jellege társasház. Terhelte az 1272 hrsz-t megjelölt átjárási szolgalmi jog. Az értékelni önálló ingatlanhoz tartozó eszmet hányad 184/1000.

Ingatlan-nyilvántartás szerint az 1271/A/2 hrsz-ú önálló ingatlan nettó alapterülete 69 m², megnevezése üzlethelyiség, tulajdonosa ÖNKORMÁNYZAT 1/1. Az ingatlan tehermentes.

3. Építmény-adatok

A társasház rakott kő alapon álló, kő-tégla határoló falazatú alappincézett, eszerpfedésű földszintes épület. Az épület kora kb. 200 évre tehető. Az utolsó felújítása 2007-ben volt: közmű-korszerűsítés, burkolás, festés, utcai homlokzat. A klímaberendezés később került beépítésre.

Közművek: 230 V elektromos áram (60 Amperes), vezetékes ivóvíz, közüzemi szennyvíz-csatorna, vezetékes földgáz. A meleg vizet 100 l-es és 10 l-es villanybojlerek biztosítják. A fűtés gázkazinnal, lapradiátoros hőleadókkal történik.

Üzlet:

eladóter (kerámia)	30,52 m ²
folyosó (kerámia)	8,90 m ²
raktár-ékező-konyha (kerámia)	10,95 m ²
raktár-tároló (kerámia)	11,53 m ²
öltöző-mosdó (kerámia)	2,98 m ²
wc-képmosó-takarítószerek (kerámia)	2,80 m ²
Összesen:	68,68 m ² , kerekítve 69 m ² .

Az üzlet egy bejárati ajtóval kombinált és két kisebb portálablakkal rendelkezik. Az eladóter és a két raktár-helyiség is az utcáfronton helyezkedik el.

4. Egyéb tények, adatok

Bérlő az élvettett felújítások és korszerűsítések összegét bérlői díj jóváírásával „letakta”, azaz az Önkormányzat tulajdonába kerültek. A klímaberendezés a bérlő tulajdonában van.

5. Értéknövelő tényezők

- A város kereskedelmiileg kiemelt jelentőségű részén fekszik.
- Parkolási lehetőség az üzlet előtti közterületen.
- Átutakodáshoz hátsó „szervíz” út.

6. Értékcsökkenő tényezők

- Régi kőépület alacsony padlószinttel (nincs lábazat).

7. Értékképzés

Telek értéke: 4.000 Ft/m ²	738 * (184/1000) * 4000 = 543.168 Ft
Üzlet értéke: 200.000 Ft/m ²	69 * 200000 = 13.800.000 Ft
Összesen:	14.343.168 Ft

Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül 14.500.000 Ft.

Helyszínelés időpontja: 2020. 10. 21.
Fénykép melléklet: 10 db

Sátoraljaiújhely 2020.10.218.

Tóth Lajos
ingatlan értékbecslő
Műszaki és Vagyongazdálkodási Osztály

- tulajdoni lapok

TALAJNYELT v.2	Felhasználó	SÁTORJAUJHely
<p>Nem hiteltel tulajdoni lap Nem hiteltel tulajdoni lap Nem hiteltel tulajdoni lap</p>		
<p>RAJZ Műve, Kereskedelmi Földművelési Főosztály Sátorjaújhely 591. Számú u. 41.</p>		
<p>Nem hiteltel tulajdoni lap - Személyi adatok Megnevezés: SÁTORJAUJHely 591. Számú u. 41. 2020. 10. 01.</p>		
<p>RAJZ Műve, Kereskedelmi Főosztály Sátorjaújhely 591. Számú u. 41.</p>		
<p>1. Az ingatlan adatai: Alkotmány: 1949. évi X. törvény Községi: 1949. évi X. törvény Községi: 1949. évi X. törvény</p>		
<p>2. A tulajdonosi jogok: Jogviszony: 1949. évi X. törvény Jogviszony: 1949. évi X. törvény Jogviszony: 1949. évi X. törvény</p>		
<p>3. A tulajdonosi jogok: Jogviszony: 1949. évi X. törvény Jogviszony: 1949. évi X. törvény Jogviszony: 1949. évi X. törvény</p>		
<p>4. A tulajdonosi jogok: Jogviszony: 1949. évi X. törvény Jogviszony: 1949. évi X. törvény Jogviszony: 1949. évi X. törvény</p>		

TALAJNYELT v.2	Felhasználó	SÁTORJAUJHely
<p>Nem hiteltel tulajdoni lap Nem hiteltel tulajdoni lap Nem hiteltel tulajdoni lap</p>		
<p>RAJZ Műve, Kereskedelmi Földművelési Főosztály Sátorjaújhely 591. Számú u. 41.</p>		
<p>Nem hiteltel tulajdoni lap - Személyi adatok Megnevezés: SÁTORJAUJHely 591. Számú u. 41. 2020. 10. 01.</p>		
<p>RAJZ Műve, Kereskedelmi Főosztály Sátorjaújhely 591. Számú u. 41.</p>		
<p>1. Az ingatlan adatai: Alkotmány: 1949. évi X. törvény Községi: 1949. évi X. törvény Községi: 1949. évi X. törvény</p>		
<p>2. A tulajdonosi jogok: Jogviszony: 1949. évi X. törvény Jogviszony: 1949. évi X. törvény Jogviszony: 1949. évi X. törvény</p>		
<p>3. A tulajdonosi jogok: Jogviszony: 1949. évi X. törvény Jogviszony: 1949. évi X. törvény Jogviszony: 1949. évi X. törvény</p>		
<p>4. A tulajdonosi jogok: Jogviszony: 1949. évi X. törvény Jogviszony: 1949. évi X. törvény Jogviszony: 1949. évi X. törvény</p>		

TALAJNYELT v.4.1	Felhasználó	SÁTORJAUJHely (Sátorjaújhely 591. Számú u. 41.)	Községi
<p>Nem hiteltel tulajdoni lap Nem hiteltel tulajdoni lap</p>			
<p>RAJZ Műve, Kereskedelmi Földművelési Főosztály Sátorjaújhely 591. Számú u. 41.</p>			
<p>Nem hiteltel tulajdoni lap - Személyi adatok Megnevezés: SÁTORJAUJHely 591. Számú u. 41. 2020. 10. 01.</p>			
<p>RAJZ Műve, Kereskedelmi Főosztály Sátorjaújhely 591. Számú u. 41.</p>			
<p>1. Az ingatlan adatai: Alkotmány: 1949. évi X. törvény Községi: 1949. évi X. törvény Községi: 1949. évi X. törvény</p>			
<p>2. A tulajdonosi jogok: Jogviszony: 1949. évi X. törvény Jogviszony: 1949. évi X. törvény Jogviszony: 1949. évi X. törvény</p>			
<p>3. A tulajdonosi jogok: Jogviszony: 1949. évi X. törvény Jogviszony: 1949. évi X. törvény Jogviszony: 1949. évi X. törvény</p>			
<p>4. A tulajdonosi jogok: Jogviszony: 1949. évi X. törvény Jogviszony: 1949. évi X. törvény Jogviszony: 1949. évi X. törvény</p>			

Sátorjaújhely, 2020. október 20.

Szamosvölgyi Péter sk.
polgármester

Az előterjesztést készítette: Műszaki és vagyongazdálkodási osztály