

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 (továbbiakban „R”) 12.§ (1) bekezdés b) pontja szerint:

„12.§ (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”

Tényállás bemutatása:

A Rákóczi Szövetség elnöke, Csáky Csongor a Sátoraljaújhelyen található Rákóczi Tábor és Rendezvényközpont fejlesztése tárgyában kereste meg Sátoraljaújhely Város Polgármesterét. A fejlesztés első üteme a tervek szerint halad, így közben a második ütem előkészítését kezdte meg a Szövetség. Ezen fejlesztés keretében szükségessé vált az ingatlan területének növelése, ezért a Rákóczi Szövetség ingatlan vételi szándékát jelezte az ingatlan-nyilvántartásban a sátoraljaújhelyi 10981/1, 10984, 10977, 10985/7 és a 10985/9 helyrajzi számú, Sátoraljaújhely Város Önkormányzatának tulajdonát képező ingatlanok tárgyában. A szomszédos ingatlanok megvásárlása után a Rákóczi Szövetség az ingatlanokat összevonja és így a további fejlesztés, bővítés megoldhatóvá válik.

Az érintett ingatlanok a Rendezvényközpont környékén találhatóak, melyek a 10977 helyrajzi számú kivett szőlő, 10985/7 helyrajzi számú kivett kopárság, 10985/9 helyrajzi számú kivett kopráság, mint forgalomképes 10984 helyrajzi számú kivett árok, 10981/1 helyrajzi számú kivett közút, mint forgalomképtelen ingatlanok.

Szakmai javaslat:

A sátoraljaújhelyi 10981/1 helyrajzi számú kivett közút művelési ágú és a 10984 helyrajzi számú kivett árok művelési ágú ingatlanok a forgalomképtelen törzsvagyona tartoznak. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 5. § (3) bekezdésének a) pontja alapján a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartoznak a helyi közutak és műtárgyaik, melyek a forgalomképtelen törzsvagyon részét képezik.

Az értékesítés előfeltételeként szükséges az ingatlanokat a törzsvagyoni körből kivonni, melynek első lépéseként szükséges a kivett árok és közút ingatlanok funkciójának határozattal történő átminősítése beépítetlen területté. Második lépésként a már az átvezetés következtében forgalomképesé vált ingatlanok e minőségének átvezetése történhet meg az önkormányzat vagyonrendeletének módosításával, hiszen Sátoraljaújhely Város Önkormányzatának

vagyonáról és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 9/2004 (III.22.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 6.§-a kimondja, hogy körülmények változása, új adat, új információ felmerülése esetén a képviselő-testület a vagyonelemeket bármikor átminősítheti.

A képviselő-testület határozatát megalapozzák azon körülmények is, hogy a sátoraljaújhelyi 10981/1 helyrajzi számú kivett közút művelési ágú ingatlan már egy ideje nem lát el közúti funkciót, a 10984 helyrajzi számú árok művelési ágú ingatlan tekintetében a telek összevonásával az önkormányzati vízelvezetési feladat megszűnik, a telek tulajdonosának kötelessége az ingatlanon belül a vízelvezetést szakszerűen megoldani.

A 10977 hrsz, 10985/7 hrsz, 10985/9 hrsz, a Rendelet melléklete alapján üzleti vagyon körébe tartozik, elidegenítésük nem ütközi jogszabályi akadályba, értékesítésük javasolt.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 13.§ (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 értékbecslések 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 értékbecslés, 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 ingatlannyilvántartáson történő átvezetéséről, a forgalomképes ingatlanok liciteljáráson történő átruházásáról, valamint a jelenleg forgalomképtelen ingatlanok átminősítése után azok liciteljáráson történő későbbi értékesítéséről.

Kérem az előterjesztés megtárgyalását és a határozati javaslat elfogadását.

Sátoraljaújhely, 2020. október 5.

Szamosvölgyi Péter sk.
polgármester

Határozati javaslat

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

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete

- I. a közút jellegének elvesztése miatt a sátoraljaújhelyi 10981/1. helyrajzi számú közút művelési ágú és a 10984 helyrajzi számú kivett árok művelési ágú ingatlanok „kivett, beépítetlen terület” -re történő **átminősítéséről döntött.**

Felhatalmazza a polgármestert, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg, az ingatlannyilvántartáson történő átvezetéséhez.

Felelős: polgármester

Határidő: haladéktalan

II. 1. licit eljárás keretében **elidegeníti**

a.) a sátoraljaújhelyi 10977 helyrajzi számú 182 m² területű, szőlő művelési ágú ingatlant.

Induló licitár: 500.000,- Ft

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

b.) a sátoraljaújhelyi 10985/7 helyrajzi számú 488 m² területű, „kivett kopárság” művelési ágú ingatlant.

Induló licitár: 1.500.000,- Ft

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

c.) a 10985/9 helyrajzi számú 598 m² területű, „kivett kopárság” művelési ágú ingatlant.

Induló licitár: 1.500.000,- Ft

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

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

a) a 10981/1 helyrajzi számú 790 m² területű, „kivett közút” művelési ágú ingatlant.

Induló licitár: 2.000.000,- Ft

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

b.) a 10984 helyrajzi számú 404 m² területű, „*kivett árok*” művelési ágú ingatlant.

Induló licitár: 2.500.000,- Ft

Kijelölt vevő: a licitjáráson legmagasabb vételi ajánlatot tevő pályázó.

Felhatalmazza a jegyzőt, hogy a licitjáráson történő elidegenítéssel kapcsolatos eljárást folytassa le.

1. melléklet:

térképszelvény



2. számú melléklet:

értékbecslések

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (termőföld)

Ügyirat száma: ISU/12787/2020

Tárgy: Sátoraljaiújhely (zártkert) 10981/1 hrsz-ú „*érvett község*”

1. Környezet

A Vár-heggyre vezető szepentinút nyíló Rildút. A Rákóczi Tábort alatti zártkerti, elsősorban szőlő és gyümölcsös művelés alatt álló ingatlanok megközelítését szolgálja. A környező telkek lekerítették, gondozottak.

2. Ingatlan-adatok

Ingatlan-nyilvántartás szerint: területe 790 m², művelési ága „*érvett közút*”, tulajdonosa ÖNKORMÁNYZAT 1/1 hányadban.
Az ingatlan tehermentes.
Az ingatlanon építmény nem található.

3. Egyéb tények, adatok

- A Sátoraljaiújhely Város Önkormányzatának vagyonáról és vagyongazdálkodásáról szóló 9/2004. (III.22.) számú önkormányzati rendelet és ennek melléklete alapján az ingatlan a **forgalomképtelen törzsvagyonban** szerepel.
- A mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlanok közötti egyéb nem művelt, de a földművelést kiszolgáló szolgáló ingatlanok (út, árók, rakodó stb.) forgalmi értéke a mellette levő termőföld forgalmi értékével tekinthető azonosnak.
- Amsenyben az értéket közútról nyíló ingatlanokat a Rákóczi Tábort megvásárolja és területüket összevonja, az út elvezeti funkcióját.

4. Értéknövelő tényezők

- Rendezett környezet.

5. Értékesítő tényezők

- Nincs.

6. Értékképzés

Telek értéke: 2.500 Ft/m² 790 * 2500 = 1.975.000 Ft

Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül **1.975.000 Ft**.

Helyszíni szemle időpontja: 2020.09.29.

Sátoraljaiújhely 2020.09.30.


Tóth Lajos
ingatlan értékbecslő
Műszaki és Vagyongazdálkodási Osztály



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (termőföld)

Ügyirat száma: ISU/12787/2020

Tárgy: Sátoraljaiújhely (zártkert) 10984 hrsz-ú „*érvett árók*”

1. Környezet

Az árók a szepentinút tetején levő zártkerti ingatlanok között fekszik. A Rákóczi Tábort területének egy részéről, illetve a környező zártkerti ingatlanok keletkező csapadékvíz elvezetését szolgálja. A környező telkek lekerítették, gondozottak.

2. Ingatlan-adatok

Ingatlan-nyilvántartás szerint: területe 404 m², művelési ága „*érvett árók*”, tulajdonosa ÖNKORMÁNYZAT 1/1 hányadban.
Az ingatlan EMÁSZ vezetékgig terhel.
Az ingatlanon teljes hosszban függőleges oldalfalakkal határolt monolit vasbeton árók helyezkedik el. Az oldalfalak magassága 0,6 m, a szélessége 2,0 m, hossza 180 m.

3. Egyéb tények, adatok

- A Sátoraljaiújhely Város Önkormányzatának vagyonáról és vagyongazdálkodásáról szóló 9/2004. (III.22.) számú önkormányzati rendelet és ennek melléklete alapján az ingatlan a **forgalomképtelen törzsvagyonban** szerepel.
- A mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlanok közötti egyéb nem művelt, de a földművelést kiszolgáló szolgáló ingatlanok (út, árók, rakodó stb.) forgalmi értéke a mellette levő termőföld forgalmi értékével tekinthető azonosnak.
- Az árók funkciója nem fog megszűnni, mert világítványon, természetes vízfolyáson halad. Az árók beton szerkezete, idős kora ellenére, masszív, nagyobb repedés nem látható rajta csak felületi erózió. Várható élettartama még legalább 20 év, műszaki állapota 30 %-ra tehető.

4. Értéknövelő tényezők

- Rendezett környezet.

5. Értékesítő tényezők

- Nincs.

6. Értékképzés

Telek értéke: 2.500 Ft/m² 404 * 2500 = 1.100.000 Ft
Betonárók értéke: 25.000 Ft/m 0,3 * 180 * 25000 = 1.350.000 Ft
Összesen: 2.450.000 Ft

Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül **2.450.000 Ft**.

Helyszíni szemle időpontja: 2020.09.29.

Sátoraljaiújhely 2020.09.30.


Tóth Lajos
ingatlan értékbecslő
Műszaki és Vagyongazdálkodási Osztály



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (termőföld)

Ügyirat száma: ISU/12787/2020

Tárgy: Sátoraljaiújhely (zártkert) 10985/9 hrsz-ú „*érvett kopárság*”

1. Környezet

A Vár-heggyre vezető szepentinút és a Sátor-hegy közötti részen a sátorhegy oldalában helyezkedik el. Környezetben művelt, lekerített zártkerti ingatlanok vannak. A környező telkek lekerítették, gondozottak.

2. Ingatlan-adatok

Ingatlan-nyilvántartás szerint: területe 598 m², művelési ága „*érvett kopárság*”, tulajdonosa ÖNKORMÁNYZAT 1/1 hányadban.
Az ingatlan EMÁSZ vezetékgig terhel. Az ingatlanon található köi alapsa épített szerkezetű faház hullámpala fedéssel. Az épület bruttó alapterülete kb. 16 m². Egyszerű anyagokból épült, funkcióját ellátja. Műszaki állapota 20 %-os
A természetben az ingatlanon régi kőgát húzódik végig, melyet már részben benőtték a gyümölcsfák (szilva). Kőalapú vaskerítése van az út felőli részen.

3. Egyéb tények, adatok

- A Sátoraljaiújhely Város Önkormányzatának vagyonáról és vagyongazdálkodásáról szóló 9/2004. (III.22.) számú önkormányzati rendelet és ennek melléklete alapján az ingatlan az **üzleti vagyonban** szerepel.

4. Értéknövelő tényezők

- Rendezett környezet.
- Szép kilátás a telek egészéről.

5. Értékesítő tényezők

6. Értékképzés
Telek értéke: 2.000 Ft/m² 598 * 2000 = 1.196.000 Ft
Faház értéke: 35.000 Ft/m² 0,85 * 16 * 35000 * 0,2 = 95.200 Ft
Összesen: 1.291.200 Ft

Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül **1.291.000 Ft**.

Helyszíni szemle időpontja: 2020.09.29.

Sátoraljaiújhely 2020.10.01.


Tóth Lajos
ingatlan értékbecslő
Műszaki és Vagyongazdálkodási Osztály



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (termőföld)

Ügyirat száma: ISU/12787/2020

Tárgy: Sátoraljaiújhely (zártkert) 10977 hrsz-ú „*szőlő*”

1. Környezet

A Vár-heggyre vezető szepentinút és az Ostromgyűrű köz kereszteződésében helyezkedik el. Környezetben művelt, lekerített zártkerti ingatlanok vannak. A környező telkek lekerítették, gondozottak.

2. Ingatlan-adatok

Ingatlan-nyilvántartás szerint: területe 182 m², művelési ága „*szőlő*”, tulajdonosa ÖNKORMÁNYZAT 1/1 hányadban.
Az ingatlan tehermentes. Az ingatlanon építmény nem található.
A természetben az ingatlanon gyümölcsfák vannak (birs és szilva). Lekerítve nincs.

3. Egyéb tények, adatok

- A Sátoraljaiújhely Város Önkormányzatának vagyonáról és vagyongazdálkodásáról szóló 9/2004. (III.22.) számú önkormányzati rendelet és ennek melléklete alapján az ingatlan az **üzleti vagyonban** szerepel.

4. Értéknövelő tényezők

- Rendezett környezet.

5. Értékesítő tényezők

- Nincs.

6. Értékképzés

Telek értéke: 2.500 Ft/m² 182 * 2500 = 455.000 Ft

Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül **455.000 Ft**.

Helyszíni szemle időpontja: 2020.09.29.

Sátoraljaiújhely 2020.09.30.


Tóth Lajos
ingatlan értékbecslő
Műszaki és Vagyongazdálkodási Osztály



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (termőföld)

Ügyirat száma: ISU/12787/2020

Tárgy: Sátorajtóhely (zártkert) 10985/7 hrsz-ú „*évesett kopárság*”

1. Környezet

A Vár-hegyre vezető szerpeninút és a Sátor-hegy közötti részen a sátorhegy oldalában helyezkedik el. Környezetében művelt, lekerített zártkert ingatlank vannak. A környező telkek lekerítettek, gondozottak.

2. Ingatlan-adatok

Ingatlan-nyilvántartás szerint: területe 488 m², művelési ága „*évesett kopárság*”, tulajdonosa ÖNKORMÁNYZAT 1/1 hányadban.

Az ingatlan EMÁSZ vezetékhöz csatlakozik. Az ingatlanon található kő alapra épített szerkezetű faház hullámpala fedéssel. Az épület bruttó alapterülete kb. 20 m². Egyszerű anyagokból épült, funkcióját ellátja. Műszaki állapota 40 %-os.

A természetben az ingatlanon régi kőgát húzódik végig, melyet már részben benőttek a gyümölcsfák (szilva). Lekerítve nincs.

3. Egyéb tények, adatok

- A Sátorajtóhely Város Önkormányzatának vagyonáról és vagyongazdálkodásáról szóló 9/2004. (III.22.) számú önkormányzati rendelet és ennek melléklete alapján az ingatlan az *üzleti vagyonban* szerepel.

4. Értéknövelő tényezők

- Rendezett környezet.
- Szép kilátás a telék egészéről.

5. Értékcsökkenő tényezők

- Az ingatlanban nincs közúti kapcsolata.

6. Értékképzés

Telek értéke: 2.500 Ft/m ²	488 * 2500 =	1.220.000 Ft
Faház értéke: 35.000 Ft/m ²	0,85 * 20 * 35000 * 0,4 =	238.000 Ft
Összesen:		1.458.000 Ft

Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül **1.458.000 Ft**.

Helyszíni szemle időpontja:

2020.09.29.

Sátorajtóhely 2020.10.01.



Fotódokumentáció





Sátoraljaújhely, 2020. október 5.

Szamosvölgyi Péter
polgármester