



ELŐTERJESZTÉS

Szerencs Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. február 27-i rendkívüli ülésére

Az előterjesztés címe: Javaslát ingatlanok értékesítésre történő kijelöléséről

Előterjesztő: Kiss Attila polgármester

Előterjesztés tárgya:

Tájékoztató a Szerencs, 2023/12, 2902/13, 2902/21, 2902/23, 2902/24 (Vörösmarty-dél) és 2156/8 és 2156/9 (Déli iparterület) hrsz-ú ingatlanok esetleges értékesítéséből várható bevételekről.

Tartalom:

1. előterjesztés
2. határozat
3. térképek

Tárgyalás módja: nyilvános

Véleményezésre megkapta: Városfejlesztési Bizottság

Egyeztetve belső szervezeti egységekkel: nem történt egyeztetés

Törvényességi ellenőrzésre bemutatva:

dr. Béni Gyula jegyző

.....

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop and a long horizontal stroke extending to the right.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Vörösmarty utca déli oldalán, természetben a Tesco áruház és a Vörösmarty utca között található

1. Szerencs belterület 2908/12 helyrajzi számú 2,4448 ha nagyságú
Szerencs belterület 2908/13 helyrajzi számú 1,5334 ha nagyságú
Szerencs belterület 2908/21 helyrajzi számú 5707 m² nagyságú
Szerencs belterület 2908/23 helyrajzi számú 5250 m² nagyságú
Szerencs belterület 2908/24 helyrajzi számú 5250 m² nagyságú gazdasági terület művelési ágú,
2. Déli iparterületen, természetben a Malomtanyára vezető bekötőút déli oldalán fekvő:
Szerencs belterület 2156/8 helyrajzi számú 2,2652 ha nagyságú
Szerencs belterület 2156/9 helyrajzi számú 1,8578 ha nagyságú beépítetlen művelési ágban lévő gazdasági ipari célú ingatlanok.

Az 1. pontban felsorolt ingatlanok a rendezési terv szerint övezeti besorolása központi vegyes terület, melyen elhelyezhető: igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb szórakoztató közösségi épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, és sportépítmény, de a területen már beépült ingatlanok alapján a telektömb elsődlegesen kereskedelmi funkciót tölt be.

Az övezetre vonatkozó előírások alapján a kialakítható legkisebb telekterület: 5000 m², a beépítési mód szabadon álló, a beépítettség legnagyobb mértéke: 40%, a megengedett legnagyobb építménymagasság: 9,0 m.

A telkek közművekkel nem rendelkeznek, a közműcsatlakozások kiépítése a vevőt terheli. A telekre az ingatlanforgalmi értékbecslést egyelőre nem készítettünk, ám 2023 évben, a 2902/21 és 2902/22 hrsz-ú hasonló tulajdonságú ingatlanok értékesítéséhez kapcsolódó értékbecslés a forgalmi értéket mindkét telek esetében nettó 3700 Ft/m² egységárban határozta meg.

Ennek megfelelően az ingatlanok eladásából származó bevétel a következőképpen alakulhat:

- **a 2908/12 hrsz-ú 2,4448 m² nagyságú ingatlan nettó forgalmi értéke 90.457.600 Ft + áfa = bruttó 114.881.152 Ft**
- **a 2908/13 hrsz-u 1,5334 m² nagyságú ingatlan nettó forgalmi értéke 56.735.800 Ft + áfa = bruttó 72.054.466 Ft**
- **a 2902/21 Hrsz-u 5707m² nagyságú ingatlan nettó forgalmi értéke 21.115.900 Ft + áfa = bruttó 26.817.193 Ft**
- **a 2902/23 Hrsz-u 5250 m² nagyságú ingatlan nettó forgalmi értéke 19.425.000 Ft + áfa = bruttó 24.669.750 Ft**
- **a 2902/24 Hrsz-u 5250 m² nagyságú ingatlan nettó forgalmi értéke 19.425.000 Ft + áfa = bruttó 24.669.750 Ft**

A 2. pontban részletezett – fejlődő ipari környezetben található – ingatlanok rendezési terv szerint övezeti besorolása gazdasági ipari terület, melyen elhelyezhető: ipari gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló, különlegesen veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények, továbbá iroda, kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű épület.

Az övezetre vonatkozó előírások alapján a meglévő telekméretek megtartása mellett a beépítési mód szabadon álló, a beépítettség legnagyobb mértéke: 30%, a megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,0 m.

A telkek közművekkel nem rendelkeznek, a közműcsatlakozások kiépítése a vevőt terheli. A telkekre az ingatlanforgalmi értékbecslést egyelőre nem készítettünk, ám becslés szerint nettó 2500 Ft/m² egységár körül alakulhat.

- **a 2156/8 hrsz-ú 2.2652 m² nagyságú ingatlan nettó forgalmi értéke 56.630.000 Ft**
+ áfa = bruttó 71.920.100 Ft
- **a 2156/9 hrsz-u 1.8578 m² nagyságú ingatlan nettó forgalmi értéke 46.445.000 Ft**
+ áfa = bruttó 58.985.150 Ft

Értékesítés esetén az Önkormányzatot áfa fizetési kötelezettség terheli, ezért eladásra történő kijelölésnél a bruttó árat kell induló vételárként figyelembe venni.

Az önkormányzat tulajdonában lévő beépítetlen földterületek elidegenítéséről szóló 12/2009. (III.19.) számú önkormányzati rendelet alapján eladásra történő kijelölés esetén az ingatlan árverés – versenytárgyalás – útján értékesíthető.

A nem hasznosított, az Önkormányzat feladatellátásához nem kapcsolódó földterületek eladásra történő kijelölése a vagyongazdálkodási alapelvekkel és szabályokkal összhangban van.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy az ingatlanok értékesítésre való kijelöléséről, azt megelőzően értékbecslés készítéséről dönteni szíveskedjenek.

Szerencs, 2025. február 21.

Tisztelettel:




Kiss Attila
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

**Szerencs Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2025. (....) határozata
döntés Szerencs Város Önkormányzata ingatlanjainak értékesítésre történő kijelöléséről**

Szerencs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a polgármester előterjesztését megtárgyalta, és az alábbi elvi döntést hozza:

A határozatban szereplő ingatlanok vonatkozásában kéri az ingatlanértékbecslés megrendelését.

A képviselő-testület úgy határoz, hogy a szükséges dokumentumok rendelkezésre állása után az értékesítési szándékra vonatkozó előterjesztést egy következő ülésén ismételten megtárgyalja, és döntést hoz az eladási szándékról.

Határidő: folyamatos

Felelősök: polgármester, jegyző