

# ELŐTERJESZTÉS

## önkormányzati vagyonhasznosításra

### Tisztelt Képviselő-testület!

A hatályban lévő jogszabályok figyelembevételével a képviselő-testület hatáskörébe tartozó vagyonhasznosításról szóló kérelmet az alábbiak szerint terjesztem elő:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Sátoraljaújhely Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 1/2022. (I. 27.) önkormányzati rendelet 13.§ (1) bekezdés b) pontja alapján:

*„13.§ (1) A képviselő-testület hatáskörébe tartoznak az alábbi vagyonhasznosításra vonatkozó döntések értékhatóártól függetlenül, mind a korlátozottan forgalomképes, mind az üzleti vagyont érintően:*

*b) ingatlan vásárlása, cseréje, értékesítésre történő kijelölése, elidegenítése”*

**I. Önkormányzat részére történő ingatlan felajánlás – a sátoraljaújhelyi 1313/A/5 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Hajnal u. 7. Fsz/5. szám alatti ingatlan tekintetében**

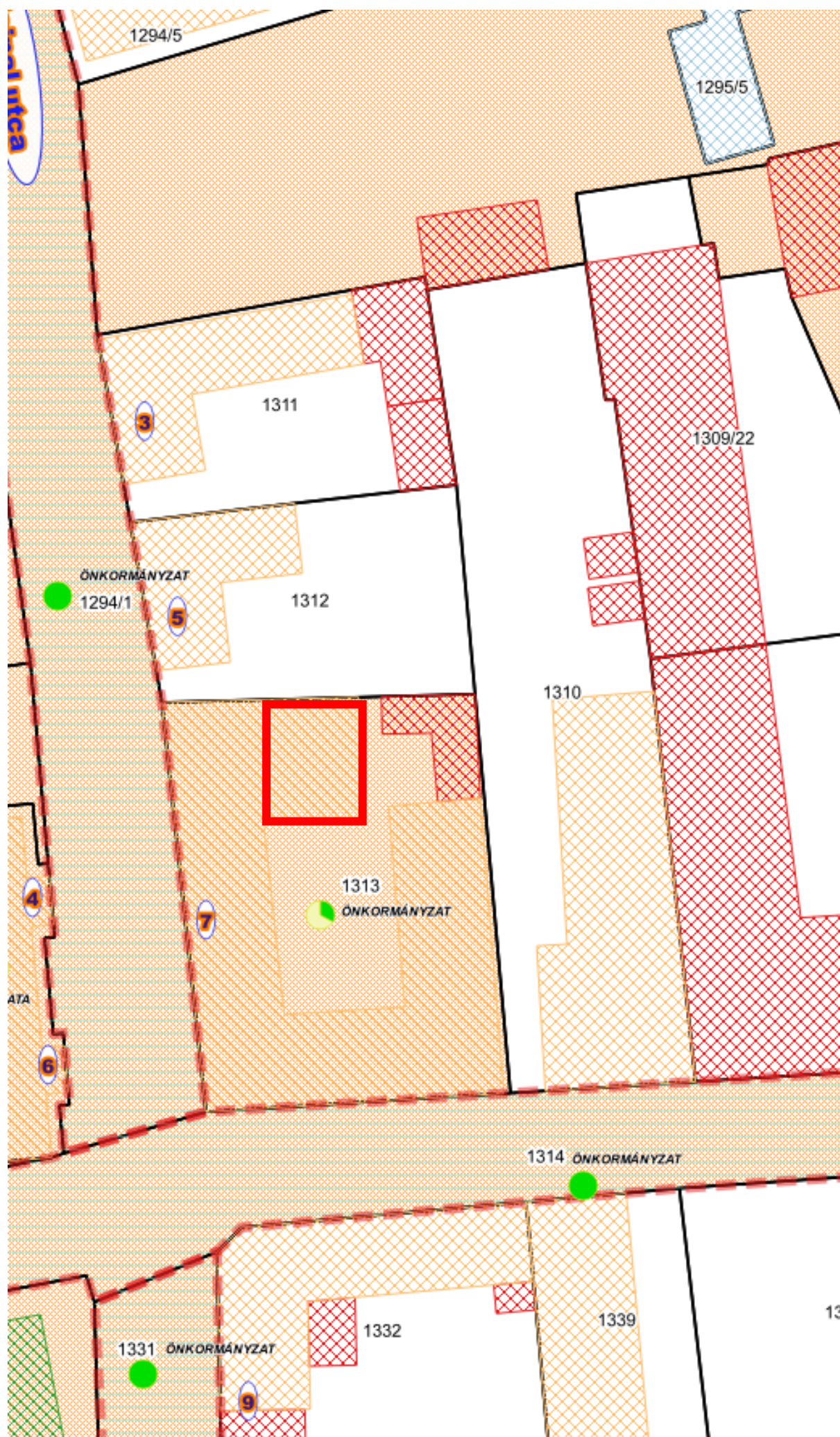
#### Tényállás:

A sátoraljaújhelyi 1313/A/5 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely Hajnal u. 7. Fsz/5. szám alatti 44 m<sup>2</sup> alapterületű 2 szobás félkomfortos komfortfokozatú ingatlan tulajdonosai Marozsán Róbert 8/24, Marozsán István 3/24, Marozsán Annamária 5/24, Marozsán Brigitta 8/24, tulajdoni hányad arányában. A tulajdonosok képviseletében Marozsán Annamária megvételre felajánlotta a **tehermentes ingatlant az önkormányzat részére amelyen Marozsán Istvánné javára holtig tartó haszonélvezeti jog van bejegyezve**. Az épület jellegét tekintve hat lakásos társasház, amelyben az önkormányzatnak már két lakástulajdona van. Az értékbecslés alapján az ingatlan forgalmi értéke: 3.300.000,- Ft.

#### Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy az ingatlan a városközpontban, zárt udvaros társasházban található, javasolt a megvásárlása az értékbecslésben meghatározott áron.

*A tulajdoni lap, a térképszelvény és az értékbecslés az előterjesztés mellékletét képezi.*





## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (EÖI-lakás)

Ügyirat száma: ISU/...../2023.

Tárgy: Sátoraljaújhely 1313/A/5 hrsz (Hajnal utca 7. fsz. 5.)

### 1. Környezet

Az ingatlan a Hajnal utca – Munkácsy utca – Vasvári Pál utca – Dózsa György utca közötti tömbben fekszik a Hajnal utca Munkácsy utca sarkán.

A városközpontban fekszik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 200-500 m távolság-határon belül vannak.

### 2. Ingatlan-adatok

A társasház telkének (1313 hrsz) nagysága 829 m<sup>2</sup>, megnevezése „kivett lakóház, udvar”, jogi jellege társasház. Az ingatlan körben lekerített. Természetben: található rajta öt-lakásos lakóház.

Ingatlan-nyilvántartás szerint az 1313/A/5 hrsz-ú önálló ingatlan alapterülete 44 m<sup>2</sup>, megnevezése lakás, tulajdonosa Marozsán Róbert 8/24, Marozsán István 3/24, Marozsán Annamária 5/24, Morvainé Marozsán Brigitta 8/24, terhelés: nincs. Holtig tartó hasznélvezeti jog van bejegyezve Marozsán Istvánné javára. Az értékelt lakáshoz tartozó eszmei hányad 115/1000.

Közművek: 230 V elektromos áram, vezetékes ivóvíz, közüzemi szennyvíz-csatorna. A fűtést 2 darab cserépkályha és egy teatűzhely biztosítja.

### 3. Építmény-adatok

Lakóház: kora kb. 100 év. Szerkezete: szigeteletlen, rakott kő sávalap, kő lábazat, téglakő határolófalak, téglaválaszfalak, fa gerendafödém alsó-felső deszkaborítással, kontyolt nyeregterítő cserép héjalással. A tartófalak masszívak, nagyobb repedés, süllyedésre utaló nyom nem látható. Az értékelt lakás közvetlenül a közös udvarról közelíthető meg.

Lakás helyiségei:

szoba (parketta)	13,12 m <sup>2</sup>
szoba (hajópadló)	17,30 m <sup>2</sup>
konyha (linóleum)	8 m <sup>2</sup>
folyosó (linóleum)	4,1 m <sup>2</sup>
WC (linóleum)	1,49 m <sup>2</sup>
összesen:	44,01 m <sup>2</sup>

A lakás összes nettó alapterülete kerekítve **44 m<sup>2</sup>**.

Az ablakok dupla üvegezéssel szerelt, hagyományos, faszerkezetűek. Az ajtók szintén faszerkezetűek. A lakás **félkomfortos** fokozatba sorolható.

### 4. Egyéb tények, adatok

A lakás belseje teljes felújításra szorul. A nyílászárók cseréje, a belső vakolat eltávolítása és új felület képzése javasolt.

### 5. Értéknövelő tényezők

- Városközponti fekvés.
- Zárt udvar.

### 6. Értéksökkentő tényezők

- Jelen állapotában nem beköltözhető.
- Nincs társasházi szervezet, felújítási alap.
- A lakás déli és nyugati fala közvetlenül közterülettel határos.

### 7. Értékképzés

Telek értéke: 3.000 Ft/m <sup>2</sup>	829 * (115/1000) * 3000 =	286.005 Ft
Lakás értéke: 69.000 Ft/m <sup>2</sup>	44 * 69000 =	3.036.000 Ft
ÖSSZESEN:		3.322.005 Ft

Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül **3.300.000 Ft**.

Helyszínelés időpontja: 2023. 07. 03.  
Fénykép melléklet: 22 db

Sátoraljaújhely 2023.07.03.

  
**János Attila**  
ingatlanforgalmi értékbecslő

**SÁTORALJAÚJHELY****Belterület 1313/A/5 helyrajzi szám****társasház különlap**

3980 SÁTORALJAÚJHELY Hajnal utca 7. földszint. ajtó:5. "felülvizsgálat alatt"

**I. RÉSZ**

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	44	2 0	115/1000	magán
-------	----	-----	----------	-------

Bejegyző határozat: 999991/1996.01.02

## 2. bejegyző határozat: 35534/1994.07.21

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

**II. RÉSZ**

## 7. tulajdoni hányad: 3/24

bejegyző határozat, érkezési idő: 37950/2009.05.29

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Marozsán Róbert ✓

sz.név: Marozsán Róbert

szül. : 1980

a.név : Gintner Márta

cím : 3908 RÁTKA Kossuth utca 81.

## 11. tulajdoni hányad: 3/24

bejegyző határozat, érkezési idő: 41816/2009.10.08

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Marozsán Róbert ✓

sz.név: Marozsán Róbert

szül. : 1980

a.név : Gintner Márta

cím : 3908 RÁTKA Kossuth utca 81.

## 12. tulajdoni hányad: 2/24

bejegyző határozat, érkezési idő: 304533/2/2020.07.10

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Marozsán István ✓

sz.név: Marozsán István

szül. : 1977

a.név : Tán Anna Mária

cím : 3980 SÁTORALJAÚJHELY Hősök tere 12. 2. ajtó

Folytatás a következő lapon

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

13. tulajdoni hányad: 2/24

bejegyző határozat, érkezési idő: 304533/2/2020.07.10

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Marozsán Annamária

sz.név: Marozsán Annamária

szül. : 1976

a.név : Tán Anna Mária

cím : 3980 SÁTORALJAÚJHELY Hősök tere 12. A. ép. 2. ajtó

15. tulajdoni hányad: 2/24

bejegyző határozat, érkezési idő: 300036/2022/2021.12.23

jogcím: ajándékozás

utalás: II /14.

jogállás: tulajdonos

név : Marozsán Annamária

sz.név: Marozsán Annamária

szül. : 1976

a.név : Tán Anna Mária

cím : 3980 SÁTORALJAÚJHELY Hősök tere 12. A. ép. 2. ajtó

16. tulajdoni hányad: 8/24

bejegyző határozat, érkezési idő: 301882/2/2023.02.01

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/2

jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 1/2

utalás: II /5-6, II /9-10.

jogállás: tulajdonos

név : Morvainé Marozsán Brigitta

sz.név: Marozsán Brigitta

szül. : 1986

a.név : Vécsi Ilona

cím : 6300 KALOCSA Szénáskert VI. utca 2.

17. tulajdoni hányad: 2/24

bejegyző határozat, érkezési idő: 301882/2/2023.02.01

jogcím: öröklés

utalás: II /6, II /10.

jogállás: tulajdonos

név : Marozsán Róbert

sz.név: Marozsán Róbert

szül. : 1980

a.név : Gintner Márta

cím : 3908 RÁTKA Kossuth utca 81.

Folytatás a következő lapon

## Folytatás az előző lapról

## II R É S Z

18. tulajdoni hányad: 1/24  
bejegyző határozat, érkezési idő: 301882/2/2023.02.01  
jogcím: öröklés  
utalás: II /6, II /10.  
jogállás: tulajdonos  
név : Marozsán Annamária  
sz.név: Marozsán Annamária  
szül. : 1976  
a.név : Tán Anna Mária  
cím : 3980 SÁTORALJAÚJHELY Hősök tere 12. A. ép. 2. ajtó

19. tulajdoni hányad: 1/24  
bejegyző határozat, érkezési idő: 301882/2/2023.02.01  
jogcím: öröklés  
utalás: II /6, II /10.  
jogállás: tulajdonos  
név : Marozsán István  
sz.név: Marozsán István  
szül. : 1977  
a.név : Tán Anna Mária  
cím : 3980 SÁTORALJAÚJHELY Hősök tere 12. 2. ajtó

## III R É S Z

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 300036/2022/2021.12.23  
Haszonélvezeti jog holtig tartó, az utalás szerinti sorszám alatti illetőségre..  
utalás: II /15.  
jogosult:  
név : Marozsán Istvánné  
sz.név: Tán Anna Mária  
szül. : 1953  
a.név : Holló Mária  
cím : 3980 SÁTORALJAÚJHELY Hősök tere 12. A. ép. 2. ajtó

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Határozati javaslat:

**Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete**  
**.../2023. (...) határozata**  
**önkormányzati vagyonhasznosításról**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy **megvásárolja** az ingatlan nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1313/A/5 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Hajnal utca 7. Fsz/5. szám alatti 44 m<sup>2</sup> alapterületű 2 szobás félkomfortos komfortfokozatú „lakás” megnevezésű ingatlant az értékbecslésben meghatározott 3.300.000,- Ft vételáron.

## **II. Önkormányzat részére történő ingatlan felajánlás – a sátoraljaújhelyi 2225/A/30 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Thököly u. 2. B. épület I/5. szám alatti ingatlan tekintetében**

### Tényállás:

Rostás Dorina kiskorú személy tulajdonában van az ingatlan nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 2225/A/30 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Thököly utca 2. B. épület I/5. szám alatti 42 m<sup>2</sup> alapterületű 1 szobás, komfortos komfortfokozatú „lakás” megnevezésű ingatlan. Rostás János megvételre felajánlotta a lánya tulajdonát képező tehermentes ingatlant az önkormányzat részére. Az értékbecslés alapján az ingatlan forgalmi értéke: 1.740.000,- Ft.

### Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy a felajánlott ingatlan a Thököly utca 2. szám alatti 32 lakásos társasházban található, ahol az önkormányzat célja a tulajdoni hányad tekintetében történő többségi tulajdonba kerülés, javasolt az ingatlan megvásárlása az értékbecslésben meghatározott áron.

A Sátoraljaújhelyi Polgármesteri Hivatal koncepciója alapján, társasházak esetében, ahol az önkormányzat a többségi tulajdonos vagy újabb ingatlan vásárlásával közelebb kerülhet a többségi tulajdon eléréséhez, lehetőség szerint 1/1 tulajdoni hányadot kell kialakítani, ellenkező esetben törekedni kell az elidegenítésre.

*A tulajdoni lap, a térképszelvény és az értékbecslés az előterjesztés mellékletét képezi.*

**SÁTORALJAÚJHELY****Belterület 2225/A/30 helyrajzi szám****társasház különlap**

3980 SÁTORALJAÚJHELY Thököly utca 2. ép:A. lh:B. 1. emelet. ajtó:5.

**II. RÉSZ****1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:**

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	42	1 0	30/1000	magán
-------	----	-----	---------	-------

Bejegyző határozat: 999967/1996.01.02

**2. bejegyző határozat: 34799/1995.06.23**

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

**III. RÉSZ****10. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 310789/2/2021.10.14

jogcím: adásvétel

utalás: II /8-9.

jogállás: tulajdonos

kiskorú

név : Rostás Dorina

sz.név: Rostás Dorina

szül. : 2015

a.név : Péter Mária

cím : 3980 SÁTORALJAÚJHELY Szív utca 13.

**III. RÉSZ**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

**TULAJDONILAP VÉGE**



## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (EÖI-lakás)

Ügyirat száma: ISU/9517-2/2023

Tárgy: Sátoraljaújhely 2225/A/30 hrsz (Thököly utca 2. A ép. B. lph. 1. emelet 5.)

### 1. Környezet

Thököly – Honvéd - Losárdi Zsuzsanna – Fecske – Jósika - Esze Tamás - Pataki utca közötti tömbben fekszik. A társasházi ingatlan zárt udvarban található, szociálisan terhelt környezetben.

A városközponton kívül fekszik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 300-1000 m távolsághatáron belül vannak.

### 2. Ingatlan-adatok

A társasház telkének (2225 hrsz) nagysága 4455 m<sup>2</sup>, megnevezése kivett, lakóház, udvar, jogi jellege társasház. Az értékelt lakáshoz tartozó eszmei hányad 30/1000.

Ingatlan-nyilvántartás szerint a 2225/A/30 hrsz-ú önálló ingatlan nettó alapterülete 42 m<sup>2</sup>, megnevezése lakás. Bejegyzett tulajdonosa Rostás Dorina. Az ingatlan tehermentes. Tartozik hozzá udvari fatartó.

### 3. Építmény-adatok

A lakóépület kb. 120 éves építmény.

Szerkezete: téglá határoló- és válaszfalak; betonpalló földem, magastető palahéjalással.

Lakás felszereltsége alapján **komfortos** besorolású.

Helyiségek:

konyha (linóleum)	8,12 m <sup>2</sup>
fürdőszoba, wc (kerámia)	3,36 m <sup>2</sup>
kamra (sim.bet)	4,16 m <sup>2</sup>
szoba (parketta)	18,40 m <sup>2</sup>
előtér (linóleum)	7,56 m <sup>2</sup>
összesen	41,60 m <sup>2</sup> , kerekítve <b>42 m<sup>2</sup></b> .

Közművek: 230 V elektromos áram, vezetékes ivóvíz, közüzemi szennyvíz-csatorna, meleg vizet 120 l-es villanybojler biztosítja. A lakás fűtése 1 szobai cserépkályhával történik. A nyílászárók fa-szerkezetűek.

A lakást nem lakják. A belső terek felújítandók.

### 4. Egyéb tények, adatok

A társasházban az Önkormányzatnak 14 darab lakása van.

A tulajdonos az ingatlant felajánlotta megvásárlásra az Önkormányzatnak.

A társasház telke a szokásosnál nagyobb, ezért a lakáshoz tartozó telekrész külön került értékelésre.

### 5. Értéknövelő tényezők

-

### 6. Értékcsökkentő tényezők

- lakókörnyezet állapota

### 7. Értékképzés

Telek értéke: 2.000 Ft/m <sup>2</sup>	4455 * 0,030 * 2000 =	267.300 Ft
Lakás értéke: 35.000 Ft/m <sup>2</sup>	42 * 35000 =	1.470.000 Ft
ÖSSZESEN:		1.737.300 Ft.

*Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül 1.740.000 Ft.*

Sátoraljaújhely 2023.07.11.

Jánosi Attila  
ingatlanforgalmi értékbecslő

Sátoraljaújhely, 2023. július 12.

dr. Terdik Sándor s.k.  
jegyző

Határozati javaslat:

**Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
.../2023. (...) határozata  
önkormányzati vagyonhasznosításról**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy **megvásárolja** az ingatlan nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 2225/A/30 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Thököly utca 2. B. épület I/5. szám alatti 42 m<sup>2</sup> alapterületű 1 szobás, komfortos komfortfokozatú „lakás” megnevezésű ingatlant az értékbecslésben meghatározott 1.740.000,- Ft vételáron.