

# 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 Önkormányzata Képviselő-testületének 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 értékhatártól függetlenül, mind a korlátozottan forgalomképes, mind az üzleti vagyont érintően:*

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

### **1. Önkormányzat részére történő ingatlan felajánlás – az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 465/A/1 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Móricz Zsigmond utca 5. Fsz/1. szám alatti „lakás” megnevezésű ingatlan tekintetében**

#### Tényállás:

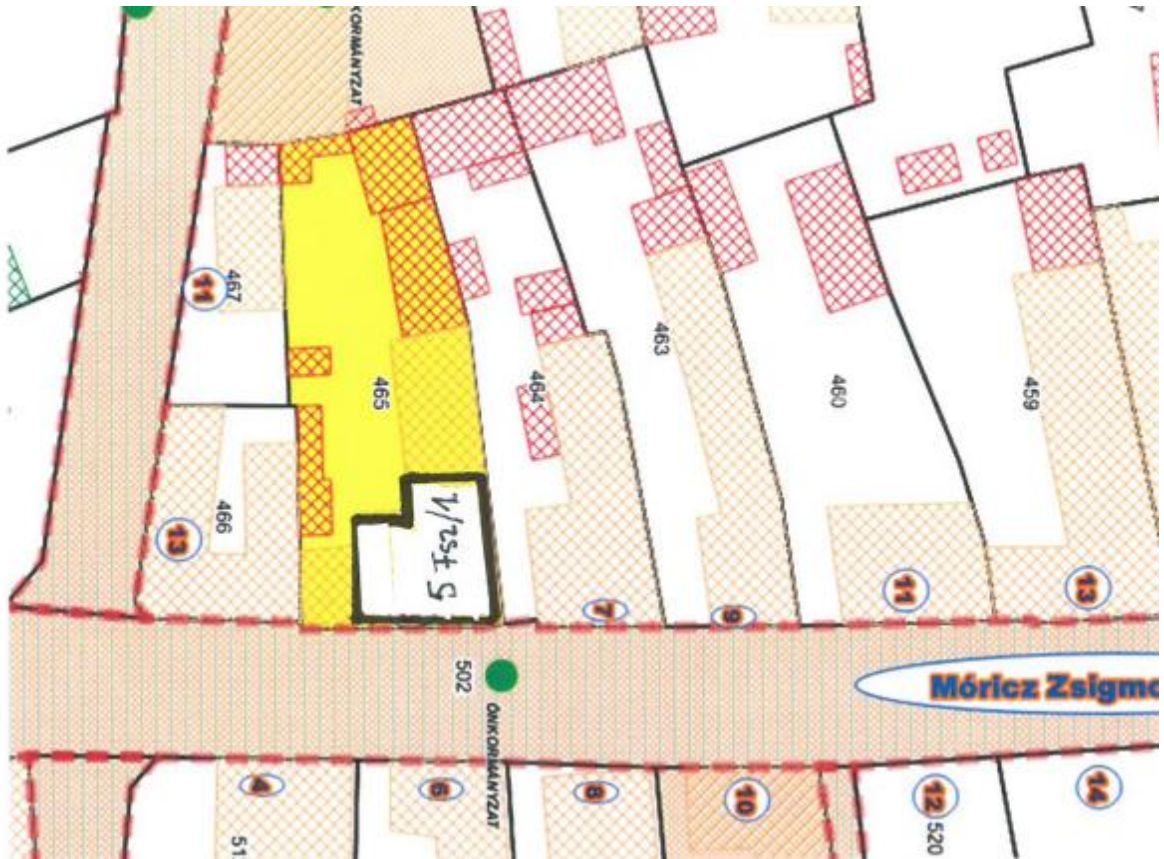
Az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 465/A/1 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Móricz Zsigmond utca 5. Fsz/1. szám alatti 108 m<sup>2</sup> alapterületű „lakás” megnevezésű ingatlan tulajdonosai Paulik Lászlóné 2/4, Himesné Paulik Enikő Mária 1/4, Paulik László Tibor 1/4 tulajdoni hányadban, melyet megvételre felajánlottak Sátoraljaújhely Város Önkormányzat részére.

A 2024. november 4. napján készült értékbecslés alapján a lakás forgalmi értéke:23.000.000,- Ft.

#### Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy az ingatlanban nincs az önkormányzatnak tulajdonjoga, az ingatlan becsült forgalmi értéke valamint nagy alapterülete miatt a gazdasági célú hasznosítása nem reális, ezért nem javasolt a megvásárlása.

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



## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (EÖI-lakás)

Ügyirat száma: ISU/5817/2024

Tárgy: Sátoraljaújhely 465/A/1 hrsz Móricz Zsigmon utca 5. 1. ajtó

### 1. Környezet

Posta köz – Deák út – Vörösmarty utca közötti tömbben fekszik. Szomszédságában régi, kő-tégla épületekkel beépített többlakásos, ingatlanok vannak. A városközponti elhelyezkedésű. Szolgáltató létesítmények, üzletek 550-600 m távolság-határon belül vannak.

### 2. Ingatlan-adatok

Az ingatlan telkének (465 hrsz) nagysága 677 m<sup>2</sup>, megnevezése kivett, lakóház, udvar, 3 db egyéb önálló lakással. Az értékelt lakáshoz tartozó eszmei hányad 409/1000.

A helyszínen végzett felmérés szerint az értékelt lakó ingatlan nettó alapterülete 108 m<sup>2</sup>, megnevezése lakás, tulajdonosa Paulik Lászlóné 2/4, Himesné Paulik Enikő Mária ¼ és Paulik László Tibor ¼ tulajdoni arányban. Az ingatlant holtig tartó haszonélvezeti jog terheli Paulik Lászlóné javára.

### 3. Építmény-adatok

Az épület alapozott, kő-tégla falazatú, kombinált nyeregtetővel, kerámia cserép héjazattal. Az ingatlan nyílászárói régi fanyílászárók ugyan jól karbantartottak, elektromos hálózat mindennapszaki (1 X 20 amper) és vezérelt (1 X 16 amper) villanyórákkal ellátott, melegvíz előállításáról egy darab 120 literes villanybojler gondoskodik. A padlóburkolatok a szobákban, étkezőben melegburkolat található (parketta), az előtérben, folyosón, fürdőszoba, Wc, és konyhában hidegburkolat (metlaki csempe). Az ingatlan teljesen közművesített. A komfort besorolása komfortos. A lakóház fűtése cserépkályhával és teatűzhellyel történik. Az épület kora kb. 100 év.

Közművek: elektromos áram, vezetékes ivóvíz, közüzemi szennyvíz-csatorna. A meleg vizet 120 literes villanybojler szolgáltatja a fűtését pedig cserépkályha biztosítja.

Lakás helyiségei:

Előszoba	10,15	m <sup>2</sup>
Étkező	11,84	m <sup>2</sup>
Konyha	5	m <sup>2</sup>
Kamra/tároló	3,6	m <sup>2</sup>
Fürdőszoba	4,27	m <sup>2</sup>
WC	1,17	m <sup>2</sup>
Szoba	18,29	m <sup>2</sup>
Szoba	12,96	m <sup>2</sup>
Szoba	36,58	m <sup>2</sup>
Közlekedő	4,14	m <sup>2</sup>
<b>összesen</b>	<b>108</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**Az ingatlan összes nettó alapterülete 108 m<sup>2</sup>**

Az komfortos komfort fokozatú lakás jelenleg nem lakott, egy nagycsalád számára is megfelelő lehet. Folyamatosan karbantartott, de villamos illetve ivóvíz hálózat korszerűsítésre szorul ezért enyhe mértékű avulás jellemzi.

#### 4. Egyéb tények, adatok

- A parkolás kizárólag az utcán biztosított

#### 5. Értéknövelő tényezők

- Városközponti elhelyezkedés
- Szolgáltató létesítmények közelsége
- Az ingatlanhoz tartozik egy 5m<sup>2</sup>-es külső tároló

#### 6. Értékcsökkentő tényezők

- A lakás energetikai felújítása indokolt
- osztatlan közös kisméretű udvar

#### 7. Értékképzés

Telek értéke: 4.000 Ft/m <sup>2</sup>	$677 * (409/1000) * 4000 =$	1.107.572 Ft
Lakás értéke: 207.000 Ft/m <sup>2</sup>	$108 * 207000 =$	22.356.000 Ft
Összesen:		23.463.572 Ft

*Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül 23.000.000 Ft.*

Helyszínelés időpontja: 2024.11.02.  
Fényképmelléklet: 10 db

Sátoraljaújhely 2024.11.04.

  
Surányiné Szabó Katalin  
értékbecslő



BAZ Vámegyei Körmányhivatal Földhivatali Főosztály  
Sátoraljaújhely 3981 Kazinczy u. 41.

Oldal: 1/2

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:30005/33775/2024

2024.11.04

**SÁTORALJAÚJHELY**

Belterület **465/A/1** helyrajzi szám

társasház különlap

3980 SÁTORALJAÚJHELY Móricz Zs. utca 5. földszint. ajtó:1. "felülvizsgálat alatt"

**II. RÉSZ**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:  
megnevezés terület szobák száma eszmei hányad tulajdoni forma  
m2 egész/fél  
-----  
lakás 108 3 0 409/1000 magán  
Bejegyző határozat: 999966/1996.01.02

2. bejegyző határozat: 35689/1991.09.09  
Társasház  
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

**II. RÉSZ**

4. tulajdoni hányad: 2/4  
bejegyző határozat, érkezési idő: 36931/1991.11.07  
jogcím: adásvétel  
jogállás: tulajdonos  
név : Paulik Lászlóné  
sz.név: Óradnai Erzsébet  
szül. : 1942  
a.név : Kiss Etel  
cím : 1173 BUDAPEST XVII.KER. Kaszáló utca 45. 1. em. 16.

5. tulajdoni hányad: 1/4  
bejegyző határozat, érkezési idő: 306110/2/2024.05.21  
jogcím: öröklés  
utalás: II /3.  
jogállás: tulajdonos  
név : Himesné Paulik Enikő Mária  
sz.név: Paulik Enikő Mária  
szül. : 1964  
a.név : Óradnai Erzsébet  
cím : 1174 BUDAPEST XVII.KER. Damjanich utca 37.

6. tulajdoni hányad: 1/4  
bejegyző határozat, érkezési idő: 306110/2/2024.05.21  
jogcím: öröklés  
utalás: II /3.  
jogállás: tulajdonos  
név : Paulik László Tibor  
sz.név: Paulik László Tibor  
szül. : 1968  
a.név : Óradnai Erzsébet  
cím : 1173 BUDAPEST XVII.KER. Kaszáló utca 45. 1. em. 16.

**II. RÉSZ**

Folytatás a következő lapon

**SÁTORALJAÚJHELY**

Belterület **465/A/1** helyrajzi szám

társasház különlap

Folytatás az előző lapról

**II. RÉSZ**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 306110/2/2024.05.21  
Haszonélvezeti jog holtig tartó , az utalás szerinti sorszám alatti illetőségre..  
utalás: II /5-6.  
jogosult:  
név : Paulik Lászlóné  
sz.név: Óradnai Erzsébet  
szül. : 1942  
a.név : Kiss Etel  
cím : 1173 BUDAPEST XVII.KER. Kaszáló utca 45. 1. em. 16.

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

## Határozati javaslat

### **Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testülete .../2024. (...) határozata önkormányzati vagyonhasznosításról**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy **nem vásárolja meg** az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 465/A/1 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Móricz Zsigmond utca 5. Fsz/1. szám alatti 108 m<sup>2</sup> alapterületű „lakás” megnevezésű ingatlant.

### **2. Önkormányzat részére történő ingatlan felajánlás – az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 465/A/2 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Móricz Zsigmond utca 5. Fsz/2. szám alatti „lakás” megnevezésű ingatlan tekintetében**

#### Tényállás:

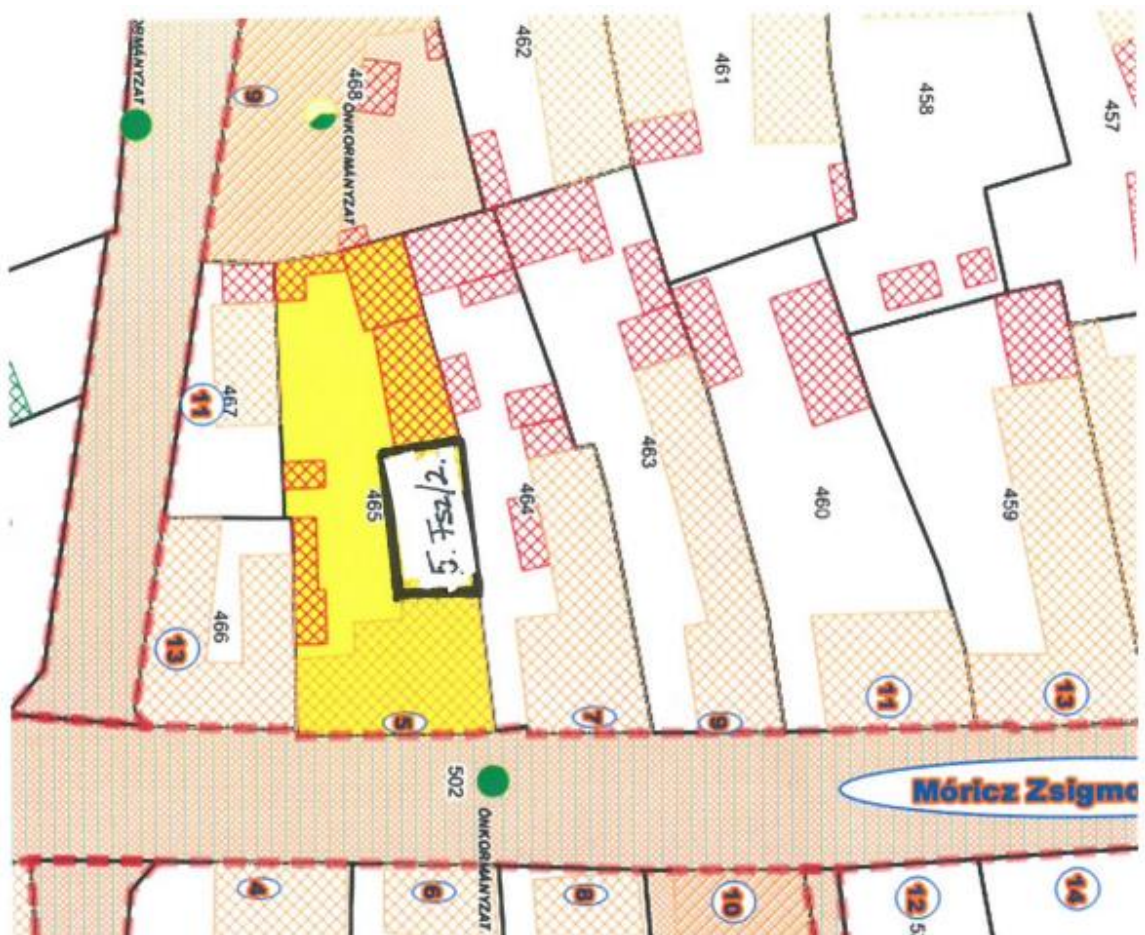
Az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 465/A/2 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Móricz Zsigmond utca 5. Fsz/2. szám alatti 71 m<sup>2</sup> alapterületű „lakás” megnevezésű ingatlan tulajdonosai Némethné Óradnai Judit Júlia 1/3, Óradnai Gábor 1/3, Óradnai Sándor Lászlóné 1/3 tulajdoni hányadban, melyet megvételre felajánlottak Sátoraljaújhely Város Önkormányzat részére.

A 2024. november 4. napján készült értékbecslés alapján a lakás forgalmi értéke: 15.000.000,- Ft.

#### Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy az ingatlanban nincs az önkormányzatnak tulajdonjoga, az ingatlan becsült forgalmi értéke valamint nagy alapterülete miatt a gazdasági célú hasznosítása nem reális, ezért nem javasolt a megvásárlása.

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



## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (EÖI-lakás)

Ügyirat száma: ISU/5817/2024

Tárgy: Sátoraljaújhely 465/A/2 hrsz Móricz Zsigmond utca 5. 2. ajtó

### 1. Környezet

Posta köz – Deák út – Vörösmarty utca közötti tömbben fekszik. Szomszédságában régi, kőtégla épületekkel beépített többlakásos, ingatlanok vannak. A városközponti elhelyezkedésű. Szolgáltató létesítmények, üzletek 550-600 m távolság-határon belül vannak.

### 2. Ingatlan-adatok

Az ingatlan telkének (465 hrsz) nagysága 677 m<sup>2</sup>, megnevezése kivett, lakóház, udvar, 3 db egyéb önálló lakással. Az értékelt lakáshoz tartozó eszmei hányad 269/1000.

A helyszínen végzett felmérés szerint az értékelt lakó ingatlan nettó alapterülete 103,86 m<sup>2</sup>, megnevezése lakás, tulajdonosa Némethné Óradnai Judit Júlia 1/3, Óradnai Gábor 1/3 és Óradnai Sándor László 1/3 tulajdoni hányadban. Az ingatlan tehermentes.

### 3. Építmény-adatok

Az épület alapozott, kőtégla falazatú, kombinált nyeregtetővel, kerámia cserép héjazattal. Az ingatlan nyílászárói régi fanyílászárók ugyan jól karbantartottak, elektromos hálózat mindennapszaki (1 X 16 amper) és vezérelt (1 X 10 amper) villanyórákkal ellátott, melegvíz előállításáról egy darab 120 literes villanybojler gondoskodik. A padlóburkolatok a szobákban, melegburkolat található (parketta), az előtérben (pvc padló, linóleum), fürdőszoba, Wc, és konyhában hidegburkolat (metlaci csempe). Az ingatlan teljesen közművesített. A komfort besorolása komfortos. A lakóház fűtése cserépkályhával és teatűzhellyel történik. Az épület kora kb. 100 év.

Közművek: elektromos áram, vezetékes ivóvíz, közüzemi szennyvíz-csatorna. A meleg vizet 120 literes villanybojler szolgáltatja a fűtését pedig cserépkályha biztosítja.

Lakás helyiségei:

Előszoba	7	m <sup>2</sup>
Konyha	8	m <sup>2</sup>
Kamra/tároló	5,84	m <sup>2</sup>
Fürdőszoba	6,8	m <sup>2</sup>
WC	2	m <sup>2</sup>
Szoba	16,1	m <sup>2</sup>
Szoba	25,3	m <sup>2</sup>
<b>összesen</b>	<b>71,04</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**Az ingatlan összes nettó alapterülete 71 m<sup>2</sup>**



Az komfortos komfort fokozatú lakás jelenleg nem lakott, egy nagycsalád számára is megfelelő lehet. Folyamatosan karbantartott, de villamos illetve ivóvíz hálózat korszerűsítésre szorul ezért enyhe mértékű avulás jellemzi.

#### 4. Egyéb tények, adatok

- A parkolás kizárólag az utcán biztosított

#### 5. Értéknövelő tényezők

- Városközponti elhelyezkedés
- Szolgáltató létesítmények közelsége
- Az ingatlanhoz tartozik egy 17 m<sup>2</sup>-es külső tároló
- 21,5 m<sup>2</sup> pince tartozik a lakáshoz

#### 6. Értécsökkentő tényezők

- A lakás energetikai felújítása indokolt
- osztatlan közös kisméretű udvar

#### 7. Értékképzés

Telek értéke: 4.000 Ft/m <sup>2</sup>	$677 * (269/1000) * 4000 =$	728.452 Ft
Lakás értéke: 204.000 Ft/m <sup>2</sup>	$71 * 204000 =$	14.484.000 Ft
Összesen:		15.212.452 Ft

*Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül 15.000.000 Ft.*

Helyszínelés időpontja: 2024.11.02.  
Fényképmelléklet: 10 db

Sátoraljaújhely 2024.11.04.

  
Surányiné Szabó Katalin  
értékbecsülő



BAZ Vármegyei Körmányhivatal Földhivatali Főosztály  
Sátoraljaújhely 3981 Kazinczy u. 41.

Oldal: 1/2

**Ehiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:30005/33776/2024

2024.11.04

**SÁTORALJAÚJHELY**

Belterület 465/A/2 helyrajzi szám

társasház különlap

3980 SÁTORALJAÚJHELY Móricz Zsigmond utca 5. ajtó:2.

**I R É S Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	71	2 0	269/1000	magán
-------	----	-----	----------	-------

Bejegyző határozat: 999966/1996.01.02

2. bejegyző határozat: 35689/1991.09.09

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

**I R É S Z**

10. tulajdoni hányad: 1/3

bejegyző határozat, érkezési idő: 304468/2/2024.04.04

jogcím: öröklés

utalás: II /7, II /9.

jogállás: tulajdonos

név : Némethné Óradnai Judit Júlia

sz.név: Óradnai Judit Júlia

szül. : 1970

a.név : Mészáros Mária

cím : 2000 SZENTENDRE Jobbágy utca 1.

11. tulajdoni hányad: 1/3

bejegyző határozat, érkezési idő: 304468/2/2024.04.04

jogcím: öröklés

utalás: II /7, II /9.

jogállás: tulajdonos

név : Óradnai Gábor

sz.név: Óradnai Gábor

szül. : 1976

a.név : Mészáros Mária

cím : 2000 SZENTENDRE Fehérvíz utca 12.2/8.

12. tulajdoni hányad: 1/3

bejegyző határozat, érkezési idő: 304468/2/2024.04.04

jogcím: öröklés

utalás: II /7, II /9.

jogállás: tulajdonos

név : Óradnai Sándor Lászlóné

sz.név: Mészáros Mária

szül. : 1946

a.név : Pásztor Erzsébet

cím : 2000 SZENTENDRE Bükkös part 72.

**I R É S Z**

Folytatás a következő lapon

**SÁTORALJAÚJHELY**

Belterület 465/A/2 helyrajzi szám

társasház különlap

Folytatás az előző lapról

**I R É S Z**

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

## Határozati javaslat

### **Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testülete .../2024. (...) határozata önkormányzati vagyonhasznosításról**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy **nem vásárolja meg** az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 465/A/2 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Móricz Zsigmond utca 5. Fsz/2. szám alatti 71 m<sup>2</sup> alapterületű „lakás” megnevezésű ingatlant.

### **3. Önkormányzat tulajdonában álló tulajdoni hányad elidegenítése – a sátoraljaújhelyi 2695 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Felsőzsólyomka utca 7/2. szám alatti ingatlan tekintetében**

#### Tényállás:

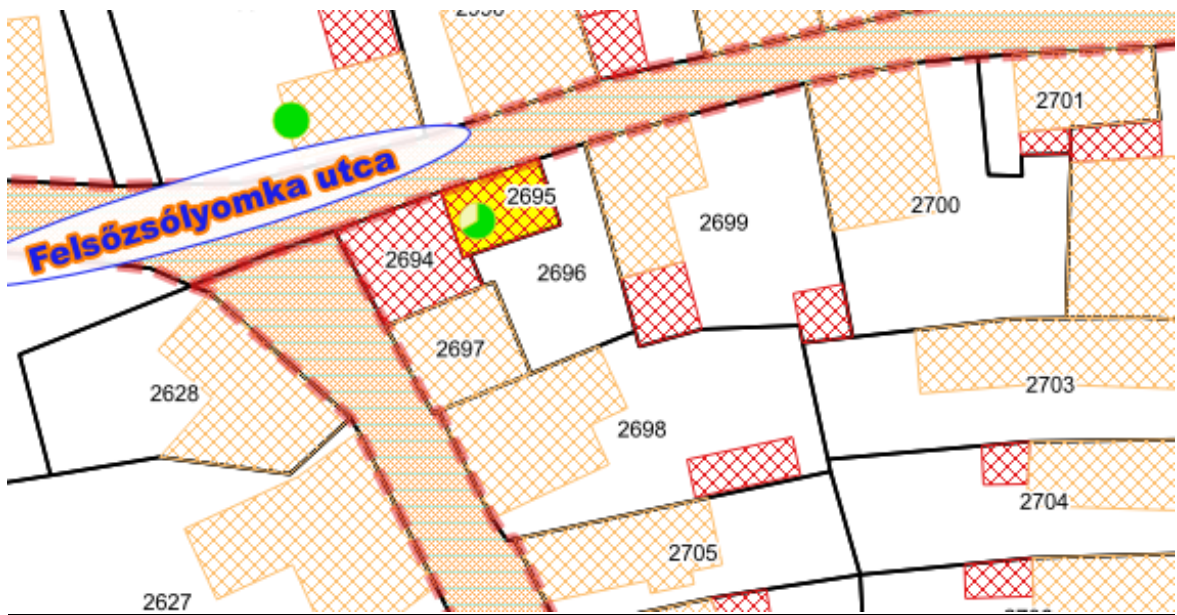
Az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 2695 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Felsőzsólyomka utca 7/2. szám alatti ingatlanban Sátoraljaújhely Város Önkormányzata 10/15, és Demeter Imre 5/15 tulajdoni hányaddal rendelkezik. Az önkormányzati tulajdonú ingatlan romos, rossz műszaki állapotú, üresen áll.

A 2024. november 12. napján kelt értékbecslés alapján az ingatlan becsült értéke: 460.000,- Ft.

#### Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy az ingatlan régóta üresen áll, állapota folyamatosan romlik, gazdaságosan nem hasznosítható, ezért javasolt az önkormányzat 10/15 tulajdoni hányadát elidegeníteni az értékbecslésben meghatározott áron.

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



Ügyirat száma: ISU/13136-1/2024

Tárgy: Sátoraljaújhely 2695 hrsz Felsőszőllyomka utca 7./2

### 1. Környezet

Völgy utca – Tompa utca– Lakatos utca közötti tömbben fekszik. Szomszédságában régi, kő-tégla épületekkel beépített többlakásos, ingatlanok vannak. A városközponti elhelyezkedésű. Szolgáltató létesítmények, üzletek 400-500 m távolság-határon belül vannak.

### 2. Ingatlan-adatok

Az ingatlan (2695 hrsz) nagysága 45 m<sup>2</sup>, megnevezése kivett épület. Az értékelt lakáshoz tartozó tulajdoni hányad 10/15.

A helyszínen végzett felmérés szerint az értékelt ingatlan nettó alapterülete 45 m<sup>2</sup>, tulajdonosa Sátoraljaújhely Város Önkormányzata 10/15 arányban. Az ingatlan tehermentes.

### 3. Építmény-adatok

Az épület alapozott, kő-tégla falazatú, kombinált nyeregtetővel, kerámia cserép héjazattal. A tetőszerkezet hiányos, szerkezetileg nem megfelelő, teljes cserét igényel.

Az ingatlan nyílászárói régi fanyílászárók, elhanyagoltak, részlegesen hiányoznak. Az elektromos hálózat mindennapszaki (1 X 16 amper) villanyórával ellátott. Az ingatlanban villamos áram és az ivóvíz ellátás biztosított. A komfort besorolása félkomfortos. A lakóház fűtésére teatűzhely szolgál.

Az épület kora kb. 120 év.

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

Lakás helyiségei:

Előszoba (beton)	6	m <sup>2</sup>
Konyha (metlaki)	10	m <sup>2</sup>
Kamra/tároló (beton)	8	m <sup>2</sup>
Szoba (parketta)	21	m <sup>2</sup>
<b>összesen</b>	<b>45</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

**Az ingatlan összes nettó alapterülete 45 m<sup>2</sup>**

- Az ingatlan tekintetében a komfort fokozata fél komfortos. Az épület belső állapota gyenge. A tetőszerkezet hiányos Teljes felújításra szorul. A nyílászárók hiányosak. Lakás jelenleg nem lakott. Az épület jelenlegi állapota balesetveszélyes, esztétikai és műszakilag is teljes felújítást igényel.

### 4. Egyéb tények, adatok

- A parkolás kizárólag az utcán biztosított

### 5. Értéknövelő tényezők

- Városközponti elhelyezkedés
- Szolgáltató létesítmények közelsége

### 6. Értékcsökkentő tényezők

- Osztatlan közös kisméretű udvar
- Rossz belső állapot, teljes felújítást igényel
- Hiányos tetőszerkezet

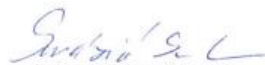
### 7. Értékképzés

Lakás értéke: 15.185 Ft/m<sup>2</sup>                      45 \* (10/15)\*15.185 =                      455.545 Ft

*Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül 460.000 Ft.*

Helyszínelés időpontja:                      2024.11.02.  
Fényképmelléklet:                              10 db

Sátoraljaújhely 2024.11.04.

  
Surányiné Szabó Katalin  
értékbecslő



BAZ Vármegyei Köormányhivatal Földhivatali Főosztály  
Sátoraljaújhely 3981 Kazinczy u. 41.

Oldal: 1/3

**E-hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat**

Megrendelés szám:30005/35276/2024  
2024.11.19

Szektor: 53

**SÁTORALJAÚJHELY**

**Belterület 2695 helyrajzi szám**

3980 SÁTORALJAÚJHELY Felsőzsólyomka utca 7/2. "felülvizsgálat alatt"

Széljegy: 310889/2024 2024.10.21

Végrehajtási jog bejegyzés iránti kérelem, INHOLD PÉNZÜGYI ZRT 1062 BUDAPEST Bajza utca 17-19

**ILRÉS Z**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill

. Kivett épület

0

45

0.00

**ILRÉS Z**

14. tulajdoni hányad: 5/15

bejegyző határozat, érkezési idő: 49026/2007.12.22

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név : Demeter Imre

sz.név: Demeter Imre

szül. : 1989

a.név : Pukti Olga

cím : 3980 SÁTORALJAÚJHELY Felsőzsólyomka utca 7.

15. tulajdoni hányad: 10/15

bejegyző határozat, érkezési idő: 39815/2009.07.29

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: SÁTORALJAÚJHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3980 SÁTORALJAÚJHELY Kossuth tér 5.

Az ingatlan II/5. sorszám alatti 1/15-öd tulajdoni hányadára vonatkozóan közbenső tulajdonszerző fél Simkó János a Sátoraljaújhelyen, 2008. január 22-én kelt adásvételi szerződés alapján.

**ILRÉS Z**

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 49026/2007.12.22

Holtig tartó hasznélvezeti jog az utalás szerinti sorszám alatti illetőségre..

utalás: II /14.

jogosult:

név : Demeter Zoltánné

sz.név: Pukti Olga

szül. : 1965

a.név : Balogh Mária

cím : 3980 SÁTORALJAÚJHELY Rákóczi utca 22/2.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 47342/2008.04.21

Egyéb BEVET átalakítás során területváltozás.

Folytatás a következő lapon

**E-hiteles tulajdoni lap- Szemle másolat**

Megrendelés szám:30005/35276/2024

2024.11.19

Szektor: 53

**SÁTORALJAÚJHELY**

**Belterület 2695 helyrajzi szám**

**Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ**

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 49586/2008.06.23  
Végrehajtási jog 16 800 FT, azaz tizenhatezer-nyolcszáz FT főkövetelés és járulékai erejéig , az utalás szerinti sorszám alatti illetőségre..  
Kereszturi Csaba bírósági végrehajtó 0500-2vh-3195/2008.(bűnügyi költség).  
utalás: II /14.  
jogosult:  
név: BAZ MEGYEI BÍRÓSÁG  
cím : 3525 MISKOLC Dózsa Gy. utca 4
10. bejegyző határozat, érkezési idő: 31512/2012.02.13  
Vezetékjog  
A VM-490/2011. engedélyszámú (20231) Sátoraljaújhely 0,4 kV-os 2. sz. vezetékrendszer az ingatlant az E-10/2011/194 sz. alatt záradékolt változási vázrajz szerinti tartalommal.  
jogosult:  
név: MVM ÉNÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT.  
cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.
11. bejegyző határozat, érkezési idő: 37364/2012.09.14  
Végrehajtási jog 2 825 FT, azaz kétezer-nyolcszázhuszonöt FT főkövetelés és járulékai erejéig , az utalás szerinti sorszám alatti illetőségre..  
A Magyar Állam képviselőjében eljár: a Miskolci Törvényszék 3525 Miskolc Dózsa Gy. u. 4., Kereszturi Csaba /törvényszéki végrehajtó/, Vh.:0500-2.MV.1307/2012/5, PB.1069/2012, /bűnügyi költség/.  
utalás: II /14.  
jogosult:  
név: MAGYAR ÁLLAM  
cím : -
12. bejegyző határozat, érkezési idő: 38267/2012.10.25  
Végrehajtási jog 3 000 FT, azaz háromezer FT főkövetelés és járulékai erejéig , az utalás szerinti sorszám alatti illetőségre..  
A Magyar Államot a Miskolci Törvényszék képviseli 3525 Miskolc, Dózsa Gy. u. 4., 0500-2.MV.1134/2012/7. bűnügyi költség, Kereszturi Csaba törvényszéki végrehajtó, PB.552/2012.  
utalás: II /14.  
jogosult:  
név: MAGYAR ÁLLAM  
cím : -
13. bejegyző határozat, érkezési idő: 30532/2/2019.01.17  
Végrehajtási jog 95 514 FT, azaz kilencvenötezer-ötszázötvennégy FT főkövetelés és járulékai erejéig , az utalás szerinti sorszám alatti illetőségre..  
Helyes Róbert önálló bírósági végrehajtó Vh:176.V.2868/2018/16., Helyes Róbert önálló bírósági végrehajtó /díj/.  
utalás: II /14.  
jogosult:  
név: MAGYAR TELEKOM NYRT.  
cím : 1097 BUDAPEST Könyves Kálmán körút 36.

**Folytatás a következő lapon**

**E-hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat**

Megrendelés szám:30005/35276/2024

2024.11.19

**SÁTORALJAÚJHELY**

Szektor: 53

**Belterület 2695 helyrajzi szám**

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

14. bejegyző határozat, érkezési idő: 305662/3/2020.08.13

Végrehajtási jog 266 955 FT, azaz kétszázhatvanhatezer-kilencszázötvenöt FT főkövetelés és járulékai erejéig, az utalás szerinti sorszám alatti illetőségre..

Helyes Róbert önálló bírósági végrehajtó 176.V.0887/2020/20, Helyes Róbert önálló bírósági végrehajtó díj.

utalás: II /14.

jogosult:

név: MKK MAGYAR KÖVETELÉSKÉZELŐ ZRT.

cím : 1138 BUDAPEST XIII.KER. Tomori utca 34.

15. bejegyző határozat, érkezési idő: 307853/3/2024.07.12

Végrehajtási jog 68 433 FT, azaz hatvannyolcezer-négyszázharminchárom FT főkövetelés és járulékai erejéig, az utalás szerinti sorszám alatti illetőségre..

Dr. Bárczi Krisztián önálló bírósági végrehajtó Vh. szám: 176.V.1248/2024/8., Dr. Bárczi Krisztián önálló bírósági végrehajtó /Díj/.

utalás: II /14.

jogosult:

név: INTRUM ZRT. törzsszám: 12935181

cím : 1139 BUDAPEST Fiastyúk utca 4-8.

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

Határozati javaslat:

**Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
.../2024. (...) határozata  
önkormányzati vagyonhasznosításról**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy **elidegenítésre meghirdeti** az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 2695 helyrajzi számú „kivett, épület” megnevezésű 45 m<sup>2</sup> alapterületű, természetben a Sátoraljaújhely, Felsőszólyomka utca 7/2. szám alatti ingatlanból 10/15 tulajdoni hányadú tulajdonrészét.

Induló licitár: 460.000,- Ft

Kijelölt vevő: a licit eljárás legmagasabb ajánlatot tevő pályázó



#### **4. Földhasználati díj megállapítása az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1226/30 helyrajzi számú „kivett garázs” megnevezésű területre**

##### Tényállás:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat tulajdonában áll az ingatlan-nyilvántartás szerinti 1226/30 helyrajzi számú „kivett garázs” megnevezésű, 17 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan. Az ingatlanon található, a Varga Béla tulajdonában álló garázs, melynek használatához szükséges a földhasználati jog bejegyzése az érintett 17 m<sup>2</sup> alapterületű területre.

##### Szakmai javaslat:

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, tehát földhasználati jogánál fogva az épület tulajdonosa az épület használathoz szükséges mértékben jogosult a föld használatára és hasznai szedésére, valamint a használat arányában köteles viselni a föld fenntartásával járó terheket.

A sátoraljaújhelyi 1226/30 helyrajzi számú „kivett garázs” megnevezésű, 17 m<sup>2</sup> alapterületű terület földhasználati jogáért egyszeri 1.500,- Ft/m<sup>2</sup> összegű földhasználati díj megállapítása javasolt.

##### Határozati javaslat

#### **Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2024. (...) határozata önkormányzati vagyonhasznosításról**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete **döntött arról**, hogy az önkormányzat tulajdonát képező sátoraljaújhelyi 1226/30 helyrajzi számú, „kivett garázs” megnevezésű területre – 17 m<sup>2</sup> alapterületre – egyszeri földhasználati díjat állapít meg 1.500,- Ft/m<sup>2</sup> összegben.

#### **5. Földhasználati díj megállapítása az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 2278/5 helyrajzi számú kivett beépített területre**

##### Tényállás:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat tulajdonában áll az ingatlan-nyilvántartás szerinti 2278/5 helyrajzi számú kivett beépített terület megnevezésű, 416 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan. Az ingatlanon 12 db garázs található. Kerli József tulajdonában van a 2278/5/M helyrajzi számú garázs, melynek használatához szükséges a földhasználati jog bejegyzése az érintett 20 m<sup>2</sup> alapterületű földrészletre.

### Szakmai javaslat:

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, tehát földhasználati jogánál fogva az épület tulajdonosa az épület használathoz szükséges mértékben jogosult a föld használatára és hasznai szedésére, valamint a használat arányában köteles viselni a föld fenntartásával járó terheket.

A sátoraljaújhelyi 2278/5 helyrajzi számú kivett beépítetlen területen belül 20 m<sup>2</sup> alapterületű földrészlet földhasználati jogáért egyszeri 1.500,- Ft/m<sup>2</sup> összegű földhasználati díj megállapítása javasolt.

### Határozati javaslat

#### **Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2024. (...) határozata önkormányzati vagyonhasznosításról**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete **döntött arról**, hogy az önkormányzat tulajdonát képező sátoraljaújhelyi 2278/5 helyrajzi számú, kivett beépített terület megnevezésű ingatlanon – 20 m<sup>2</sup> alapterületre – egyszeri földhasználati díjat állapít meg 1.500,- Ft/m<sup>2</sup> összegben.

#### **6. Önkormányzat részére történő ingatlan felajánlás – az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 2921/A/8 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Kazinczy utca 11. Fsz/8. szám alatti „lakás” megnevezésű ingatlan tekintetében**

### Tényállás:

Az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 2921/A/8 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Kazinczy utca 11. Fsz/8. szám alatti 39 m<sup>2</sup> alapterületű komfortos komfortfokozatú „lakás” megnevezésű ingatlan néhai Bartók Sándor Bertalan tulajdona volt.

A hagyatéki eljárás lefolytatását követően az örökös felajánlotta az ingatlant Sátoraljaújhely Város Önkormányzatának megvételre.

Az ingatlan értéke a hagyatéki eljárás során kiállított adó-értékbizonyítvány alapján 3.900.000,- Ft.

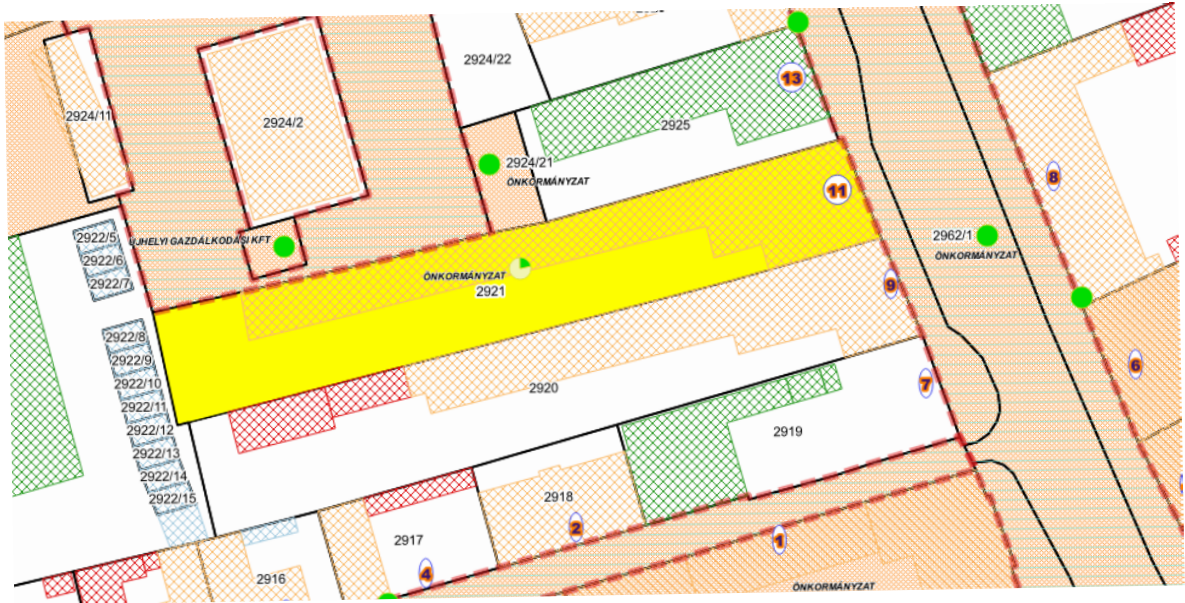
Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy a Sátoraljaújhely Kazinczy utca 11. szám alatti társasházban Sátoraljaújhely Város Önkormányzatának 5 db ingatlan van a tulajdonában, a felajánlott lakás megvásárlásával közelebb kerülhet a többségi tulajdon megszerzéséhez.

A város vezetésének koncepciója alapján, társasházak esetében, ahol az önkormányzat a többségi tulajdonos vagy újabb ingatlan vásárlásával kerülhet többségbe, lehetőség szerint 1/1 tulajdoni hányadot kell kialakítani, ellenkező esetben törekedni kell az elidegenítésre.

*A fénykép, térképszelvény, hagyatéki eljárás során kiállított adó-értékbizonyítvány és a tulajdoni lap az előterjesztés mellékletét képezi.*





## Szakvélemény

### Ingatlan forgalmi értékének megállapításához

Hagyatéki eljárás céljára, Sátoraljaújhely városban, Kazinczy u. 11. fsz/8. szám, sátoraljaújhelyi tulajdoni lapon felvett 2921/A/8 hrsz. alatti ingatlanról.  
Iktatószám: ISU/7015/2024.

#### I.) Az ingatlanszerzők adatai

Sor- szám	Ingatlan tulajdonos neve hagyatéknál az elhalt neve	Születési helye és idő	Anyja neve	Állandó lakóhelye és lakcíme
1.	Bartók Sándor Bertalan	19546.07.25.	Szabolcski Ilona	3980 Sátoraljaújhely, Kazinczy u. 11. fsz/8.

#### II. A.) Az ingatlan adatai

Sorszám	Az ingatlan						
	helyrajzi száma	megnevezése (jellege, műv ág)	területe m <sup>2</sup>	kat. tiszta jövedelme	a földrészleten lévő építmények felsorolása	egészének	megszerzett - részének
						forgalmi értéke	
1.	2921/A/8	Lakás	39	-	-	3.900.000,-Ft	-

#### II. B.) A földrészlet jellemzői:

- Tulajdon jellege: állami – önkormányzati – személyi – tartós használat – egyéb: .....
- Fekvése: belterület - zártkert - külterület
- Az ingatlan megközelíthetősége: Pormentes aszfaltos útról  
Közforgalmú közlekedéstől való távolság: 100 m.
- A beépített, beépítetlen telek nagysága a helyben szokásos teleknagyságnak megfelel, m<sup>2</sup>-e eltér.
- Magánröböl beépíthető-e igen nem Az utcafront hossza: ..... m.
- Közművesítettség: vezetékes víz- ásott/fürt kút- villany- gáz/tart. gáz- szennyvíz csatorna/tároló –  
árvékszék – csapadék csatorna- árok- vezetékes internet/tv- telefon- egyéb: .....
- Talaj minősége: kötött – köves - homokos – egyéb: .....
- Növényzete: .....
- Kerítése: van – nincs -részben. Anyaga: kő - fa- téglá- vas- -drótfonat – egyéb .....

10. Haszonélvezeti jog: *terheli – nem terheli*. Haszonélvező ténylegesen az ingatlan .....%-át használja.
11. Egyéb megjegyzések: .....
12. A földingatlan/telekingatlan egyéb/mezőgazdasági hasznosítású, teljes/szokásos nagyságot meg- haladó rész forgalmi értéke: .....Ft. Ennek ...../..... részének értéke: ..... Ft.

### II.C.) Az építmény jellemzői:

1. Tulajdon jellege: állami- *önkormányzati – személyi – vegyes*.
2. Fekvése: *belterület - zártkert - külterület*
3. Az ingatlan megközelíthetősége: *Pormentes aszfaltozott útról*  
Közforgalmú közlekedéstől való távolság: *100 m.*
4. Rendeltetése: *lakás – üdülő – hétvégi ház- garázs – gazdasági épület – üzlet – iroda – műhely-*  
*egyéb: .....*
5. A főépület jellemzői:
  - a) szintek száma: *földszintes - emeletes – többszintes.* készültégi foka: ..... %.
  - b) alapozása: *nincs – van: kő/beton.* szigetelve talajvíz ellen: *igen – nem.*
  - c) falazata: *vályog – kő – téglá – beton – fa – egyéb: Közép blokk külső, hőszigetelés: van – nincs.*
  - d) tetőszerkezete: *lapos-magas/félnyereg tető anyaga: cserép/pala/bádog/trapézlemez/bitumenes*
  - e) tetőtér beépítettsége: *beépített – beépíthető – nem beépíthető.*
  - f) életkora: *95 év.* állapota: *jó – közepes – gyenge – bontásra érett.*
  - g) alápincézett: *nem – egészen – részben: .....* m<sup>2</sup>.
  - h) alapterülete: *39 m<sup>2</sup>*
  - i) az épületben levő egységek (*lakás, üdülő, üzlet, garázs, egyéb: rendelő*) száma: *14+1=15 db*  
helyiségei: *szoba: 1 db, félszoba .... db, konyha 1 db, étkező: .... db kanra: 1 db,*  
*fürdőszoba /wc: 1 db, zuhanyzó/wc: .... db, wc: .... db, előszoba: 1 db,*  
*egyéb: ..... db, egyéb: ..... db.*
  - j) szobák és mellékhelyiségek padlóburkolata: *beton/kerámia/m.mozaik/csempe/mettlachi/ hajó-  
padló/parketta/lamináltpadló/kő/padlószőnyeg/cementlap/parafa/Pvc/föld/egyéb: .....*
  - k) fűtés: *hagyományos – egyedi központi – elektromos - távfűtés - nincs*  
fűtési energiahordozó: *fa/szén/olaj/gáz/villany/napenergia/földhő/egyéb: .....*
  - l) közművesítettsége: *vezetékes víz – villany – gáz – csatorna – egyéb: .....*
  - m) meleg vizellátás: *van – nincs* előállítása: *villany/gázpalackról/szilárdtüzeléssel/távellátás*
  - n) komfort fokozata: *szükséglakás – komfort nélküli – félkomfortos – komfortos – összkomfortos.*
6. A melléképület:
  - a) rendeltetése: (használat módja) *garázs – műhely – üzlet – gazdasági épület – egyéb: .....*
  - b) építési anyaga: *vályog- vegyes- kő- téglá- falazó blokk- vasbeton- vb. szendvics- fa - egyéb: .....*

c) életkora: ..... év. állapota: *jó – közepes – gyenge – bontásra érett.*

7. Egyéb megjegyzések: .....

8. Az átruházás (szerződés) folytán birtokba vehető: az ingatlan *egésze*, vagy a ..... helyiségekből álló ..... m<sup>2</sup> alapterületű része.  
A nem birtokba vehető részt ..... év ..... hónap ..... napjától .....  
..... nevű *eladó/vevő/haszonélvező/örökös/egyéb jogcímű:*  
..... személy állandó bejelentéssel *lakja/használja.*

### III.) Az ingatlan értékének meghatározása:

1. Egyéb megjegyzések: **Az ingatlan lakóingatlannak minősül/ nem minősül**.....
2. A főépület forgalmi értéke: (a rendeltetésszerű használatához szükséges telektulajdonnal együtt)
  - a) **egészének** forgalmi értéke: **3.900.000,-Ft** beköltözhetően, **2.340.000,-Ft** lakottan.
  - b) **- ed részének** forgalmi értéke: - Ft beköltözhetően, - Ft lakottan.
3. A melléképületek forgalmi értéke:
 

	<u>egészének</u>	...../.....	<u>részének</u>
a) .....	..... Ft	.....	..... Ft
b) .....	..... Ft	.....	..... Ft
c) .....	..... Ft	.....	..... Ft
4. Az ingatlan **egészének forgalmi értéke összesen:** (földingatlan –főépület- mellék épület/épületek összege) **3.900.000,-Ft**, azaz **hárommilliókilencszázezer** forint.
5. Az ingatlan **-ed részének** forgalmi értéke összesen: (telekingatlan-felépítmények összege) - Ft, azaz -forint.
6. Egyéb megjegyzések: *A földingatlan nem képvisel önálló értéket, mivel osztatlan közös tulajdon. A lakás eredeti állapotú, hagyományos fűtés, viszont a nyílászárók hőszigetelt üvegezésű műanyag ablakok és ajtóra lettek cserélve. Belső burkolat csempe és szőnyegpadló. Fűtés cserépkályha, meleg víz ellátás palackos vízmelegítéssel. Intézmények, bevásárló helyek közel, városközponti épületben lévő, de udvari, közös tulajdonú épületben lévő lakás.*

Sátoraljaújhely, 2024. július 10.

**VIETÓRISZ ZOLTÁN**  
Építész technikus  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
közvetítő  
Sátoraljaújhely, Karolyi M. u. 6.  
Adószám: 53725154-1-25

.....  
értékbecslő



BAZ Vármegyei Köormányhivatal Földhivatali Főosztály  
Sátoraljaújhely 3981 Kazinczy u. 41.

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**  
Megrendelés szám:30005/35271/2024  
2024.11.19

**SÁTORALJAÚJHELY**

**Belterület 2921/A/8 helyrajzi szám**

**társasház különlap**

3980 SÁTORALJAÚJHELY Kazinczy utca 11. ajtó:8.

Széljegy: 311461/2024 2024.11.07

Hagyaték iránti kérelem, Pacsai Bartók Mónika sz.név: Bartók Mónika a.név: Badi Klára  
cím: USA NEW York 10307

**I R É S Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	39	1 0	51/1000	magán
-------	----	-----	---------	-------

Bejegyző határozat: 42524/1999.10.25

2. bejegyző határozat: 36996/1994.09.22

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

**II R É S Z**

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 40321/1998.09.09

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Bartók Sándor Bertalan

szül. : 1944

a.név : Szabolcski Ilona

cím : 3980 SÁTORALJAÚJHELY Vasvári Pál út 7 földszint 2

**III R É S Z**

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**

Határozati javaslat:

**Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2024. (...) határozata  
önkormányzati vagyonhasznosításról**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete **döntött arról**, hogy megvásárolja az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 2921/A/8 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Kazinczy utca 11. Fsz/8. szám alatti 39 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos komfortfokozatú „lakás” megnevezésű ingatlant 3.900.000,- Ft vételáron.



## **7. Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan elidegenítése – a sátoraljaújhelyi 4028 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely-Széphalom, Kazinczy utca 204. szám alatti ingatlan tekintetében**

### Tényállás:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzatának tulajdonában van az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 4028 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely-Széphalom, Kazinczy utca 204. szám alatti 540 m<sup>2</sup> alapterületű „kivett irodaház” megnevezésű ingatlan, melyben két lakás került kialakításra.

Szabó Lászlóné bérlő vételi szándékát fejezte ki a megjelölt önkormányzati ingatlanra.

A 2024. november 4. napján kelt értékbecslés alapján az ingatlan becsült értéke: 10.670.000,- Ft.

### Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy Sátoraljaújhely-Széphalom településrészen az Önkormányzat egyéb lakástulajdonnal nem rendelkezik, valamint az ingatlan szolgálati lakásként szerepel az önkormányzat hosszú távú ingatlanhasznosítási koncepciójában, ezért nem javasolt annak elidegenítése.

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





## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (EÖI-lakás)

**Ügyirat száma:** ISU/1898- 3 /2024

**Tárgy:** Sátoraljaújhely - Széphalom 4028 hrsz Kazinczy utca 204.

### 1. Környezet

Széphalom Sátoraljaújhely városrész központjától 2 kilométerre helyezkedik el. A falu közigazgatási szempontból **Sátoraljaújhely** része. Az értékelt ingatlan közvetlenül a településre bevezető fő útvonalon helyezkedik el. Szomszédságában régi, kő-tégla épületek vannak. Községi kertesházias környezetben helyezkedik el. Megközelíthetősége a Kazinczy utca felől gépjármű közlekedésre alkalmas aszfaltozott úton. Szolgáltató létesítmények, üzletek 2400-3000 m távolság-határon belül vannak.

### 2. Ingatlan-adatok

Az ingatlan telkének (4028 hrsz) nagysága 540 m<sup>2</sup>, megnevezése kivett, irodaház.

A helyszínen végzett felmérés szerint az értékelt ingatlan nettó alapterülete 98 m<sup>2</sup>, megnevezése irodaház, tulajdonosa Sátoraljaújhely Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban. Az ingatlan tehermentes.

### 3. Építmény-adatok

Az épület alapozott, kő-tégla falazatú, fa szerkezetű kombinált nyeregtetővel, sík palafedéssel. A nyílászáró szerkezetek régi fa nyílászárók, melyek nehezen záródnak felújítás/cserét igényelnek. Külső-belső felületek festettek. Padlóburkolatok mázas kerámia, beton, laminált, és fa parketta. Vízhálózat vezetékes ivóvíz rendszerre csatlakoztatott, saját mérőórával rendelkeznek az épületek. Villamos hálózat saját mérőórával ellátott mind a két irodaépület tekintetében. A szennyvíz hálózatra megtörtént a rácsatlakozás. Használati melegvíz ellátást mind a két iroda helyiségben 120 literes villanybojler biztosítja. A fűtést cserépkályha biztosítja.

Az épület kora kb. 120 év.

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

#### 1. iroda épület

Előszoba	6	m2
Konyha/főző fülke	4,6	m2
Tároló	1,5	m2
Fürdő szoba	2,5	m2
1-es helyiség	30	m2
2-es helyiség	10	m2
<b>összesen</b>	<b>54,6</b>	<b>m2</b>

## 2. iroda épület

Előszoba	3,9	m2
Konyha/főző fülke	4,5	m2
Tároló	1,3	m2
Fürdő szoba	3,6	m2
1-es helyiség	16,75	m2
2-es helyiség	13	m2
<b>összesen</b>	<b>43,05</b>	<b>m2</b>

**Az ingatlan összes nettó alapterülete:** **kerekítve 98 m<sup>2</sup>**

- Az ingatlan tekintetében a komfort fokozat komfortos. Az épület belső állapota teljes felújításra szorul. A nyílászárók elavultak, cseréje szükséges. Az ingatlan egyik része lakott, másik része jelenleg üresen áll. Az épület jelenlegi állapota esztétikai és műszaki szempontból is teljes felújítást igényel.

## **4. Egyéb tények, adatok**

- A parkolás az utcán és az bekerített udvar részen biztosított.

## **5. Értéknövelő tényezők**

- Az ingatlanhoz 20m<sup>2</sup>-es pincerész tartozik
- 2 db külső tároló, amely egyenként 14m<sup>2</sup> alapterületű

## **6. Értékcsökkentő tényezők**

- Kisméretű udvar
- Belső állapota nem megfelelő, teljes felújítást igényel

## **7. Értékképzés**

Telek értéke: 2.000 Ft/m <sup>2</sup>	540 * (1/1) * 2.000.- =	1.080.000 Ft
Lakás értéke: 97.850 Ft/m <sup>2</sup>	98 * 97.850.- =	9.589.300 Ft
<b>Összesen:</b>		<b>10.669.300Ft</b>

*Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül 10.670.000 Ft.*

Helyszínelés időpontja: 2024.11.02.  
Fényképmelléklet: 10 db

Sátoraljaújrhely 2024.11.04.

  
Surányiné Szabó Katalin  
értékbecsülő



BAZ Vármegyei Körmányhivatal Földhivatali Főosztály  
Sátoraljaújhely 3981 Kazinczy u. 41.

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:30005/35024/2024

2024.11.14

Szektor: 53

**SÁTORALJAÚJHELY**

**Belterület 4028 helyrajzi szám**

3980 SÁTORALJAÚJHELY Kazinczy utca 204.

**I R É S Z**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2 k.fill. ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett irodaház

0

540

0.00

**II R É S Z**

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34568/1994.06.21

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: SÁTORALJAÚJHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3980 SÁTORALJAÚJHELY Kossuth tér 5.

**III R É S Z**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30048/2012.01.03

VezetékJog

A VMM-408/2011. engedélyszámú (20244) Széphalom 0,4 kV-os 1. sz. vezetékrendszer az ingatlan

területéből 22 m<sup>2</sup>-t érint.

jogosult:

név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT.

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

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**

Határozati javaslat:

**Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
.../2024. (...) határozata  
önkormányzati vagyonhasznosításról**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy **nem idegeníti el** az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 4028 helyrajzi számú „kivett irodaház” megnevezésű 540 m<sup>2</sup> alapterületű, ingatlant.

## 8. Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan elidegenítése – a sátoraljaújhelyi 1323/A/4 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Széchenyi tér 11. I/2. szám alatti ingatlan tekintetében

### Tényállás:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzatának tulajdonában van az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1323/A/4 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Széchenyi tér 11. I/2. szám alatti 36 m<sup>2</sup> alapterületű „kivett lakás” megnevezésű ingatlan.

Asztalos Károlyné vételi szándékát jelezte a megjelölt önkormányzati ingatlanra, melynek értéke a 2024. november 14. napján kelt értébecslés alapján 5.400.000,- Ft.

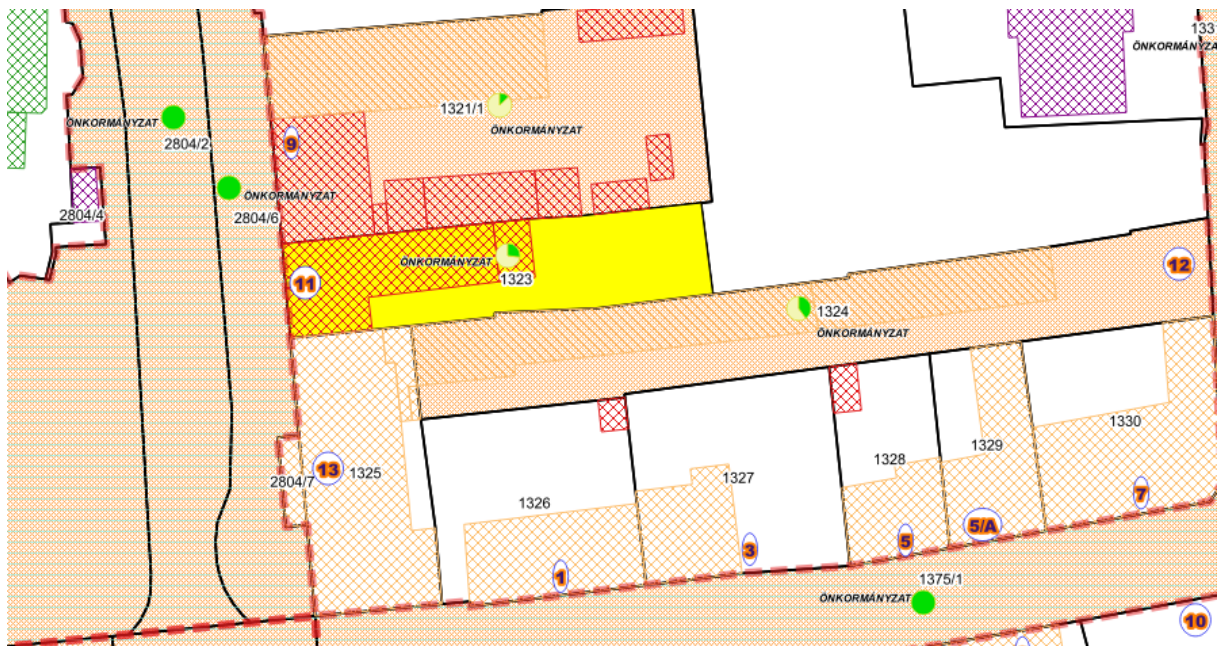
Hroba Márta 2024. március 15. napjától 2025. március 14. napjáig bérleti jogviszonnyal rendelkezik a lakásra.

### Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy a társasházban az önkormányzatnak ez az egy albetét tulajdona van, javasolt a lakás elidegenítése az értébecslésben meghatározott áron.

A város vezetésének koncepciója alapján, társasházak esetében, ahol az önkormányzat a többségi tulajdonos vagy újabb ingatlan vásárlásával kerülhet többségbe, lehetőség szerint 1/1 tulajdoni hányadot kell kialakítani, ellenkező esetben törekedni kell az elidegenítésre.

*Fénykép, térképszelvény, értébecslés és a tulajdoni lap az előterjesztés mellékletét képezi.*





## INGATLAN ÉRTÉKBESZLÉS (EÖI-lakás)

Ügyirat száma: ISU/13003/2024

Tárgy: Sátoraljaújhely 1323/A/4 hrsz. (Széchenyi tér 11. 1. emelet. 2.)

### 1. Környezet

Hajnal utca - Árpád utca – Széchenyi tér – Munkácsy utca közötti tömbben fekszik. Környezetében hasonló társasházi ingatlanok találhatók, alsó szintjükön üzletekkel. A városközpontban fekszik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 500 m távolság-határon belül vannak.

### 2. Ingatlan-adatok

A társasház telkének (1323 hrsz) nagysága 557 m<sup>2</sup>, megnevezése „kivett, beépített terület”, jogi jellege társasház. Az értékelt lakáshoz tartozó eszmei hányad 12/100. Az ingatlan körben lekerített. Természetben: található rajta hét-lakásos lakóház.

Ingatlan-nyilvántartás szerint az 1323/A/4 hrsz-ú ingatlan területe 36 m<sup>2</sup>, megnevezése lakás, tulajdonosa a Sátoraljaújhely Város Önkormányzat 1/1, terhelés: nincs.

Közművek: 230 V elektromos áram, vezetékes ivóvíz, közüzemi szennyvíz-csatorna, a meleg vízvezeték villanybojler biztosítja. A fűtés egyedi, egy nagyméretű cserépkályha van a lakásban.

### 3. Építmény-adatok

Lakóház: kora kb. 150 év. Szerkezete: szigetetlen, rakott kő sávalap, kő lábazat, téglakő határolófalak, téglaválaszfalak, fa gerendafödém alsó-felső deszkaborítással, kombinált nyeregvető cserép héjalással. A lakás közművezetéseit részben kicserélték.

Lakás helyiségei:

szoba (parketta)	24,79 m <sup>2</sup>
konyha (mettlachi)	4,69 m <sup>2</sup>
fürdőszoba, wc (kerámia)	3,55 m <sup>2</sup>
folyosó (mettlachi)	2,53 m <sup>2</sup> , összesen 35,56 m <sup>2</sup> , kerekítve 36 m <sup>2</sup>

nettó alapterülettel.

A lakáshoz tartozik kb. 9 m<sup>2</sup> alapterületű tüzelőtároló az udvarban.

Fűtési lehetőség csak a szobában van. A konyhában nincs vízcsap és mosogató – a vezetékek kiépítve. A szoba ablaka hőszigetelt. A belső falfelületek és burkolatok felújításra szorulnak.

A lakás komfort-fokozata **komfortos** besorolású.

### 4. Egyéb tények, adatok

A társasházban az 1323/A/7 egyéb helyiség megnevezésű önálló ingatlan (zöldséges) az Önkormányzat tulajdonában van.

A társasház kezelését a Zempléncapu Bt. végzi.

### 5. Értéknövelő tényezők

- Rendezett társasházi gazdálkodás.
- Városközponti fekvés.

### 6. Értékcsökkentő tényezők

- A lakás energetikai felújítása indokolt

### 7. Értékképzés

Telek értéke: 3.000 Ft/m <sup>2</sup>	557 * (12/100) * 3.000 =	200.520 Ft
Lakás értéke: 143.850 Ft/m <sup>2</sup>	36 * 143.850 =	5.178.600 Ft
ÖSSZESEN:		5.379.120 Ft

Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül **5.400.000 Ft**.

Helyszínelés időpontja: 2024.11.12.

Értékbeszélés készítésének időpontja: 2024.11.13.

Fénykép melléklet: 8 db

Sátoraljaújhely 2024. 11. 14.

Surányiné Szabó Katalin  
ingatlan értékbecslő



BAZ Vármegyei Köormányhivatal Földhivatali Főosztály  
Sátoraljaújhely 3981 Kazinczy u. 41.

Oldal: 1/4

**Ehiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám:30005/34963/2024

2024.11.14

**SÁTORALJAÚJHELY**

**Belterület 1323/A/4 helyrajzi szám**

**társasház különlap**

3980 SÁTORALJAÚJHELY Széchenyi tér 11. 1. emelet. ajtó:2.

**I. RÉSZ**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	36	1 0	10/100	magán
Bejegyző határozat: 999971/1998.03.02				
lakás	36	1 0	12/100	önkormányzati
Bejegyző határozat: 31500/2003.02.12				

2. bejegyző határozat: 34959/1993.07.23

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

**II. RÉSZ**

☑️ tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 37982/2001.07.11

bejegyző határozat, érkezési idő: 32676/1992.04.10

törölő határozat: 37982/2001.07.11

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: SÁTORALJAÚJHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3980 SÁTORALJAÚJHELY Kossuth tér 5.

☑️ tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 36438/2/2013.08.05

bejegyző határozat, érkezési idő: 37982/2001.07.11

törölő határozat: 36438/2/2013.08.05

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

gondnokolt

név : Baba Ferenc

szül. : 1954

a.név : Nagy Piroska

cím : 3980 SÁTORALJAÚJHELY Széchenyi tér 11

☑️ tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 38450/2/2014.09.26

bejegyző határozat, érkezési idő: 36438/2/2013.08.05

törölő határozat: 38450/2/2014.09.26

eredeti határozat: 37982/2001.07.11

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

gondnokolt

név : Baba Ferenc

szül. : 1954

a.név : Nagy Piroska

cím : 3980 SÁTORALJAÚJHELY Széchenyi tér 11

Folytatás a következő lapon



**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám:30005/34963/2024

2024.11.14

**SÁTORALJAÚJHELY**

**Belterület 1323/A/4 helyrajzi szám**

**társasház különlap**

**Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ**

← tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 31740/2016.02.25  
bejegyző határozat, érkezési idő: 36438/2/2013.08.05

törölő határozat: 31740/2016.02.25

jogcím: élettársi közös vagyon megosztása  
jogállás: tulajdonos  
gondnokolt  
név : Kállay Tiborné  
sz.név: Bencs Marianna  
szül. : 1942  
a.név : Ercsey Elza  
cím : 3980 SÁTORALJAÚJHELY Széchenyi tér 11

← tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 39345/4/2019.11.18  
bejegyző határozat, érkezési idő: 38450/2/2014.09.26

törölő határozat: 39345/4/2019.11.18

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/2  
jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 1/2  
jogállás: tulajdonos  
név : Baba Zsolt  
sz.név: Baba Zsolt  
szül. : 1962  
a.név : Nagy Piroska  
cím : 3980 SÁTORALJAÚJHELY Korányi utca 6. 2.ajtó  
Budavári Andrásné Baba Mária (szül.: 1956. an.: Nagy Piroska) 1238 Budapest Szapáry u. 16/B.  
törvényes örökös öröklés jogcímén történt közbenső jogszerzésének a megállapításával.

← tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 36463/2016.07.25  
bejegyző határozat, érkezési idő: 31740/2016.02.25

törölő határozat: 36463/2016.07.25

jogcím: tulajdonjog visszaállítása  
jogállás: tulajdonos  
gondnokolt  
név : Baba Ferenc  
szül. : 1954  
a.név : Nagy Piroska  
cím : 3980 SÁTORALJAÚJHELY Széchenyi tér 11  
7.P.20.518/2014/30.

**Folytatás a következő lapon**

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**  
Megrendelés szám:30005/34963/2024  
2024.11.14

**SÁTORALJAÚJHELY**  
Belterület 1323/A/4 helyrajzi szám

társasház különlap

Folytatás az előző lapról  
**III R É S Z**

7. tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 39345/4/2019.11.18  
bejegyző határozat, érkezési idő: 36463/2016.07.25  
törölő határozat: 39345/4/2019.11.18  
jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/2  
jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 1/2  
jogállás: tulajdonos  
név : Baba Zsolt  
sz.név: Baba Zsolt  
szül. : 1962  
a.név : Nagy Piroska  
cím : 3980 SÁTORALJAÚJHELY Korányi utca 6. 2.ajtó  
Budavári Andrásné sz. Baba Mária (sz.: 1956.) 1238 Budapest Szapáry u. 16/B. sz. alatti  
törvényes örökös, öröklés jogcímén történt közbenső jogszerzésének a megállapításával.

8. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 39345/4/2019.11.18  
jogcím: adásvétel  
jogállás: tulajdonos  
név: SÁTORALJAÚJHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 3980 SÁTORALJAÚJHELY Kossuth tér 5.

**III R É S Z**

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 37982/2001.07.11  
törölő határozat: 32724/2011.04.12  
Jelzálogjog 156 855 FT, azaz százötvenhatezer-nyolcszázötvenöt FT és járulékai erejéig .  
jogosult:  
név: SÁTORALJAÚJHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím : 3980 SÁTORALJAÚJHELY Kossuth tér 5.

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 31770/2002.02.15  
törölő határozat: 33790/2011.05.26  
Jelzálogjog 31 400 FT, azaz harmincegyezer-négyszáz FT és járulékai erejéig .  
jogosult:  
név: SÁTORALJAÚJHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím : 3980 SÁTORALJAÚJHELY Kossuth tér 5.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 31500/2003.02.12  
Önálló szöveges bejegyzés az ingatlanhoz a közös tulajdonból tartozó eszmei hányad értéke  
12/100-ad részre növekedett.

Folytatás a következő lapon

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**  
Megrendelés szám:30005/34963/2024  
2024.11.14

**SÁTORALJAÚJHELY**  
Belterület 1323/A/4 helyrajzi szám

társasház különlap

Folytatás az előző lapról  
**III R É S Z**

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 40143/2014.11.14  
törölő határozat: 31740/2016.02.25  
Perindítás  
Baba Zsolt felperesnek Kállay Tiborné alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása  
íránt 7.P.20.518/2014. perszámmon.  
utalás: II /4.  
jogosult:  
név: SÁTORALJAÚJHELYI JÁRÁSBÍRÓSÁG  
cím : 3980 SÁTORALJAÚJHELY Kossuth Lajos tér 7.

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

Határozati javaslat:

**Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
.../2024. (...) határozata  
önkormányzati vagyongazdálkodásról**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy **bérlővel lakottan elidegenítésre meghirdeti** az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1323/A/4 helyrajzi számú „lakás” megnevezésű 36 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos komfortfokozatú ingatlant.

Induló licitár: 5.400.000,- Ft

Kijelölt vevő: a licitáláson legmagasabb ajánlatot tevő pályázó

**9. Önkormányzat részére történő ingatlan felajánlás – az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 723/A/4 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Wesselényi utca 2. 4. ajtó alatti „lakás” megnevezésű ingatlan tekintetében**

Tényállás:

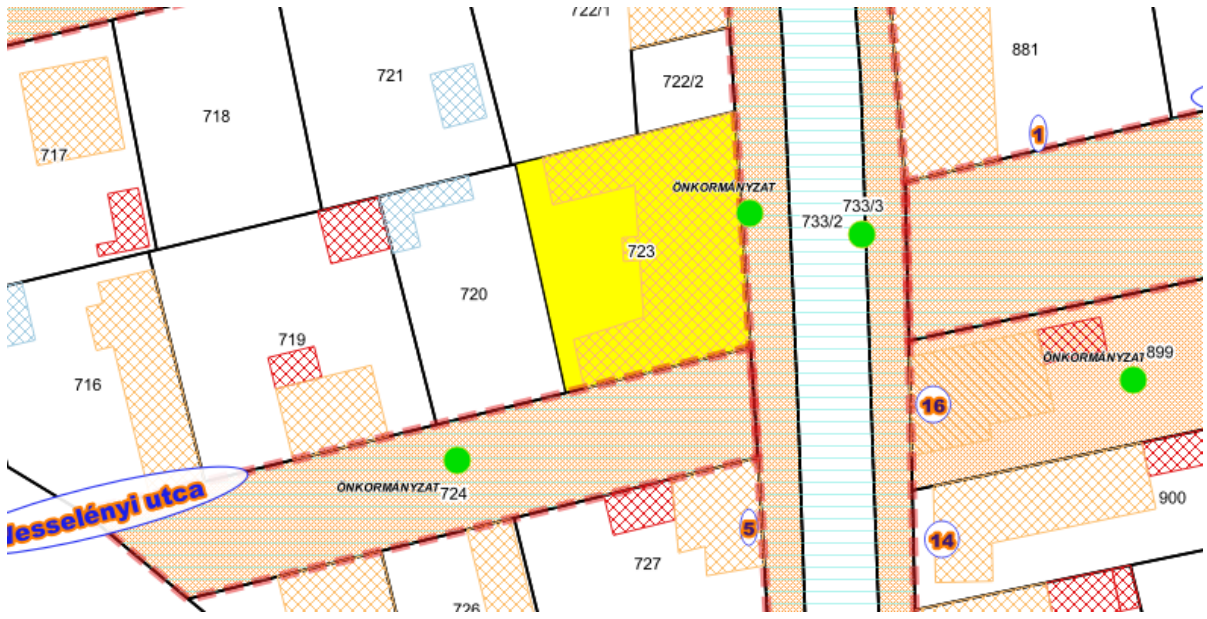
Az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 723/A/4 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Wesselényi utca 2. 4. ajtó alatti 51 m<sup>2</sup> alapterületű félkomfortos komfortfokozatú „lakás” megnevezésű ingatlan Nagy Erzsébet Emese tulajdonában van.

Tulajdonos felajánlotta az önkormányzatnak megvételre az ingatlanát, melynek értéke a 2024. november 11. napján készült értékbecslés alapján 7.000.000,- Ft.

Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy kevés udvarral rendelkező, családi ház jellegű ingatlan van az önkormányzat tulajdonában, ezért javasolt a lakás megvásárlása az értékbecslésben meghatározott vételáron.

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



## INGATLAN ÉRTÉKBESZLÉS (EÖI)

Ügyirat száma: ISU/13028/2024

Tárgy: Sátoraljaújhely 723/A/4 hrsz (Wesselényi utca 2. 4. ajtó)

### 1. Környezet

Wesselényi utca – Köztársaság utca – Jávor utca közötti tömbben fekszik.

A tömbben rendezett kertes családiházak telkek vannak zömmel ikerlakásokkal, illetve néhány újabb építésű lakóházzal beépítve. A tömbre jellemző az 500 m<sup>2</sup> körüli telekméret.

A városközponton kívül fekszik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 400-1000 m távolsághatáron belül vannak.

### 2. Ingatlan-adatok

A 723 hrsz-ú társasházi ingatlan nyilvántartás szerinti területe 544 m<sup>2</sup>, megnevezése „*kivett lakóház, udvar*”. A társasház négy lakásból áll.

Az értékelt 723/A/4 hrsz-ú lakás bejegyzett alapterülete 51 m<sup>2</sup>, tulajdonosa Nagy Erzsébet Emese 1/1 hányadban. Terhelése nincs. Az ingatlanhoz tartozó eszmei hányad 204/1000.

### 3. Épület-adatok

A társasházi épület részben alápincézett, földszintes, négylakásos lakóépület. Kora kb. 100 év. Alapja, falazata kő. fáfödemes, cserép héjazású. Elektromosáram, víz és szennyvíz bekötéssel rendelkezik. Az épület esőcsatornái erősen korrodáltak. A külső vakolat átnedvesedés miatt néhány helyen hiányos. Az ingatlan udvara rendezetlen. Az épület homlokzatának állapota, külső nyílászárói lakásonként eltérőek.

A 723/A/4 hrsz-ú lakás helyiségei:

előszoba	(cementlap)	3,47 m <sup>2</sup>
wc, kamra	(cementlap)	2,50 m <sup>2</sup>
konyha	(hajópadló)	8,33 m <sup>2</sup>
szoba	(hajópadló)	22,70 m <sup>2</sup>
szoba	(hajópadló)	14,30 m <sup>2</sup>
összesen:		51,30 m <sup>2</sup> , kerekítve 51 m <sup>2</sup> .

A lakás fűtésére 1 db cserépkályha szolgál. A tulajdonos nyilatkozata alapján lakás melegvízellátással nem rendelkezik, **félkomfortos** besorolású. A lakás festése, burkolatai felújításra szorulnak, beázás a tetőn nem tapasztalható. Az ablakok műanyag-szerkezetűek, redőnyösek. Az ingatlan nem lakott, de beköltözhető a közművek rendezése után.

### 4. Egyéb tények, adatok

#### 5. Értéknövelő tényezők

- Nagy udvarrész.
- Melléképület.

#### 6. Értécsökkentő tényezők

- Házilagos kivitelezések.
- Külső hőszigetelés nincs eldolgozva.
- A tető felújításra szorul.

### 7. Értékképzés

Telek értéke: 4.000 Ft/m <sup>2</sup>	544 * 204/1000 * 4000 =	443904.904 Ft
Lakás értéke: 128.000 Ft/m <sup>2</sup>	51 * 128000 =	6.528.000 Ft
összesen:		6.971.904 Ft

*Az ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve áfa nélkül 7.000.000 Ft.*

Helyszínelés időpontja: 2024.11.11.

Fotómelléklet: 3 db

Sátoraljaújhely 2024.11.11.

Jánosi Attila  
ingatlan értékbecslő



BAZ Vármegyei Köormányhivatal Földhivatali Főosztály  
Sátoraljaújhely 3981 Kazinczy u. 41.

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:30005/35272/2024

2024.11.19

**SÁTORALJAÚJHELY**

**Belterület 723/A/4 helyrajzi szám**

**társasház különlap**

3980 SÁTORALJAÚJHELY Wesselényi utca 2. ajtó:4.				
I R É S Z				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	51	3 0	204/1000	magán
Bejegyző határozat: 35277/2007.04.16				
2. bejegyző határozat: 35277/2007.04.16				
Társasház				
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.				
I R É S Z				
2. tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyző határozat, érkezési idő: 300139/2/2024.01.02				
jogcím: árverési vétel				
jogállás: tulajdonos				
név : Nagy Erzsébet Emese				
sz.név: Nagy Erzsébet Emese				
szül. : 1985				
a.név : Balogh Erzsébet				
cím : 4552 NAPKOR Sényői utca 44				
176.V.3106/2020/140.				
I I I R É S Z				
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

Határozati javaslat:

**Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**.../2024. (...) határozata**

**önkormányzati vagyonhasznosításról**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete **döntött arról**, hogy megvásárolja az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 723/A/4 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Wesselényi utca 2. 4. szám alatti 51 m<sup>2</sup> alapterületű, félkomfortos komfortfokozatú „lakás” megnevezésű ingatlant 7.000.000,- Ft vételáron.

**10. Elővásárlási jog gyakorlása – az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 908/B/3 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Köztársaság utca 2. B épület 3. ajtó alatti „lakás” megnevezésű ingatlan tekintetében**

Tényállás:

Az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 908/B/3 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Köztársaság utca 2. B. épület 3. ajtó szám alatti ingatlan tulajdonosai Deák Andrásné, Házi József, Pintér Zoltán, Balogh Dominik László, Nemes Balázs. Tulajdonosok adásvételi szerződést kötöttek Bódi Richárddal. A vevő az adásvételi szerződés alapján az ingatlant 3.250.000,- Ft értékben kívánja megvásárolni.

A tulajdoni lap alapján Sátoraljaújhely Város Önkormányzatának „Roma telep rekonstrukciója céljából” elővásárlási joga van bejegyezve az ingatlanra

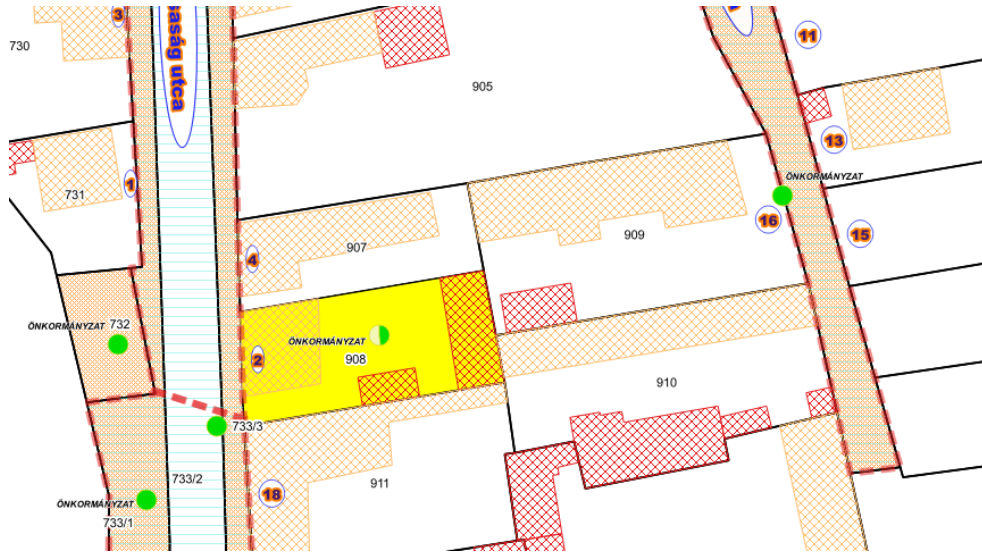
Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy a Köztársaság utca 2. szám alatti társasházban az önkormányzatnak 2 db ingatlan van a tulajdonában, az elővásárlási jog gyakorlásával az önkormányzat többségi tulajdonba kerül a társasházban.

A város vezetésének koncepciója alapján, társasházak esetében, ahol az önkormányzat a többségi tulajdonos vagy újabb ingatlan vásárlásával kerülhet többségbe, lehetőség szerint 1/1 tulajdoni hányadot kell kialakítani, ellenkező esetben törekedni kell az elidegenítésre.

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





Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



BAZ Vármegyei Köormányhivatal Földhivatali Főosztály  
Sátoraljaújhely 3981 Kazinczy u. 41.

Oldal: 1/3

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám:30005/35500/2024

2024.11.19

**SÁTORALJAÚJHELY**

**Belterület 908/B/3 helyrajzi szám**

**társasház különlap**

3980 SÁTORALJAÚJHELY Köztársaság utca 2. ép:B. -. ajtó:3. "felülvizsgálat alatt"

Széljegy: 311430/2024 2024.11.07

Tulajdonjog bejegyzés iránti kérelem, Bódi Richárd a.név: Báder Ágnes cím: 3980  
SÁTORALJAÚJHELY Bihari utca 31

**I R É S Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	46	1 1	25/100	magán
Bejegyző határozat: 34955/1993.07.23				

2. bejegyző határozat: 34955/1993.07.23

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

**I I R É S Z**

1. tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 41210/2002.11.07  
bejegyző határozat, érkezési idő: 46573/1996.11.25

törölő határozat: 41210/2002.11.07

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Taskovics István

szül. : 1941

a.név : Dobos Piroska

cím : 3980 SÁTORALJAÚJHELY Köztársaság utca 2 B ép. - 3

2. tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 305399/2/2024.04.30  
bejegyző határozat, érkezési idő: 46573/1996.11.25

törölő határozat: 305399/2/2024.04.30

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Taskovics Istvánné

sz.név: Sóvári Magdolna

szül. : 1948

a.név : Briczky Margit

cím : 3980 SÁTORALJAÚJHELY Köztársaság utca 2 B ép. - 3

Folytatás a következő lapon



E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/35500/2024

2024.11.19

SÁTORALJAÚJHELY

Belterület 908/B/3 helyrajzi szám

társasház különlap

Folytatás az előző lapról

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 305399/2/2024.04.30  
bejegyző határozat, érkezési idő: 41210/2002.11.07

törölő határozat: 305399/2/2024.04.30

jogcím: öröklés  
jogállás: tulajdonos  
név : Taskovics Istvánné  
sz.név: Sővári Magdolna  
szül. : 1948  
a.név : Briczky Margit  
cím : 3980 SÁTORALJAÚJHELY Köztársaság utca 2 B ép. - 3

4. tulajdoni hányad: 9/18  
bejegyző határozat, érkezési idő: 305399/2/2024.04.30

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 2/18  
jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 7/18  
utalás: II /2-3.  
jogállás: tulajdonos  
név : Deák Andrásné  
sz.név: Házi Beáta Cecilia  
szül. : 1974  
a.név : Tiszolczi Mária  
cím : 3980 SÁTORALJAÚJHELY Áchim András utca 4.  
Molnárné Bényei Beáta sz. Bényei Beáta (1992.) és Sővári József sz. Sővári József (1951.)  
törvényes örökösök, öröklés jogcímen történt közbenő megszerzésének a megállapításával.

5. tulajdoni hányad: 2/18  
bejegyző határozat, érkezési idő: 305399/2/2024.04.30

jogcím: öröklés  
utalás: II /2-3.  
jogállás: tulajdonos  
név : Házi József  
sz.név: Házi József  
szül. : 1961  
a.név : Tiszolczi Mária  
cím : 3980 SÁTORALJAÚJHELY Károlyi Mihály utca 7. I/3.

6. tulajdoni hányad: 3/18  
bejegyző határozat, érkezési idő: 305399/2/2024.04.30

jogcím: öröklés  
utalás: II /2-3.  
jogállás: tulajdonos  
név : Pintér Zoltán  
sz.név: Pintér Zoltán  
szül. : 1958  
a.név : Sővári Sarolta  
cím : 2360 GYÁL Dankó Pista utca 3. 1. aj.

Folytatás a következő lapon

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**  
Megrendelés szám:30005/35500/2024  
2024.11.19

**SÁTORALJAÚJHELY**

Belterület 908/B/3 helyrajzi szám

társasház különlap

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 1/18  
bejegyző határozat, érkezési idő: 305399/2/2024.04.30  
jogcím: öröklés  
utalás: II /2-3.  
jogállás: tulajdonos  
kiskorú  
név : Balog Dominik László  
sz.név: Balog Dominik László  
szül. : 2013  
a.név : Bényei Andrea Nikolett  
cím : 2500 ESZTERGOM Budai Nagy Antal utca 7/D. 3/16.

8. tulajdoni hányad: 3/18  
bejegyző határozat, érkezési idő: 305399/2/2024.04.30  
jogcím: ajándékozás  
utalás: II /2-3.  
jogállás: tulajdonos  
név : Nemes Balázs  
sz.név: Nemes Balázs  
szül. : 1987  
a.név : Pintér Leticia  
cím : 2100 GÖDÖLLŐ Észak utca 12.  
Pintér Leticia sz. Pintér Leticia (1961.) törvényes örökös, öröklés jogcímen történt  
közbeneső megszerzésének a megállapításával.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31409/2009.02.16  
Elővásárlási jog  
A Roma telep rekonstrukciója céljából., 48/2009.  
jogosult:  
név: SÁTORALJAÚJHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím : 3980 SÁTORALJAÚJHELY Kossuth tér 5.

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

Sátoraljaújhely, 2024. november 18.

dr. Terdik Sándor s.k.,  
jegyző

Határozati javaslat:

**Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2024. (...) határozata  
önkormányzati vagyonhasznosításról**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete **döntött arról**, hogy él az elővásárlási jogával és megvásárolja az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 908/B/3 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Köztársaság utca 2. B épület 3. szám alatti 46 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos komfortfokozatú „lakás” megnevezésű ingatlant 3.250.000,- Ft vételáron.

Felhatalmazza: a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.