

# 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 10115 helyrajzi számú „rét” megnevezésű ingatlan tekintetében**

#### Tényállás:

Az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 10115 helyrajzi számú, 2623 m<sup>2</sup> (0,2623 ha) alapterületű „rét” megnevezésű ingatlan tulajdonosa Lonscsák Erik János, megvételre felajánlotta a tulajdonát képező ingatlant Sátoraljaújhely Város Önkormányzat részére 10.000.000,- Ft vételáron.

A 2025. január 16. napján készült értékbecslés alapján az ingatlan forgalmi értéke:1.322.000,- Ft.

Az ingatlan a Magas-hegyi Turisztikai és Sportközpont által üzemeltetett Magas-hegyi libegő Alsó és Középső állomás közötti területen helyezkedik el.

#### Szakmai javaslat:

Az ingatlant nem keresztezi a Magas-hegyi libegő nyomvonala, az ülőszékes felvonó esetleges karbantartási, felújítási, munkálataihoz nem szükséges az ingatlan igénybevétele, kivitelezhető más önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanokról.

Az ingatlan nem szerepel az Északerdő Zrt. kezelésében nyilvántartott erdőterületek között. Az Északerdő Zrt. kezelésében álló gazdálkodásával érintett területről a tölgyerdő leterjeszkedik az alatta lévő megvételre felkínált „rét” megnevezésű területre, ezáltal nem telepítetten beerdősült, csak részben található rajta faállomány, ami nem meríti ki a közjóléti erdő fogalmát.

Az Északerdő Zrt. szakembereinek tájékoztatása alapján 1 ha letermelhető, összefüggő tölgyerdő állomány 1.000.000,- Ft forgalmi értékkel bír. A megvételre felajánlott terület nem

erdő, nem faállomány termelő terület, erdőgazdálkodásra nem alkalmas, ezért nem reális a tulajdonos által meghatározott eladási ár.

A fentiekre tekintettel, illetve az értékbecslés és az eladási ár közötti magas különbség miatt nem javasolt az ingatlan megvásárlása.

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



## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (rét)

Ügyirat száma: ISU/13313/2025.

Tárgy: Sátoraljaújhely 10115 hrsz (rét)

### 1. Környezet

A Zemplén Kalandpark magashegyi libegőjének alsó és középső állomásai közötti terület központi része melletti erdős részen helyezkedik el.

### 2. Ingatlan-adatok

Ingatlan-nyilvántartás szerint a 10115 hrsz művelési ága rét, területe 2623 m<sup>2</sup>. Tulajdonosa Lonscsák Erik János 1/1 hányadban.

Az ingatlan tehermentes. Az ingatlanon építmény nem található.

Régen nem művelt terület. Felületét ritkás faállomány és bozót borítja.

### 3. Egyéb tények, adatok

A szomszédos területről a tölgyerdő leterjeszkedik az alatta lévő területekről, ezáltal nem telepítetten beerdősült. Részben található rajta faállomány, amely nem meríti ki a közjóléti erdő fogalmát. Nem faállomány termelő terület.

### 4. Értéknövelő tényezők

- Kedvező alap turisztikai, rekreációs és infrastrukturális beruházások számára
- Egybefüggő terület.

### 5. Értékcsökkentő tényezők

- Kisméretű terület

### 6. Értékképzés

Telek értéke: 504 Ft/m<sup>2</sup>      2623 \* 504 = 1.321.992 Ft

*Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül 1.322.000 Ft.*

Sátoraljaújhely 2025.01.16.

Tóthné Ajtai Beatrix  
ingatlanforgalmi értékbecslő

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/37015/2024

2024.12.02

Szektor: 61

SÁTORALJAÚJHELY

Zártkert 10115 helyrajzi szám

		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. rét		6	2623	1.99	

4. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 303024/2/2023.02.28  
jogcím: árverési vétel  
jogállás: tulajdonos  
név : Lonscsák Erik János  
sz.név: Lonscsák Erik János  
szül. : 1998  
a.név : Király Edit  
cím : 4024 DEBRECEN Csapó utca 13. III/12.  
BO/36/6500-7/2022.

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-testülete  
.../2025. (...) határozata  
önkormányzati vagyonhasznosításról**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy **nem vásárolja meg** az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 10115 helyrajzi számú 2623 m<sup>2</sup> alapterületű „rét” megnevezésű ingatlant.

## **2. Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan elidegenítése – a sátoraljaújhelyi 1317/A/2 helyrajzi számú, 201 m<sup>2</sup> és a sátoraljaújhelyi 1317/A/3 helyrajzi számú 23 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanok tekintetében**

### Tényállás:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat tulajdonában van az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1317 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Hajnal u. 8 szám alatti „*kivett óvoda*” megnevezésű 3456 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan.

Az épület az alagsor kivételével 2021 december 23 napjától a Sárospataki Tankerületi Központ (továbbiakban Tankerület) vagyonkezelésben áll.

Az ingatlan társasházzá alakítása folyamatban van a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályán. (továbbiakban: Földhivatal) A társasházasítást követően három albetét kerül kialakításra, 1317/A/1 helyrajzi szám alatt a Tankerület vagyonkezelésben lévő épületrész (Deák úti EGYMI, Hajnal utcai tagóvoda), illetve a 1317/A/2 és a 1317/A/3 helyrajzi szám alatti alagsori raktár helységek.

A 2025. január 16. napján készült értékbecslés alapján a 1317/A/2 helyrajzi számú albetét értéke 10.324.000,- Ft, a 1317/A/3 helyrajzi számú albetét értéke 1.334.000,- Ft az értékbecslés alapján.

Az ingatlan alagsori raktárként használt részét régóta üresen áll, ezért az önkormányzat elidegenítésre meghirdeti. Az ingatlanra 2015. szeptember 9. napján bejegyzett jelzálogjog mögött fennálló hitel pénzüintézet felé történő végtörlesztése megtörtént, törlése a Földhivatalnál elindult, ezért az ingatlan tehermentesen kerül elidegenítésre.

### Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy az ingatlan alagsori raktár része régóta üresen áll, kihasználatlan, felújítása gazdaságosan nem megoldható, ezért javasolt elidegeníteni társasházzá alakítást, illetve a jelzálogjog törlését követően az értékbecslésben meghatározott áron.

*Az értékbecslések, a tulajdoni lap és a változási vázrajz az előterjesztés mellékletét képezi.*





## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (EÖI)

Ügyirat száma: ISU/168 /2025

Tárgy: Sátoraljaújhely 1317/A/2 hrsz (Hajnal utca 8. alagsor 2.)

### 1. Környezet

Hajnal utca - Árpád utca – Széchenyi tér – Munkácsy utca közötti tömbben fekszik. Északi oldalán hasonló társasházi ingatlan és a König Hotel gazdasági udvara határolja, déli oldalán zártosuló lakóházas ingatlanok, nyugatról az OTP és a fölötté kialakított társasházi ingatlan határolják.

A városközpontban fekszik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 100-500 m távolság-határon belül vannak.

### 2. Ingatlan-adatok

A 1317 hrsz-ú ingatlan bejegyzett művelési ága „*kivett óvoda*”, területe 3456 m<sup>2</sup>. Tulajdonosa SÁTORALJAUJHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA. 1/1 tulajdoni hányadban. Az ingatlant vezetékjog és jelzálogjog terheli.

1317/A/2 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan társasházi alapító okirat létrehozásának eljárása került megindításra - a Kiss Tibor (3900 Szerencs, Hegy u. 8/B fsz.1. Ing.rend.min.sz.: 1764/2002) által 100/2023. munkaszám alatt, 2023. október 30-án készített és a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Sátoraljaújhelyi Járási Hivatal Földhivatali Osztály 651487/2023. számú, 2023. november 20-án kelt záradékával ellátott változási vázrajz alapján. A telekhez tartozó eszmei hányad nem került kialakításra az értékelés időpontjában.

### 3. Építmény-adatok

Alagsor 2. épülete: kb. 50 éve épült. Régi kő lakóépület kibővítésével nyerte el jelenlegi alaprajzát. Az épület beton, illetve kis részben kő alapozású, négyszintes (alagsor-földszint-emelet-tetőtér), téglá és kőrészben kő falazatú, vegyes tetőszerkezetű (magas, illetve lapos tetős), kétszintes épület. A tető szerkezete az alagsor fölött bitumenes lemezzel szigetelt lapostető.

Az alagsor helyiségei:

2,1	Közlekedő	3,98
2,2	Raktár	2,48
2,3	Raktár	104,38
2,4	Közlekedő	3,61
2,5	Raktár	29,16
2,6	Mosdó	3,51
2,7	WC	1,59
2,8	Mosdó	3,87
2,9	Raktár	10,15
2,10	Raktár	30,59
2,11	Raktár	7,76

összesen 201,08 m<sup>2</sup>, kerekítve 201 m<sup>2</sup> nettó alapterülettel.



#### 4. Egyéb tények, adatok

Az alagsori épület lapos tetős szerkezete, szinte új korától problémás, beázik. A beázások az alagsor teljes hosszában láthatók a falszerkezet felső részén. A portáblakok fém-szerkezete meggyengült, felületén korrodálódott.

Az épület karbantartása elmaradt, a tető és falszerkezet károsodott.

Az épület falairól a kőburkolat kezd leválni.

Az ingatlan teljes szélességében kiépített önálló utcai parkolóval rendelkezik.

Az ingatlan nincs hasznosítva néhány raktárnak használt helyiség kivételével.

#### 5. Értéknövelő tényezők

- Központi, jól megközelíthető helyen van.
- A telek gépkocsibejárattal rendelkezik, továbbá utcai parkolás biztosított.

#### 6. Értécsökkentő tényezők

- Karbantartások elmaradása miatt összességében és mindenre kiterjedően jelentős az állagromlás.
- Elavult épületgépészeti megoldások.
- Jelen formájában csak raktárként hasznosítható, más célra jelentősen át kell alakítani a belső tereket.

#### 7. Értékképzés

Telek értéke: 1.500 Ft/m <sup>2</sup>	3456 * (-) * 1.500 =	- Ft
Építmény értéke: 51.363 Ft/m <sup>2</sup>	201 * 51.363 =	10.323.963 Ft
<b>ÖSSZESEN:</b>		<b>10.323.963 Ft</b>

*Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa-val 10.324.000 Ft.*

Helyszínelés időpontja: 2025. 01. 13.  
Értékbecslés készítésének időpontja: 2025. 01. 16.  
Fényképmelléklet: 1 db

Sátoraljaújhely 2025.01.16.

Tóthné Ajtai Beatrix  
ingatlanforgalmi értékbecslő



## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (EÖI)

Ügyirat száma: ISU/ 168 /2025

Tárgy: Sátoraljaújhely 1317/A/3 hrsz (Hajnal utca 8. alagsor 3.)

### 1. Környezet

Hajnal utca - Árpád utca – Széchenyi tér – Munkácsy utca közötti tömbben fekszik.

Északi oldalán hasonló társasházi ingatlan és a König Hotel gazdasági udvara határolja, déli oldalán zártosú lakóházas ingatlanok, nyugatról az OTP és a fölötte kialakított társasházi ingatlan határolják.

A városközpontban fekszik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 100-500 m távolság-határon belül vannak.

### 2. Ingatlan-adatok

A 1317 hrsz-ú ingatlan bejegyzett művelési ága „*kivett óvoda*”, területe 3456 m<sup>2</sup>. Tulajdonosa SÁTORALJAÚJHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA. 1/1 tulajdoni hányadban. Az ingatlant vezetékjog és jelzálogjog terheli.

1317/A/2 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan társasházi alapító okirat létrehozásának eljárása került megindításra - a Kiss Tibor (3900 Szerencs, Hegy u. 8/B fsz.1. Ing.rend.min.sz.: 1764/2002) által 100/2023. munkaszám alatt, 2023. október 30-án készített és a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Sátoraljaújhelyi Járási Hivatal Földhivatali Osztály 651487/2023. számú, 2023. november 20-án kelt záradékával ellátott változási vázrajz alapján. A telekhez tartozó eszmei hányad nem került kialakításra az értékelés időpontjában.

### 3. Építmény-adatok

Alagsor 3. épülete: kb. 50 éve épült. Régi kő lakóépület kibővítésével nyerte el jelenlegi alaprajzát. Az épület beton, illetve kis részben kő alapozású, négyszintes (alagsor-földszint-emelet-tetőtér), téglá és kiskészben kő falazatú, vegyes tetőszerkezetű (magas, illetve lapos tetős), kétosztású épület. A tető szerkezete az alagsor fölött bitumenes lemezzel szigetelt lapostető.

Az alagsor helyiségei:

3,1	Raktár	14,41
3,2	Mosdó	6,24
3,3	WC	2,74

összesen 23,39 m<sup>2</sup>, kerekítve 23 m<sup>2</sup> nettó alapterülettel.

### 4. Egyéb tények, adatok

Az alagsori épület lapos tetős szerkezete, szinte új korától problémás, beázik. A beázások az alagsor teljes hosszában láthatók a falszerkezet felső részén. A portáblablakok fém-szerkezete meggyengült, felületén korrodálódott.

Az épület karbantartása elmaradt, a tető és falszerkezet károsodott.

Az épület falairól a kőburkolat kezd leválni.

Az ingatlan teljes szélességében kiépített önálló utcai parkolóval rendelkezik.

Az ingatlan nincs hasznosítva néhány raktárnak használt helyiség kivételével.

#### 5. Értéknövelő tényezők

- Központi, jól megközelíthető helyen van.
- A telek gépkocsibejárattal rendelkezik, továbbá utcai parkolás biztosított.

#### 6. Értékcsökkenő tényezők

- Karbantartások elmaradása miatt összességében és mindenre kiterjedően jelentős az állagromlás.
- Elavult épületgépészeti megoldások.
- Jelen formájában csak raktárként hasznosítható, más célra jelentősen át kell alakítani a belső tereket.

#### 7. Értékképzés

Telek értéke: 1.500 Ft/m <sup>2</sup>	3456 * (-) * 1.500 =	- Ft
Építmény értéke: 58.000 Ft/m <sup>2</sup>	23 * 58.000 =	1.334.000 Ft
ÖSSZESEN:		1.334.000 Ft

*Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa-val 1.334.000 Ft.*

Helyszínelés időpontja: 2025. 01. 13.  
Értékbecslés készítésének időpontja: 2025. 01. 16.  
Fényképmelléklet: 1 db

Sátoraljaújhely 2025.01.16.

Tóthné Ajtai Beatrix  
ingatlanforgalmi értékbecslő

E-biteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/469/2025

2025.01.08

Szektor: 53

SÁTORALJAÚJHELY

Belterület 1317 helyrajzi szám

3980 SÁTORALJAÚJHELY Hajnal utca 8.		II R É S Z			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill	
. Kivett óvoda	0	3456	0.00		
4. tulajdoni hányad: 3456/3456 bejegyző határozat, érkezési idő: 34568/1994.06.21 jogcím: jogutódlás jogállás: tulajdonos név: SÁTORALJAÚJHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 3980 SÁTORALJAÚJHELY Kossuth tér 5.		II R É S Z			
5. hányad: 2520/3456 bejegyző határozat, érkezési idő: 300284/2022/2021.12.23 jogcím: átadás jogállás: vagyonkezelő név: SÁROSPATAKI TANKERÜLETI KÖZPONT cím: 3950 SÁROSPATAK Kossuth Lajos utca 44.					
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 37920/2001.07.10		III R É S Z			
Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területe növekedett az 1318 helyrajzi számú ingatlan beolvadásával.					
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 30382/2009.01.14 Vezetékjog 58 m2 területre az E-58/2008/5/275 sz. alatt záradékolt változási vázrajz szerint. jogosult: név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.					
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 33260/2011.05.04 Vezetékjog A VMM-87/2011. engedélyszámú (18246) Sátoraljaújhegy alállomás 1. sz. 10 kV-os vezetékrendszer az ingatlan területéből 77 m2-t érint. jogosult: név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.					

Folytatás a következő lapon

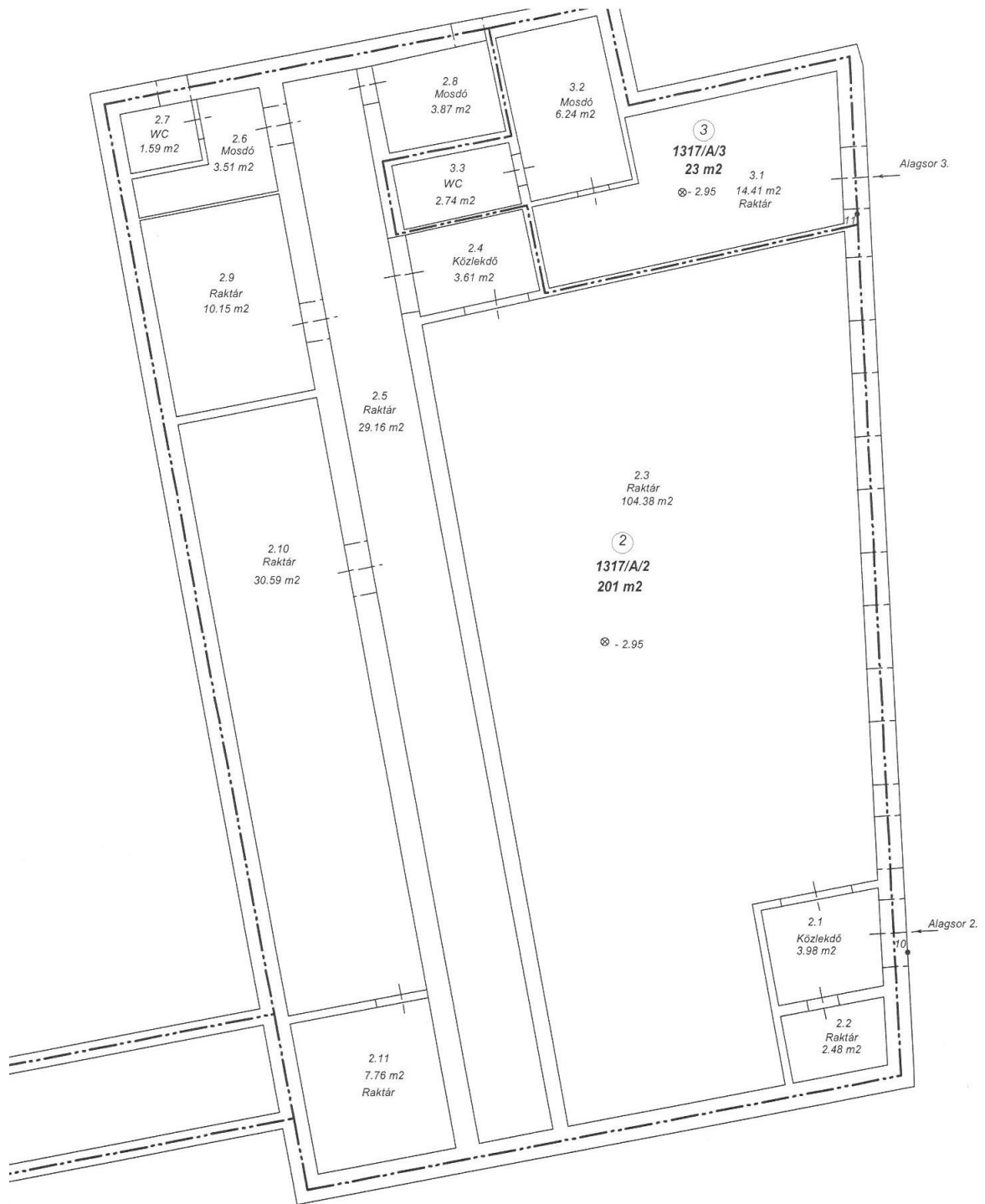
Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 36613/2015.09.09  
Jelzálogjog 50 000 000 FT, azaz ötvenmillió FT és járulékai erejéig .  
Kapcsolattartó: Északkelet-magyarországi Régió Miskolci Igazgatóság (3530 Miskolc, Uitz B. u. 6.).  
jogosult:  
név: OTP BANK NYRT.  
cím : 1051 BUDAPEST Nádor utca 16.
7. bejegyző határozat, érkezési idő: 36124/2018.07.30  
eredeti határozat: 31538/2012.02.14  
Vezetékjog  
A VMM-491/2011. engedélyszámú (20232) Sátoraljaújhely 0,4 kV-os 3. sz. vezetékrendszer az ingatlan területéből 20 m<sup>2</sup>-t érint., A III/4. sorszám alatti törölt bejegyzés ranghelyén.  
jogosult:  
név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT.  
cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.
8. bejegyző határozat, érkezési idő: 36124/2018.07.30  
Önálló szóveges bejegyzés az ingatlan területe 20 négyzetméterrel növekedett a sátoraljaújhelyi 1331 hrsz-ú ingatlan terhére., E-13/2018/362.

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





Sátoraljaújhely, 2025. január 20.

dr. Terdik Sándor s.k.,  
jegyző

Határozati javaslat:

**Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2025. (...) határozata  
önkormányzati vagyonhasznosításról**

1. Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete **döntött arról**, hogy társasházzá alakítást, illetve a jelzálogjog törlését követően elidegeníti, az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1317/A/2 helyrajzi számú „raktár” megnevezésű 201 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlant.

Kijelölt vevő: a liciteljárás legmagasabb ajánlatot tevő pályázó

Induló licitár: 10.324.000,- Ft

2. Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete **döntött arról**, hogy társasházzá alakítást, illetve a jelzálogjog törlését követően elidegeníti, az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1317/A/3 helyrajzi számú „raktár” megnevezésű 23 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlant.

Kijelölt vevő: a liciteljárás legmagasabb ajánlatot tevő pályázó

Induló licitár: 1.334.000,- Ft