

# 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. Földhasználati díj megállapítása az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 2278/5 helyrajzi számú „kivett beépített terület” megnevezésű ingatlanra**

#### Tényállás:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat tulajdonában áll az ingatlan-nyilvántartás szerinti 2278/5 helyrajzi számú Martinovics utcai garázssoron lévő „kivett beépített terület” megnevezésű, 416 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan. Az ingatlanon 19 db garázs található. Demeter Zoltán tulajdonában van az ingatlan-nyilvántartás szerinti 2278/5/R helyrajzi számú garázs, melynek használatához földhasználati jog bejegyzése szükséges az érintett 20 m<sup>2</sup> alapterületű földrészletre vonatkozóan.

#### 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 beépített területen belül 20 m<sup>2</sup> alapterületű földrészlet földhasználati jogáért egyszeri 1.500,- Ft/m<sup>2</sup> összegű földhasználati díj megállapítása javasolt.

*A változási vázrajz az előterjesztés mellékletét képezi.*

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 2278/5 helyrajzi számú földrésztelen lévő önálló tulajdonú épületről

Munkaszám: 49/2025

M= 1:500

Adatszolgáltatás: 2/...../2025



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							
Helyrajzi szám	J e l	Alrészlet		Terület	AK	Helyrajzi szám	J e l	Alrészlet		Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés
		műv. ág	Min.o.					műv. ág	Min.o.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
2278/5	-	Kivett: beépített terület	-	0.0416	-	2278/5	-	Kivett: beépített terület	-	0.0416	-		
	-					2278/5/R		garázs	-	0.0020	-		
Összesen:				0.0416	-					0.0416	-		

Készítette: Sátoraljaújhely 2025. március 24.

Készítő:

**Kőszegi Tamás**  
 földmérő ig. száma: 7326/2017

**Kőszegi Tamás**  
 földmérő technikus  
 földmérő igazolvány szám  
 7326/2017

Az állami alapadat-tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Sátoraljaújhely 2025. .... hó ..... nap

Záradékoló: .....

Ing.rend.min.sz.:

Minőséget tanúsító:

**Susztrik Jenő**  
 ing.rend.min.sz.: 0243/1990  
 Geod.terv..min.sz.: 05-0899

**Susztrik Jenő**  
 geodéziai tervező  
 ing.rend.min.sz.: 0243/1990  
 Kamara sz.: 050899

P.H.

Határozati javaslat

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

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete **döntött arról**, hogy az önkormányzat tulajdonát képező az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 2278/5 helyrajzi számú, „kivett beépített terület” megnevezésű ingatlanon Demeter Zoltán részére, – 20 m<sup>2</sup> alapterületű földrészletre – **egyszeri földhasználati díjat állapít meg 1.500,- Ft/m<sup>2</sup> összegben.**

**2. Az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 2225/A/18 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Thököly utca 2. A lph. I/2. szám alatti ingatlan liciteljáráson történő tulajdonszerzésére**

Tényállás:

Molnár József 1/2 és Zsoldos Erzsébet Zsuzsanna 1/2 arányú tulajdonában van az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 2225/A/18 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Thököly utca 2. A lph. I/2. szám alatti 45 m<sup>2</sup> alapterületű lakóingatlan, Molnár József 1/2 tulajdoni hányada jelenleg végrehajtási eljárás keretén belül árverés alatt áll.

Az ingatlan becsértéke 810.000,- Ft, az árverési előleg 81.000,- Ft, licitküszöb 16.000,- Ft.  
Értékbecslés alapján az ingatlan forgalmi értéke: 1.635.000,- Ft.

Szakmai javaslat:

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.

Tekintettel arra, hogy a fenti társasházban az önkormányzat célja a többségi tulajdonba kerülés, a végrehajtáson megszerzendő tulajdoni hányaddal az önkormányzat többségi tulajdonba kerül, ezért javasolt csatlakozni a folyamatban lévő hatósági árveréshez 970.000,- Ft összeghatárig.

*A tulajdoni lap és az értékbecslés az előterjesztés mellékletét képezi.*

**SÁTORALJAÚJHELY****Belterület****2225/A/18 helyrajzi szám****társasház különlap**

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

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

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

lakás	45	1 1	32/1000	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.

**II. RÉSZ****3. tulajdoni hányad: 1/2**

bejegyző határozat, érkezési idő: 41389/1997.08.18

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Molnár József

sz.név: Molnár József

szül. : 1970

a.név : Kántor Ilona

cím : 4472 GÁVAVENCSELLŐ Pacsirta utca 4.

**4. tulajdoni hányad: 1/2**

bejegyző határozat, érkezési idő: 41389/1997.08.18

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Zsoldos Erzsébet Zsuzsanna

sz.név: Zsoldos Erzsébet Zsuzsanna

szül. : 1972

a.név : Négyesi Erzsébet

cím : 3995 PUSZTAFALU Fő út 31.

**III. RÉSZ****2. bejegyző határozat, érkezési idő: 41389/1997.08.18**

Jelzálogjog 300 000 FT, azaz háromszázezer FT és járulékai erejéig .

jogosult:

név: SÁTORALJAÚJHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím : 3980 SÁTORALJAÚJHELY Kossuth tér 5.

**3. bejegyző határozat, érkezési idő: 41389/1997.08.18**

Elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzett jelzálog biztosítására .

utalás: III/2.

jogosult:

név: SÁTORALJAÚJHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím : 3980 SÁTORALJAÚJHELY Kossuth tér 5.

**Folytatás a következő lapon**

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

13. bejegyző határozat, érkezési idő: 35325/2004.05.11  
Végrehajtási jog 59 248 FT, azaz ötvenkilencezer-kétszáznegyvennyolc FT főkövetelés és járulékal erejéig, az utalás szerinti sorszám alatti illetőségre..  
A végrehajtási jog bejegyzése Kenderes Gábor önálló bírósági végrehajtó 0172.V.75/2004/8.vh számú megkeresése alapján történt., (kamatmentes hitel hátralék), Egyidejű érkezés  
35.336/2004.számú ügyirattal!.  
utalás: II /3.  
jogosult:  
név: POLGÁRMESTERI HIVATAL  
cím : 3980 SÁTORALJAÚJHELY Kossuth Lajos tér 5
14. bejegyző határozat, érkezési idő: 35336/2004.05.11  
Végrehajtási jog 59 248 FT, azaz ötvenkilencezer-kétszáznegyvennyolc FT főkövetelés és járulékal erejéig, az utalás szerinti sorszám alatti illetőségre..  
A végrehajtási jog bejegyzése Kenderes Gábor önálló bírósági végrehajtó 0172.V.76/2004/9 vh számú megkeresése alapján történt., (kamatmentes hitel hátralék), Egyidejű érkezés a  
35.325/2004.számú ügyirattal!.  
utalás: II /4.  
jogosult:  
név: POLGÁRMESTERI HIVATAL  
cím : 3980 SÁTORALJAÚJHELY Kossuth Lajos tér 5
15. bejegyző határozat, érkezési idő: 41225/2004.11.08  
Végrehajtási jog 89 192 FT, azaz nyolcvankilencezer-százkilencvenkettő FT főkövetelés és járulékal erejéig .  
Kenderes Gábor önálló bírósági végrehajtó Vhszám:0172.V.322/2004/5. /kölcshoztartozás/.  
utalás: II /4.  
jogosult:  
név: MAGYAR CETELEM BANK RT.  
cím : 1024 BUDAPEST Csalogány utca 47-49
16. bejegyző határozat, érkezési idő: 30783/2005.01.26  
Végrehajtási jog 360 655 FT, azaz háromszázhatvan ezer-hatszázötvenöt FT főkövetelés és járulékal erejéig .  
Kenderes Gábor önálló bírósági végrehajtó 0172.V.492/2004/6., Kenderes Gábor önálló bírósági végrehajtó kölcsöntartozás.  
utalás: II /4.  
jogosult:  
név: MAGYAR CETELEM BANK RT.  
cím : 1024 BUDAPEST Csalogány utca 47-49

Folytatás a következő lapon

## Folytatás az előző lapról

## III. RÉSZ

17. bejegyző határozat, érkezési idő: 37200/2005.06.06

Egyetemleges jelzálogjog 45 418 FT, azaz negyvenötezer-négyszáztizennyolc FT és járulékai erejéig, az utalás szerinti sorszám alatti illetőségre..

A járulék mértékének megállapítása a 667880/3/2005. számú határozat alapján történik., Egyetemleges a bodroghalmi 235 hrsz-ú ingatlannal.

utalás: II /4.

jogosult:

név: BAZ MEGYEI ILLETÉKHIVATAL

cím : 3525 MISKOLC Fazekas utca 2. I. emelet

20. bejegyző határozat, érkezési idő: 31067/2006.02.06

Végrehajtási jog 45 198 FT, azaz negyvenötezer-százkilencvennyolc FT főkövetelés és járulékai erejéig .

Helyes Róbert önálló bírósági végrehajtó Vh.szám:176.V.718/2005/11., Helyes Róbert önálló bírósági végrehajtó Közös költség, Helyes Róbert önálló bírósági végrehajtó Egyidejű érkezés a 31.070/2006. számú ügyirattal.

utalás: II /4.

jogosult:

név: THÖKÖLY U. 2. SZÁM ALATTI TÁRSASHÁZ

cím : 3980 SÁTORALJAÚJHELY Thökölly utca 2

23. bejegyző határozat, érkezési idő: 37950/2006.07.20

Végrehajtási jog 20 000 FT, azaz húszezer FT főkövetelés és járulékai erejéig .

Helyes Róbert önálló bírósági végrehajtó 176.V.286/2006/11, Helyes Róbert önálló bírósági végrehajtó kölcsöntartozás.

utalás: II /4.

jogosult:

név : Budai Olga

sz.név: Budai Olga

szül. : 1956

a.név : Demeter Erzsébet

cím : 3980 SÁTORALJAÚJHELY Bihari utca 18.

24. bejegyző határozat, érkezési idő: 31166/2007.01.26

Végrehajtási jog 24 117 FT, azaz huszonnégyezer-száztizennyolc FT főkövetelés és járulékai erejéig, az utalás szerinti sorszám alatti illetőségre..

Helyes Róbert önálló bírósági végrehajtó Vh. szám: 176.V.921/2006/10. /lakossági folyószámla/.

utalás: II /3.

jogosult:

név: O.T.P. FAKTORING KÖVETELÉSKÉZELŐ RT.

cím : 1052 BUDAPEST Semmelweis utca 10

Folytatás a következő lapon

---

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

---

27. bejegyző határozat, érkezési idő: 38678/2009.06.24  
Végrehajtási jog 89 664 FT, azaz nyolcvankilencezer-hatszázhatvannégy FT főkövetelés és járulékai erejéig .  
Helyes Róbert önálló bírósági végrehajtó 176.V.660/2009/10.  
utalás: II /3.  
jogosult:  
név: INTRUM ZRT. törzsszám: 12935181  
cím : 1139 BUDAPEST Fiastyúk utca 4-8.
- 
28. bejegyző határozat, érkezési idő: 30545/2011.01.19  
Végrehajtási jog 124 755 FT, azaz százhuszonnégyezer-hétszázötvenöt FT főkövetelés és járulékai erejéig , az utalás szerinti sorszám alatti illetőségre..  
Helyes Róbert önálló bírósági végrehajtó Vh.szám: 0176.V.1211/2010/13. /Szolgáltatás ellenértéke/.  
utalás: II /4.  
jogosult:  
név: INTRUM ZRT. törzsszám: 12935181  
cím : 1139 BUDAPEST Fiastyúk utca 4-8.
- 
30. bejegyző határozat, érkezési idő: 30581/2015/2014.12.18  
Végrehajtási jog 46 089 FT, azaz negyvenhatezer-nyolcvankilenc FT főkövetelés és járulékai erejéig , az utalás szerinti sorszám alatti illetőségre..  
Helyes Róbert önálló bírósági végrehajtó Vh.:176.V.2204/2014/24., Helyes Róbert önálló bírósági végrehajtó /díj/.  
utalás: II /4.  
jogosult:  
név: INTRUM ZRT. törzsszám: 12935181  
cím : 1139 BUDAPEST Fiastyúk utca 4-8.
- 
31. bejegyző határozat, érkezési idő: 30104/2/2015.01.08  
Végrehajtási jog 42 065 FT, azaz negyvenkétezer-hatvanöt FT főkövetelés és járulékai erejéig , az utalás szerinti sorszám alatti illetőségre..  
Helyes Róbert önálló bírósági végrehajtó Vh.: 176.V.0016/2014/27, Helyes Róbert önálló bírósági végrehajtó /díj/.  
utalás: II /4.  
jogosult:  
név: DÍJBESZEDŐ FAKTORHÁZ ZRT.  
cím : 1117 BUDAPEST Budafoki út 107-109.
- 
32. bejegyző határozat, érkezési idő: 31510/2/2017.02.16  
Végrehajtási jog 49 941 FT, azaz negyvenkilencezer-kilencszáznegyvenegy FT főkövetelés és járulékai erejéig , az utalás szerinti sorszám alatti illetőségre..  
Helyes Róbert önálló bírósági végrehajtó Vh. szám: 176.V.3272/2016/21., Helyes Róbert önálló bírósági végrehajtó /Kölcsönösszeg/.  
utalás: II /3.  
jogosult:  
név: AZÚR TAKARÉK TAKARÉKSZÖVETKEZET  
cím : 3980 SÁTORALJAÚJHELY Széchenyi tér 8.
- 

Folytatás a következő lapon

**SÁTORALJAÚHELY**

Belterület

2225/A/18 helyrajzi szám

társasház különlap

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

33. bejegyző határozat, érkezési idő: 30770/2/2020/2019.11.29  
Végrehajtási jog 64 972 FT, azaz hatvannégyezer-kilencszázhetvenkettő FT főkövetelés és járulékaik erejéig, az utalás szerinti sorszám alatti illetőségre..  
Helyes Róbert önálló bírósági végrehajtó 176.V.1952/2019/24., Helyes Róbert önálló bírósági végrehajtó kölcsönösszeg.  
utalás: II /4.  
jogosult:  
név: INTRUM ZRT. törzsszám: 12935181  
cím : 1139 BUDAPEST Fiastyúk utca 4-8.

34. bejegyző határozat, érkezési idő: 311697/4/2022.10.28  
Végrehajtási jog 119 600 FT, azaz száztizenkilencezer-hatszáz FT főkövetelés és járulékaik erejéig, az utalás szerinti sorszám alatti illetőségre..  
Dr. Bárczi Krisztián önálló bírósági végrehajtó Vh.szám: 176.V.2541/2022/24., Dr. Bárczi Krisztián önálló bírósági végrehajtó /díj/.  
utalás: II /4.  
jogosult:  
név: MKK MAGYAR KÖVETELÉSKÉZELŐ ZRT.  
cím : 1138 BUDAPEST XIII.KER. Tomori utca 34.

35. bejegyző határozat, érkezési idő: 300063/4/2024.01.02  
Végrehajtási jog 1 153 976 FT, azaz egymillió-százötvenháromezer-kilencszázhetvenhat FT főkövetelés és járulékaik erejéig, az utalás szerinti sorszám alatti illetőségre..  
Dr. Bárczi Krisztián végrehajtói irodája, Vh.: 176.V.2892/2023/8., /kölcsönösszeg/.  
utalás: II /3.  
jogosult:  
név: GEMINI PÉNZÜGYI ZRT.  
cím : 1027 BUDAPEST Margit körút 3. 1.em.4.

36. bejegyző határozat, érkezési idő: 302581/2025/2024.12.13  
Végrehajtási jog 19 630 FT, azaz tizenkilencezer-hatszázharminc FT főkövetelés és járulékaik erejéig, az utalás szerinti sorszám alatti illetőségre..  
Dr. Bárczi Krisztián önálló bírósági végrehajtó Vh. szám: 176.V.2473/2024/9., Dr. Bárczi Krisztián önálló bírósági végrehajtó /Kölcsönösszeg/.  
utalás: II /4.  
jogosult:  
név: OTP FAKTORING ZRT.  
cím : 1138 BUDAPEST Váci út 135-139.

**Folytatás a következő lapon****SÁTORALJAÚHELY**

Belterület

2225/A/18 helyrajzi szám

társasház különlap

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

37. bejegyző határozat, érkezési idő: 302171/2/2025.02.14  
Árverés kitűzése az utalás szerinti sorszám alatti illetőségre.. 2025.05.02-ig  
Dr. Bárczi Krisztián önálló bírósági végrehajtó Vh.:176.V.2892/2023/111., Dr. Bárczi Krisztián önálló bírósági végrehajtó Vételi ajánlattétel időtartama: 2025.03.03.-tól 2025.05.02. 12:00-ig, Dr. Bárczi Krisztián önálló bírósági végrehajtó Vételi ajánlattétel helye: a <https://arveres.mbvk.hu> internetcímen.  
utalás: II /3.  
jogosult:  
név: GEMINI PÉNZÜGYI ZRT.  
cím : 1027 BUDAPEST Margit körút 3. 1.em.4.

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**



## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (EÖI-lakás)

Ügyirat száma: ISU/...5555.../2025

Tárgy: Sátoraljaújhely 2225/A/18 hrsz (Thököly utca 2. A ép. B. lph. 1. emelet 2.)

### 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 32/1000.

Ingatlan-nyilvántartás szerint a 2225/A/18 hrsz-ú önálló ingatlan nettó alapterülete 45 m<sup>2</sup>, megnevezése lakás. Bejegyzett tulajdonosa Molnár József ½ és Zsoldos Erzsébet Zsuzsanna ½ arányban. Az ingatlant 16 végrehajtási jog terheli, köztük a Sátoraljaújhely Város Önkormányzata és Polgármesteri Hivatala. Tartozik hozzá udvari fatartó.

### 3. Építmény-adatok

A lakóépület kb. 120 éves építmény.

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

Lakás felszereltsége alapján **komfortos** besorolású.

Helyiségek:

konyha (linóleum)	8,96 m <sup>2</sup>
fürdőszoba, wc (kerámia)	3,36 m <sup>2</sup>
kamra (sim.bet)	5,16 m <sup>2</sup>
szoba (parketta)	19,00 m <sup>2</sup>
előtér (linóleum)	8,56 m <sup>2</sup>
összesen	45,04 m <sup>2</sup> , kerekítve <b>45 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 kályhával és egy sparhellettel történik. A nyílászárók fa-szerkezetűek.

A lakás jelenleg is lakott. A belső terek felújítandók.

### 4. Egyéb tények, adatok

A társasházban az Önkormányzatnak 14 darab lakása van.

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

### 5. Értéknövelő tényezők

### 6. Értéksökkentő tényezők

### 7. Értékképzés

Telek értéke: 2.000 Ft/m <sup>2</sup>	4455 * 0,032 * 2000=	285.120 Ft
Lakás értéke: 30.000 Ft/m <sup>2</sup>	45 * 30000 =	1.350.000 Ft
ÖSSZESEN:		1.635.120 Ft.

*Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül 1.635.000 Ft.*

*A végrehajtási ügyben a fent nevezett ingatlan ½ tulajdoni hányadára elő értékbecslési összeg 817.500,- Ft.*

Sátoraljaújhely 2025.04.09.

*Surányiné Szabó Katalin*  
Surányiné Szabó Katalin  
ingatlan értékbecslő

#### Határozati javaslat:

### **Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete .../2025. (...) határozata önkormányzati vagyonhasznosításról**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy az ingatlan nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi **2225/A/18** helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Thököly utca 2. A lph. I/2. szám alatt található, 45 m<sup>2</sup> alapterületű lakás 1/2 tulajdoni hányadának, árverésen történő megvásárlása céljából **csatlakozik** a folyamatban lévő hatósági árveréshez 970.000,- Ft összeghatárig.

Felhatalmazta: a polgármestert a szükséges intézkedés megtételére.

### **3. Önkormányzat részére történő ingatlan felajánlás – az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 996 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Batsányi János utca 22. szám alatti „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan tekintetében**

#### Tényállás:

Az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 996 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Batsányi János utca 22. szám alatti 413 m<sup>2</sup> alapterületű „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan tulajdonosai Orosz Józsefné 8/32-ed tulajdoni arányban, Csajkovszki Gyula 8/32-ed tulajdoni arányban, Csajkovszki Gyuláné 8/32-ed tulajdoni arányban, Orosz Alexandra 2/32-ed tulajdoni arányban, Orosz Anett Laura 2/32-ed tulajdoni arányban, Orosz Erik Sándor 2/32-ed tulajdoni arányban és Orosz Márk 2/32-ed tulajdoni arányban.

Csajkovszki Gyula és Csajkovszki Gyuláné az 8/32-8/32 tulajdoni hányadukat felajánlották megvételre Sátoraljaújhely Város Önkormányzat részére.

A 2025. március 13. napján készült értébecslés alapján az ingatlan forgalmi értéke: 23.220.000,- Ft.

#### Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy az ingatlanban nincs az önkormányzatnak tulajdona, a felajánlott tulajdoni hányadok megvásárlásával csak résztulajdont szerezne. A lakás nagysága miatt a gazdasági célú hasznosítása nem reális. A kétrendbeli lakás fűtésrendszerét azonos fűtési kör látja el, melynek szétválasztása további költségeket von maga után, ezért nem javasolt a megvásárlása.

*A képek, térképszelvény, értébecslés az előterjesztés mellékletét képezi.*







## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (EÖI)

Ügyirat száma: ISU/3095-2/2025

Tárgy: Sátoraljaújhely 996 hrsz. (Batsányi János utca 22.)

### 1. Környezet

Batsányi János utca - Rákóczi utca – Thaly Kálmán utca közötti tömbben helyezkedik el.

Az értékelt ingatlan szomszédságában 1960-as évek elején épített kertes családiházas, illetve régebbi polgári lakásokkal beépített ingatlanok vannak.

Az értékelt ingatlan a Batsányi utcán lévő három lakásos társasházban van.

A város belterületének forgalmas, kereskedelmi jellegű területe szélén fekszik, a „kishatár átkelő” mellett. Szolgáltató létesítmények, üzletek 200-1500 m távolságra vannak.

### 2. Ingatlan-adatok

A 996 hrsz-ú társasházi telek ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett területe 413 m<sup>2</sup>, *kivett lakóház, udvar* megnevezésű.

Az értékelt ingatlan tulajdonosai 8/32-ed tulajdoni arányban Orosz Józsefné, 8/32-ed tulajdoni arányban Csajkovszki Gyula, 8/32-ed tulajdoni arányban Csajkovszki Gyuláné, 2/32-ed tulajdoni arányban Orosz Alexandra, 2/32-ed tulajdoni arányban Orosz Anett Laura, 2/32-ed tulajdoni arányban Orosz Erik Sándor, 2/32-ed tulajdoni arányban Orosz Márk tulajdonát képezi Orosz Józsefné részére bejegyzett özvegyi joggal.

Az ingatlan tehermentes.

Közművek: 230 V elektromos áram, mérés egyéni mérőórákon keresztül, vezetékes ivóvízhálózat, közüzemi szennyvíz-csatorna, gázkazánról működtetett központi fűtés.

A meleg víz előállítása villanybojlerről (Aquastic bojler, 80l) valamint gázkazánról történik.

### 3. Építmény-adatok

Lakóház: kora 70 év. Szerkezete: rakott kő és beton sávalap. Válaszfalak: 10 cm vtg. válaszfal téglá valamint kisméretű féltégla. Pince felett monolit vasbeton födém, földszint felett borított fagerendás födém, alsó-felső deszkaborítással. Tetőszerkezete két állószékes nyereg és állószékes félnyereg tető, cserépfedéssel. Homlokzatát tekintve normál falvakolatra felhordott Baumit és köporos felület, cement és kő lábazattal.

Az értékelt ingatlan helyiségei:

1. lakás	
előszoba, nappali (kerámia)	13 m <sup>2</sup>
szoba (lamináltpadló)	24,34 m <sup>2</sup>
szoba (parketta)	22,12 m <sup>2</sup>
közlekedő (kerámia)	3,31 m <sup>2</sup>
konyha (kerámia)	11,57 m <sup>2</sup>
kamra (kerámia)	1,33 m <sup>2</sup>
fürdőszoba, WC (kerámia)	4,59 m <sup>2</sup>
kazán	3,00 m <sup>2</sup>
összesen:	83,26 m <sup>2</sup> , kerekítve 83 m <sup>2</sup> .

2. lakás	
szoba (lamináltpadló)	22,00 m <sup>2</sup>
konyha (kerámia)	3,00 m <sup>2</sup>
fürdőszoba WC	12,00 m <sup>2</sup>
összesen:	37,00 m <sup>2</sup> , kerekítve 37 m <sup>2</sup> .

#### 4. Egyéb tények, adatok

Az értékelt ingatlanok közös udvarban helyezkednek el, komfortfokozatuk alapján összkomfortos besorolásúak. Nyílászárói műanyag szerkezetűek, fokozott hőszigeteléssel valamint palló és hevedertokos ajtókkal.

#### 5. Értéknövelő tényezők

- Kedvező elhelyezkedés a városon belül.
- Pincehelyiség tartozik a lakáshoz.
- Rendezett, felújított lakásbelső.

#### 6. Értécsökkentő tényezők

- Közös udvarban való elhelyezkedés.
- A két ingatlan egy fűtési rendszerrel való használata.

#### 7. Értékképzés

1. lakás		
Telek értéke: 3.000 Ft/m <sup>2</sup>	413*8500 =	3.510.500 Ft
Lakóház értéke: 70.000 Ft/m <sup>2</sup>	83* 135.000 =	11.205.000 Ft
Összesen:		14.715.500 Ft
2. lakás		
Telek értéke: 3.000 Ft/m <sup>2</sup>	413*8500 =	3.510.500 Ft
Lakóház értéke: 70.000 Ft/m <sup>2</sup>	37* 135.000 =	4.995.000 Ft
Összesen:		8.505.500 Ft

*Az ingatlan becsült forgalmi értéke összesen áfa nélkül 23.221.000, kerekítve 23.220.000 Ft.*

Helyszíni szemle ideje: 2025.02.25.  
Fénykép melléklet: 31 db

Sátoraljaújhely 2025.03.13.

  
Tóthné Ajtai Beatrix  
ingatlan értékbecslő

#### 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 996 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Batsányi János utca 22. szám alatti 413 m<sup>2</sup> alapterületű „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlanból Csajkovszki Gyula és Csajkovszki Gyuláné 8/32-8/32 tulajdoni hányadát.

#### **4. Képviselő-testületi határozat visszavonása – Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete 238/2024 (XII.13.) határozata tekintetében**

##### Tényállás:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete 238/2024 (XII.13.) határozatával döntött arról, hogy él elővásárlási jogával az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 662 helyrajzi számú, természetben Sátoraljaújhely, Köztársaság utca 27. szám alatti ingatlan vonatkozásában.

Az ingatlan vevői a lakás vételárát már a tulajdonos felé megfizették, babaváró hitelből szándékoznak felújítani az ingatlant.

##### Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy a vevők a vételár teljes összegét megfizették az eladó részére, hitelt vettek fel az ingatlan felújítási munkálatainak elvégzésére, javasolt a határozat visszavonása.

Sátoraljaújhely, 2025. április 16.

dr. Terdik Sándor sk.  
jegyző

##### Határozati javaslat:

**Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
.../2025. (...) határozata  
önkormányzati vagyonhasznosításról**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy az 238/2024 (XII.13.) határozatát **visszavonja.**