

# 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 értékhatarától függetlenül, mind a korlátozottan forgalomképes, mind az üzleti vagyont érintően:*

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

### **1. Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan elidegenítése – a sátoraljaújhelyi 299 helyrajzi számú, 181 alapterületű ingatlan tekintetében**

#### Tényállás:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat tulajdonában van az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 299 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Jókai utca 45. szám és Sátoraljaújhely, Krúdy Gyula utca 14. szám között elterülő „*kivett beépítetlen terület*” megnevezésű 181 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan.

Az ingatlan funkciója megváltozott, a városban kiépítésre került felszín alatti csapadékvíz elvezető hálózat miatt „*árok*” funkcióját elvesztette, feladatát már nem látja el, jelenleg „*kivett beépítetlen terület*” megnevezésű ingatlan.

A területtel szomszédos ingatlanok tulajdonosai jelezték vételi szándékukat, tekintettel arra, hogy a területet használják, gondozzák.

Az ingatlan forgalmi értéke a 2025. február 14. napján készült értébecslés alapján 452.500,- Ft.

#### Szakmai javaslat:

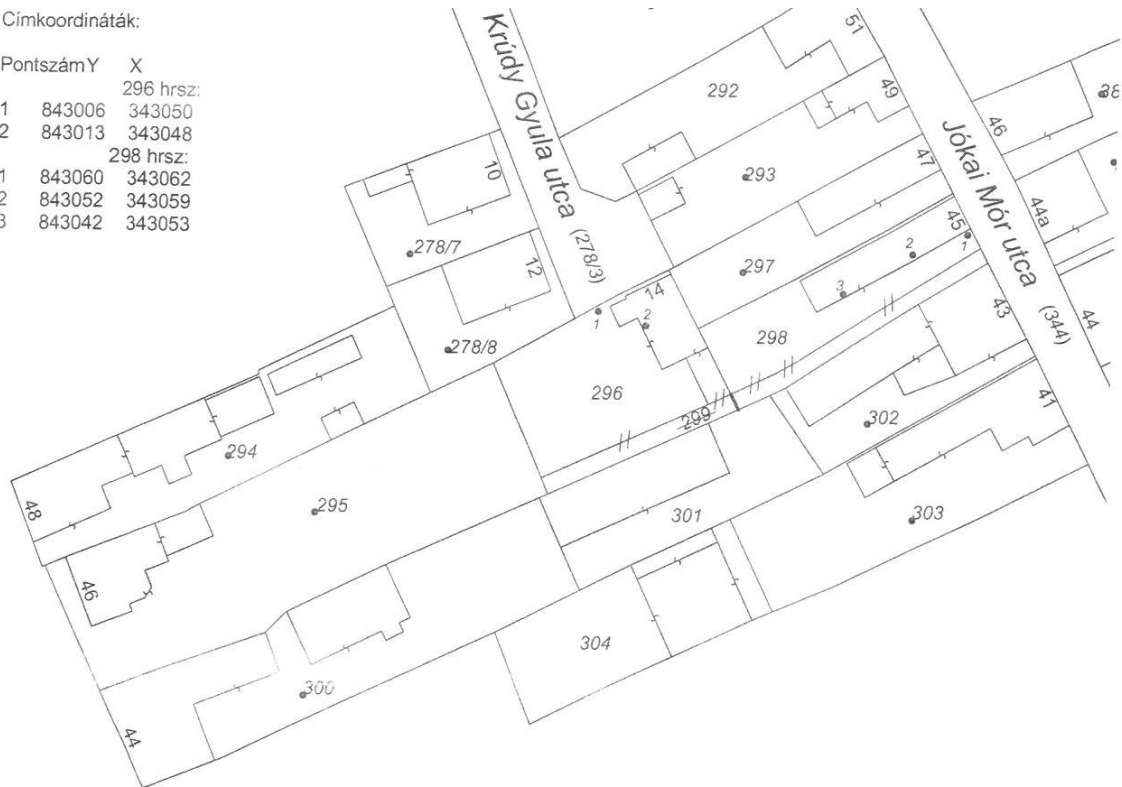
Tekintettel arra, hogy az ingatlan árok funkcióját már nem látja el, javasolt a sátoraljaújhelyi 296 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Krúdy Gyula utca 14. szám alatti ingatlannal határos 79 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanrész 197.500,- Ft induló licitáron, és a sátoraljaújhelyi 298 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Jókai utca 45. szám alatti ingatlannal határos 102 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanrész 255.000,- Ft induló licitáron történő elidegenítése.

*A fotódokumentáció a változási vázrajz részlete, tulajdoni lap, az értébecslés az előterjesztés mellékletét képezi.*



Címkoordináták:

Pontszám	Y	X
		296 hrsz:
1	843006	343050
2	843013	343048
		298 hrsz:
1	843060	343062
2	843052	343059
3	843042	343053



SÁTORALJAÚJHELY

Szektor: 53

Belterület 299 helyrajzi szám

"címkézés alatt"		I. RÉSZ			
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 beépítetlen terület	0	181	0.00		
		II. RÉSZ			
1. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 35127/1994.07.07 jogcím: jogutódlás jogállás: tulajdonos név: SÁTORALJAÚJHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 3980 SÁTORALJAÚJHELY Kossuth tér 5.					
		III. RÉSZ			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 310603/4/2024.10.10					
Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan átminősítése az ISU/11609-4/2024. ikt. sz. Hatósági bizonyítvány és kérelem alapján történt.					
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 (telek)

**Ügyirat száma:** ISU/1663/2025

**Tárgy:** Sátoraljaújhely 299 hrsz. beépítettlen terület fajlagos forgalmi értékének meghatározása.

### 1. Környezet

A beépítettlen telek a Kazinczy utca – Posta köz – Krúdy Gyula utca – Jókai utca határ közötti tömbben fekszik. A tömbben rendezett keretes családi házas telkek találhatók.

### 2. Ingatlan-adatok

A beépítettlen terület (299 hrsz.) 1/1 tulajdoni hányadban a Sátoraljaújhelyi Önkormányzat tulajdona. Az ingatlan tehermentes. Az ingatlan nyilvántartás alapján 181 m<sup>2</sup>. A helyszínen végzett felmérés alapján az a ténymegállapítás született, hogy a telek bejárati része keskeny 2,5 m, a hosszúsága 71 m ami a 298 hrsz. és 296 hrsz. telken át húzódik teljes telek hosszúságában. A telek ingatlan építésére nem alkalmas.

### 3. Egyéb tények, adatok

- Az ingatlan előtt víz, elektromos áram, csatorna, gáz, távközlés közmű hálózat húzódik.

### 4. Értéknövelő tényezők

- szabályos telek alaprajz

### 5. Értékcsökkenítő tényezők

- A telek nagysága kicsi, építési céllal nem hasznosítható.

### 6. Értékképzés


Telek értéke: 2.500 Ft/m<sup>2</sup>

*Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül 2.500 Ft/m<sup>2</sup>.*

Helyszínelés időpontja:

2025.02.05.

Sátoraljaújhely 2025.02.05.

  
Surányiné Szabó Katalin  
értékbecselő

Határozati javaslat:

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

1. Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete **döntött arról**, hogy elidegeníti, az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 299 helyrajzi számú „*kivett beépítetlen terület*” megnevezésű 181 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanból 79 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanrészt.

Kijelölt vevő: a liciteljáráson legmagasabb ajánlatot tevő pályázó

Induló licitár: 197.500,- Ft

2. Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete **döntött arról**, elidegeníti, az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 299 helyrajzi számú „*kivett beépítetlen terület*” megnevezésű 181 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanból 102 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanrészt.

Kijelölt vevő: a liciteljáráson legmagasabb ajánlatot tevő pályázó

Induló licitár: 255.000,- Ft

**2. Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan elidegenítése – a sátoraljaújhelyi 1453 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely Mikszáth Kálmán utca 2. szám alatti ingatlan tekintetében**

Tényállás:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat tulajdonában van az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1453 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Mikszáth Kálmán utca 2. szám alatti 727 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan.

Aranyiné Lukács Melinda bérlő vételi szándékát jelezte a megjelölt önkormányzati ingatlanra. Az ingatlan forgalmi értéke a 2025. február 17. napján készült értékbecslés alapján 11.970.000,- Ft.

Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy az ingatlan rossz állapotú, alapja az északi és a belső részekben megsüllyedt, a belső nyílászárók tokszerkezete deformálódott, az időközi karbantartások elmaradása miatt állaga folyamatosan romlik, az önkormányzat részéről gazdaságosan nem felújítható, valamint az önkormányzat hosszú távú ingatlanhasznosítási koncepciójában nem szerepel, ezért javasolt az ingatlan elidegenítése az értékbecslésben meghatározott áron.

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















## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (KCSH)

Ügyirat száma: ISU/69-4/2025.

Tárgy: Sátoraljaújhely 1453 hrsz (Mikszáth Kálmán utca 2.)

### 1. Környezet

Árpád utca – Mikszáth Kálmán utca sarkán fekszik.

Környezetében rendezett kertes családiházak telkek, illetve kisebb üzem (volt tejüzem) található.

A városközpont határán fekszik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 100-800 m távolsághatáron belül vannak. Az ingatlan utcája csak helyi forgalmat lebonyolító zsákutca.

### 2. Ingatlan-adatok

Ingatlan-nyilvántartás szerint az 1453 hrsz területe 727 m<sup>2</sup>, megnevezése kivett, lakóház udvar. Tulajdonosa Önkormányzat 1/1. Terhelés: nincs.

Az értékelt ingatlanon lakóház és gépkocsitároló található. Az udvaron van még fatároló és szerszámos bódé, ezek jelentős értéket nem képviselnek. Az ingatlan körben lekerített beton alapú vaskerítéssel.

Közművek: 230 V elektromos áram, vezetékes ivóvíz, közüzemi szennyvíz-csatorna, vezetékes földgáz.

A fűtés gázkazánal, radiátoros hőleadókkal történik. Korábban a pincében elhelyezett vegyes tüzelésű kazán üzemelt, jelen állapotában ez már üzemképtelen. A meleg vizet a 60 l-es villanybojler biztosítja.

### 3. Építmény-adatok

Lakóház: kora 80-100 év. Szerkezete: rakott kő sávalap, kő lábazat, kő-tégla határolófalak, kő-tégla válaszfalak, fa gerendafödém alsó-felső borítással, sáttortető km. pala héjalással. Az épület homlokzata az utcafronton van. A nyílászárók hagyományos fából készült szerkezetűek. Az ablakok dupla szárnyasok egyrétegű üvegezéssel, redőnyösek.

A lakás helyiségei:

előszoba (metlachi)	12,80 m <sup>2</sup>
folyosó (metlachi)	7,43 m <sup>2</sup>
konyha (metlachi)	16,08 m <sup>2</sup>
éléskamra (sim. beton + linóleum)	4,16 m <sup>2</sup>
fürdőszoba, wc (sim. beton + linóleum)	5,70 m <sup>2</sup>
szoba (parketta)	22,91 m <sup>2</sup>
szoba (parketta)	22,10 m <sup>2</sup>
kamra (sim. beton)	11,58 m <sup>2</sup>
<b>összesen:</b>	<b>102,76 m<sup>2</sup>, kerekítve 103 m<sup>2</sup>.</b>

A lakás **összskomfortos** besorolású. Tartozik hozzá az épület alatt épített **16 m<sup>2</sup>** betonfödémű épített pince.

**A lakóépület szerkezeti hibával terhelt:** alapja az északi és a belső részekben megsüllyedt. A falakon ferde és vízszintes repedések láthatók. A süllyedés mértéke olyan nagy, hogy a belső nyílászárók tokszerkezete deformálódott, elvált a faltól. A süllyedés érinti a belső tehertartó falat, míg a külső tehertartó falakon csak kismértékű repedések láthatók. Az utcai szobák aljzata jól láthatóan megsüllyedt.

Az lakóházon kívül az udvaron, az épület déli és nyugati fala mellett a járdaburkolat kb. 20 cm-t megsüllyedt, ami az altalaj komoly mozgására utal. Ez veszélyezteti az egész épület

további stabilitását. Mivel az ingatlan természetes talajfelszíne magasabban van, mint az utcaszint és az tetőn keletkező csapadékvíz a csapadékhálózatba bekötötték, a keletkező csapadékvíz kikerül az ingatlanról, külső szemlélődés alapján nem határozható meg a talajsüllyedés oka. A pontos okok miatt célszerű szakembertől kérni segítséget. Az épület alatti épített pince falán nem látható repedés, illetve a talajvíz elleni szigetelés hiányából adódó salétrom kiváláson kívül nincs vizesedésre utaló nyom.

Gépkocsitároló: Szabadon álló betonalapú, téglalap alakú építmény félnyereg tetővel, hullámpala héjalással. Az építmény fafödémű padlásteres. Kora kb. 45 év. Műszaki állapota karbantartott, korának megfelelő.

Az épületben 230 V elektromos áram van. Aljzata betonozott, szerelőaknás. Nettó alapterülete 14,80 m<sup>2</sup>, kerekítve 15 m<sup>2</sup>.

A kert és udvar ápolat. A fatartó és a szerszámosbódé deszkából készült, alapozatlan építmények, jelentős értéket nem képviselnek.

#### 4. Egyéb tények, adatok

Az ingatlan telke „L” alaprajzú. Az építmények szabályos téglalap alakú udvaron helyezkednek el, ehhez kapcsolódik a Mikszáth Kálmán utca mentén kerként használt kb. 6 m széles, 43 m hosszú sáv.

Az ingatlant az Önkormányzat 6 MFt beszámítási árral másik ingatlanért cserélte 2020-ban.

#### 5. Értéknövelő tényezők

- alternatív fűtési lehetőség
- jól megközelíthető, csendes lakókörnyezet, rendezett udvar

#### 6. Értékesökkentő tényezők

- a lakóépület erős süllyedése
- korszerűtlen alaprajzi elrendezés

#### 7. Értékképzés

Telek értéke: 4.500 Ft/m <sup>2</sup>	727 * 4500 = 3.271.500 Ft
Lakóház értéke: 75.000 Ft/m <sup>2</sup>	111 * 75000 = 8.325.000 Ft
Gépkocsitároló értéke: 25.000 Ft/m <sup>2</sup>	15 * 25000 = 375.000 Ft
ÖSSZESEN:	11.971.500 Ft

*Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül 11.970.000 Ft.*

Helyszínelés időpontja: 2025.02.17.  
Fénykép melléklet: 46 db

Sátorajjúj hely 2025.02.17.

Tóthné Ajtai Beatrix  
ingatlan értékbecslő

## SÁTORALJAÚJHELY

Szektor: 53

Belterület 1453 helyrajzi szám

3980 SÁTORALJAÚJHELY Mikszáth Kálmán utca 2. ajtó:1.  
 3980 SÁTORALJAÚJHELY Mikszáth Kálmán utca 2.

## I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

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

. Kivett lakóház, udvar

0

727

0.00

## II R É S Z

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 308948/2/2020.11.30

jogcím: csere

utalás: II /3-4.

jogállás: tulajdonos

név: SÁTORALJAÚJHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3980 SÁTORALJAÚJHELY Kossuth tér 5.

## III R É S Z

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 47342/2008.04.21

Egyéb bEVET átalakítás során területváltozás.

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. február 19.

dr. Terdik Sándor s.k.,  
jegyző

Határozati javaslat:

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

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy **elidegenítésre meghirdeti** az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1453 helyrajzi számú „lakóház, udvar” megnevezésű 727 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlant.

Induló licitár: 11.979.000,- FtKijelölt vevő: a licitáljárason legmagasabb ajánlatot tevő pályázó