

ELŐTERJESZTÉS

önkormányzati vagyonhasznosításra

Tisztelt Képviselő-testület!

A hatályban lévő jogszabályok figyelembe vételével 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) bekezdése alapján:

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

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

1. Az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 4056/4 helyrajzi számú „kivett közpark” megnevezésű ingatlanból 25 m² alapterületű területrész bérbeadásra történő meghirdetése

Tényállás:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat tulajdonában van az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi a sátoraljaújhelyi 4056/4 helyrajzi számú, 2 ha 5549 m² alapterületű „kivett közpark” megnevezésű ingatlan.

Az Emobility Solutions Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. (továbbiakban: Szolgáltató) elektromos töltőállomás üzemeltetői engedélyes és elektromobilitás szolgáltató. A Szolgáltató nyilvánosan hozzáférhető nagyteljesítményű (DC) 50 kW teljesítményű, elektromos gépjármű töltőberendezést kíván telepíteni és azokon elektromobilitás szolgáltatást kíván nyújtani felhasználók részére. A töltőállomás kitelepítéséhez legalább 25 m² alapterületű összefüggő területre van szüksége.

Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy önkormányzat hosszú távú fejlesztési koncepciójában kiemelt jelentőséggel bír, hogy az elektromobilitás terén is fejlődjön a város, ezért javasolt a fent megjelölt önkormányzati tulajdonú területen egy 25 m² alapterületű egybefüggő területrész licit eljárás keretén belül 15 évre történő bérbeadása 500 EUR + ÁFA/év, azaz ötszáz euró + általános forgalmi adó/év bérleti díj ellenében. A bérleti díj összegének számlázása forint devizanemben fog történni, a számla kiállításának napján érvényes EUR/ HUF MNB középárfolyam szerint.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11.§ (10) bekezdése alapján nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak átlátható szervezettel köthető és határozatlan vagy legfeljebb 15 éves időtartamra.





Határozati javaslat:

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

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete licit eljárás keretén belül **bérbeadásra meghirdeti** az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 4056/4 helyrajzi számú 2 ha 5549 m² alapterületű „kivett közpark” megnevezésű ingatlanból 25 m² alapterületű területrészt kizárólag nyilvánosan hozzáférhető nagyteljesítményű elektromos gépjármű töltőberendezés telepítése céljából.

Induló licitár: 500 EUR + ÁFA/év, a bérleti díj összegének számlázása forint devizanemben fog történni, a számla kiállításának napján érvényes EUR/ HUF MNB középárfolyam szerint.

Bérbeadás időtartama: határozott 15 év

Kijelölt bérő: licit eljárás legnagyobbat összeget tevő pályázó

2. Földhasználati díj megállapítása a sátoraljaújhelyi 2268/1 helyrajzi számú „kivett közterület” megnevezésű ingatlanra

Tényállás:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat tulajdonában áll az ingatlan-nyilvántartás szerinti 2268/1 helyrajzi számú Martinovics utcai garázssoron lévő „kivett közterület” megnevezésű, 0,0865 ha alapterületű ingatlan. Tóth Zoltán tulajdonában van az ingatlan-nyilvántartás szerinti 2268/1/H helyrajzi számú garázs, melynek használatához földhasználati jog bejegyzése szükséges az érintett 20 m² 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 sátorlajújhelyi 2268/1 helyrajzi számú „kivett közterület” megnevezésű területen belül 20 m² alapterületű földrészlet földhasználati jogáért egyszeri 1.500,- Ft/m² összegű földhasználati díj megállapítása javasolt.

A változási vázrajz az előterjesztés mellékletét képezi.



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							
Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés
	jel	műv. ág	Min.o				jel	műv. ág	Min.o				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
2268/1	-	Kivett: közterület	-	0.0865	-	2268/1	-	Kivett: közterület	-	0.0865	-		
						2268/1/H	-	garázs	-	0.0020	-		Az 18194-2/2010 számú határozat alapján
Összesen:				0.0865	-					0.0865	-		



Határozati javaslat

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

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy az önkormányzat tulajdonát képező sátoraljaújhelyi 2268/1 helyrajzi számú, „kivett közterület” megnevezésű területen belül 20 m² alapterületű földrészlet földhasználati jogáért – a határozat mellékletét képező vázrajz alapján – egyszeri földhasználati díjat állapít meg 1.500,- Ft/m² összegben.

3. Önkormányzat részére történő ingatlan felajánlás – az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 2225/A/31 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Thököly utca 2. B épület I/6. szám alatti „lakás” megnevezésű ingatlan tekintetében

Tényállás:

Az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 2225/A/31 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Thököly utca 2. B. épület I/6. szám alatti 59 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú „lakás” megnevezésű ingatlan tulajdonosa Fedor Lászlóné 1/1 tulajdoni arányban.

Fedor Lászlóné az 1/1 tulajdoni hányadát 10.000.000,- Ft vételáron felajánlotta Sátoraljaújhely Város Önkormányzat részére.

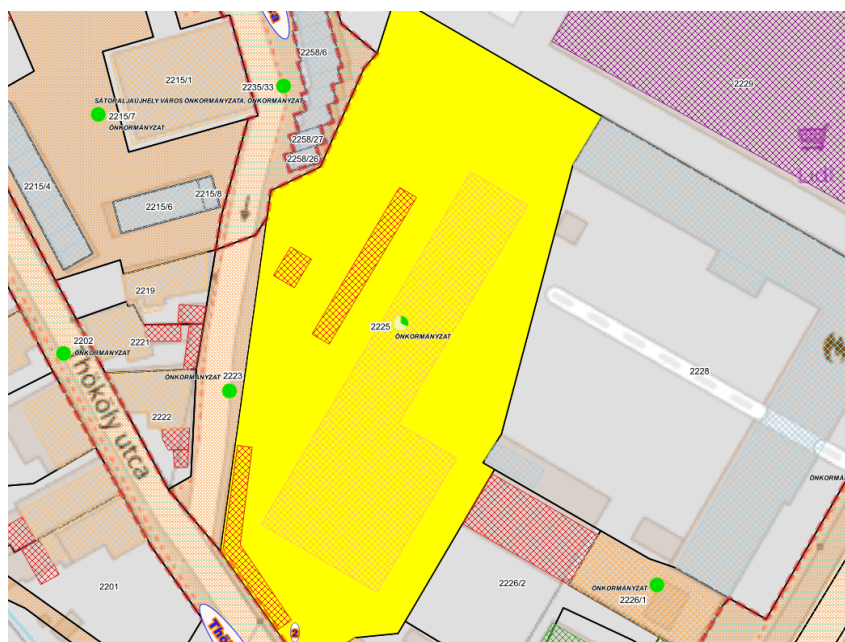
A 2025. szeptember 11. napján készült értébecslés alapján a felajánlott ingatlan forgalmi értéke: 6.418.000,- Ft.

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.

A tulajdonos által megjelölt vételár és az értékbecslésben meghatározott forgalmi érték közötti különbség jelentős, ezért nem javasolt az ingatlan megvásárlása.

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





Borsod-Abaúj-Zemplén
Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
09306 Sátoraljaújhely, Kazinczy utca
41.

Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20250909/632523
2025.09.09

Oldal 1/1

Sátoraljaújhely
Belterület, 2225/A/31 helyrajzi szám

3980 SÁTORALJAÚJHELY, THÖKÖLY UTCA 2. A ÉP.B. LH.1 EM./6
Sátoraljaújhely, Belterület, 2225/A/31

társasház különlap

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 999967/1996.01.02				
AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:					
	Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
	lakás	59	1	1	42/1000
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34799/1995.06.23				
Jogi jelleg: Társasház					
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.					

II. RÉSZ

2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31902/1995.11.21
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS
	Tulajdoni hányad: 1/1
	Jogcím: adásvétel, 31902/1995.11.21
	Név: Fedor Lászlóné, Születési név: Szabadka Ilona, Születési év: 1966, Anyja neve: Mészáros Erzsébet
	Jogosult címe: 3980 SÁTORALJAÚJHELY, Thökölly utca 2. A. ép. 1/2.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdonilap-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.

TULAJDONI LAP VÉGE

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (EÖI-lakás)

Ügyirat száma: ISU/8578-3/2025

Tárgy: Sátoraljaújhely 2225/A/31 hrsz (Thököly utca 2. A ép. B. lph. 1. emelet 6.)

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 m², megnevezése kivett, lakóház, udvar, jogi jellege társasház. Az értékelt lakáshoz tartozó eszmei hányad 42/1000.

Ingatlan-nyilvántartás szerint a 2225/A/31 hrsz-ú önálló ingatlan nettó alapterülete 59 m², megnevezése lakás. Bejegyzett tulajdonosa Fedor Lászlóné 1/1 tulajdoni hányadban. Az ingatlan tehermentes.

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 (hidegburkolat)	10,3 m ²
fürdőszoba, wc (kerámia)	2,7 m ²
kamra (linóleum)	3,2 m ²
nagy szoba (parketta)	25,4 m ²
kis szoba (parketta)	9 m ²
folyosó (hidegburkolat)	8,2 m ²
összesen	58,8 m ² , kerekítve 59 m² .

Közművek: 230 V elektromos áram, vezetékes ivóvíz, közüzemi szennyvíz-csatorna, meleg vizet 30 l-es Heier villanybojler biztosítja. A lakás fűtése 1 szobai kandallóval valamint kis teljesítményű Home klímával történik. A nyílászárók műanyag szerkezetűek.

A lakást jelenleg lakják. A belső terek jó állapotúak.

4. Egyéb tények, adatok

A társasházban az Önkormányzatnak 16 darab lakása van.

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

5. Értéknövelő tényezők

- Az ingatlan jó állapotú
- Klímával rendelkezik

6. Értékcsökkenítő tényezők

- Szociálisan terhelt környezetben van
- A társasház rossz állapotú
- Központi fűtés hiánya

7. Értékképzés

Telek értéke: 7.500 Ft/m ²	4455 * 42/1000 * 7500=	1.403.325 Ft
Lakás értéke: 85.000 Ft/m ²	59 * 85000 =	5.015.000 Ft
ÖSSZESEN:		6.418.325 Ft.

Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül 6.418.000 Ft.

Helyszínelés időpontja: 2025.09.10.
Fénykép melléklet: 15 db

Sátoraljaújhely 2025.09.11.



Tóthné Ajtai Beatrix
ingatlan értékbecslő
Vagyongazdálkodási Osztály

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 2225/A/31 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Thököly utca 2. B. épület I/6. szám alatti 59 m² alapterületű, „lakás” megnevezésű ingatlant.

4. Önkormányzat részére történő ingatlan felajánlás – az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1250/A/1 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Rákóczi utca 24. szám alatti „üzlethelyiség” megnevezésű ingatlan tekintetében

Tényállás:

Az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1250/A/1 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Rákóczi utca 24. szám alatti 96 m² alapterületű, „üzlethelyiség” megnevezésű ingatlan tulajdonosa, a Babaház-2000 Bt. 1/1 tulajdoni arányban.

Jarecsniné Simkó Brigitta vezető tisztségviselő az 1/1 tulajdoni hányadot megvétélre felajánlotta Sátoraljaújhely Város Önkormányzat részére.

Tulajdonos az ingatlan vételárát 11.000.000,- Ft-ban jelölte meg.

A 2025. szeptember 11. napján készült értékbecslés alapján a felajánlott ingatlan forgalmi értéke: 8.545.000,- Ft.

Szakmai javaslat:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata 2023. márciusában az üzlethelyiség felett található sátoraljaújhelyi 1250/A/5 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Rákóczi utca 24. I/1. szám alatti ingatlant megvásárolta 8.000.000,- Ft összegben a képviselő-testület 180/2022 (IX.22.) határozata alapján.

Tekintettel arra, hogy az üzlethelyiség és a lakás szerkezetileg egységes ingatlant alkot, szétválasztása jelentős többletköltséggel járna, továbbá a két ingatlanrészt egy fűtési körön egy gázkazán szolgálja ki, valamint a tulajdoni lap alapján jelzálogjog és végrehajtási jog is terheli az üzletet, ezért nem javasolt az üzlethelyiség megvásárlása.

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

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 40235/2000.09.11				
AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:					
	Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
	üzlethelyiség	96	0	0	
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34/1972.01.11				
Jogi jelleg: Társasház					
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.					

II. RÉSZ

4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 35329/1999.05.12
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS
	Tulajdoni hányad: 1/1
	Jogcím: adásvétel, 35329/1999.05.12
	Név: BABAHÁZ -2000 KERESKEDELMİ ÉS SZOLGÁLTATÓ BETÉTI TÁRSASÁG
	Jogosult címe: 3980 SÁTORALJAÚJHELY, Rákóczi utca 24

III. RÉSZ

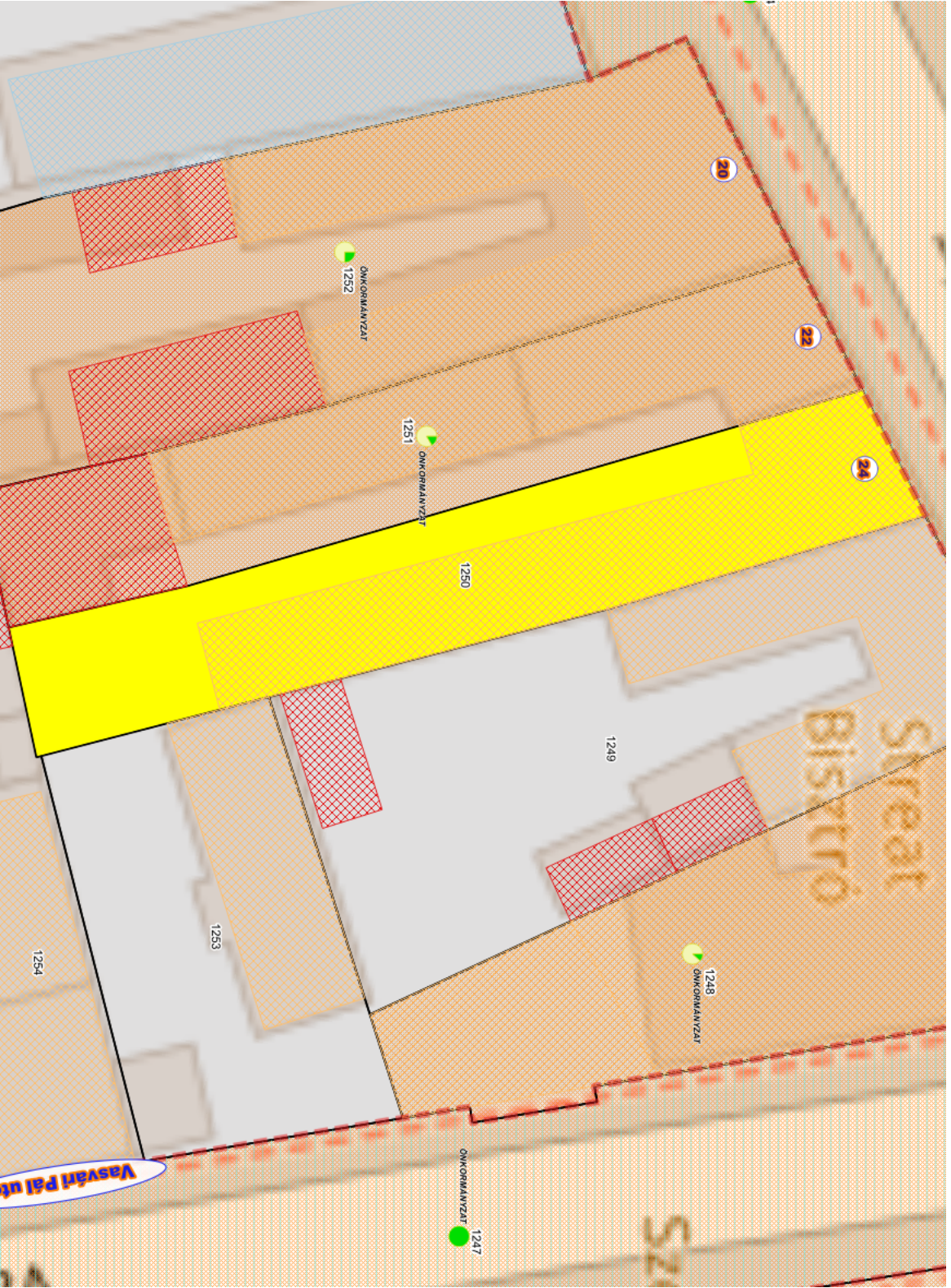
8.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 41503/2005.07.25
	Jelzálogjog
	5 000 000 FT, azaz ötmillió forint és járulékal erejéig
	A Járulék mértékének megállapítása Miskolcon 2005. július 15-én kelt közjegyzői okirat alapján történik
	Név: MAGYAR VÁLLALKOZÁSFEJLESZTÉSI ALAPÍTVÁNY
	Jogosult címe: 1062 BUDAPEST, Bajza utca 31.
9.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 38673/2009.06.24
	Egyetemleges jelzálogjog
	5 570 000 FT, azaz ötmillió-ötszázhetvenezer forint és járulékal erejéig
	A járulék mértékének megállapítása a Sátoraljaújhelyen, 2009. június22-én kelt jelzálogszereződés alapján történt. Lásd még a sátoraljaújhelyi 1250/A/5 hrsz ingatlanon
	Név: OTP BANK NYRT.
	Jogosult címe: 1051 BUDAPEST, Nádor utca 16.
12.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 300747/2022.01.11
	Lemondás a jelzálogjog ranghelyével való rendelkezés jogáról
	A III/10. sorszám alatti törölt bejegyzés ranghelyén.
	Eredeti határozat: 38673/2009.06.24
	Utalás: III/8
	Név: OTP BANK NYRT.
	Jogosult címe: 1051 BUDAPEST, Nádor utca 16.

Folytatás az előző oldalról

13.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 300747/2022.01.11
	Végrehajtási jog
	1 530 385 FT, azaz egymillió-ötszázharmincezer-háromszáznolcvanöt forint főkövetelés és járulékal erejéig
	A NAV.képviselében eljár.NAV.BAZ.Megyei Adóigazgatósága 3530 Miskolc,Kandia.u.12.14. (adótartozás)
	3306791283 Lásd még a sátoraljaújhelyi 1250/A/5 hrszt is. A III/11. sorszám alatti törölt bejegyzés ranghelyén.
	Eredeti határozat: 31756/2013.02.28
	Név: NEMZETI ADÓ - ÉS VÁMHIVATAL
	Jogosult címe: 1054 BUDAPEST, Széchenyi utca 2.

Az E-hiteles tulajdonilap-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.





INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

Ügyirat száma: ISU/8588-3/2025

Tárgy: Sátoraljaújhely 1250/A/1 hrsz (Rákóczi utca 24. üzlet)

1. Környezet

Vasvári Pál utca – Rákóczi Ferenc utca – Színház köz – Dózsa György utca közötti tömbben fekszik.

Szomszédságában régi, kő-tégla épületekkel beépített társasházi ingatlanok vannak.

A városközpontban fekszik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 0-500 m távolság-határon belül vannak.

2. Ingatlan-adatok

A társasház telkének (1250 hrsz) nagysága 486 m², megnevezése kivett, lakóház, udvar, jogi jellege társasház. Az épületben 5 lakás és egy üzlet van.

Az 1250/A/1 hrsz-ú *üzlethelyiség* bejegyzett alapterülete 96 m², az 1250/A/5 hrsz-ú *lakás* bejegyzett alapterülete 107 m², mely 1/1 tulajdoni hányadban már Sátoraljaújhely Város Önkormányzata tulajdonát képezi. Az értékelt önálló ingatlanhoz tartozó eszmei hányad nincs feltüntetve, de területarányosan 96/424, bejegyzett tulajdonosa BABAHÁZ-2000 Kereskedelmi és Szolgáltató Bt. 1/1 tulajdoni hányadban. Az ingatlan két jelzálogjog valamint egy végrehajtási jog terheli.

3. Építmény-adatok

Az 1250 hrsz-ú társasházi ingatlanon egyemeletes, részben alá pincézett lakóház található. Alapja, falazata kő és téglá, a szintek közötti födém téglá boltozású, „I” vasgerenda áthidalókkal. A tető homlyolt cserép héjalású nyeregtető. Az épület kora kb. 120 éves.

Az épület utolsó felújítása az 1980-as években volt. Az ingatlan egy utcai személybejáratú kapuval rendelkezik, de közösen használják a lakók a Rákóczi utca 22. számú társasház nagykapuját is.

Az értékelt ingatlant a tulajdonos összenyitotta belső lépcsőház kialakításával, illetve az emeleti lakás ajtaját befalazták.

A földszinti **1250/A/1 hrsz-ú 96 m²** nettó nyilvántartott alapterületű *üzlethelyiség* egybenyíló két eladótérből (52 és 12 m²), lépcsőház (20 m²) és két raktárhelyiségből (9 és 3 m²) áll. Az eladóterek és a raktárak kerámia a lépcsőház lamináltpadló burkolatú. Az emeletre nagyméretű, „kényelmes” falépcső vezet. Fűtésrendszere a lakással közösen van kiépítve.

Közművek: 230 V elektromos áram, vezetékes ivóvíz, közüzemi szennyvíz-csatorna, vezetékes földgáz. A meleg vizet 120 l-es villanybojler biztosítja, a fűtés gázkazánnal, radiátorokkal történik.

1. Értéknövelő tényezők

- Jó belső műszaki és állapot.
- A város központjának üzleti részén helyezkedik el.
- Az épület előtt van parkolási lehetőség.
- Az kisebb földszinti eladótér önálló egységgé alakítható, mert rendelkezik utcai bejáratával.

2. Értékesökkentő tényezők

- Igénytelen társasházi környezet.
- A társasházi közös szerkezetek állapota elhanyagolt (kivéve a lakáshoz tartozó közös részek).

- Nincs társasházi szervezet, nincs megtakarítása a társasháznak.
- Közös az udvar a Rákóczi utca 22. számú társasházzal.

6. Értékképzés

Telek értéke: 3.0500 Ft/ m ²	$486 * 96/424 * 3500 =$	385.132 Ft
Üzlethelyiség értéke: 85.000 Ft/m ²	$96 * 85000 =$	8.160.000 Ft
Összesen:		8.545.123 Ft

Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül 8.545.000 Ft.

Helyszínelés időpontja: 2025.09.10.
Fénykép melléklet: 18 db

Sátoraljaújhely 2025.09.11.



Tóthné Ajtai Beatrix
ingatlan értékbecslő
Vagyongazdálkodási Osztály

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 1250/A/1 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Rákóczi utca 24. szám alatti 96 m² alapterületű, „üzlethelyiség” megnevezésű ingatlant.

5. Önkormányzat részére történő ingatlan felajánlás – az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 7598/2 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Torzsás utca 27/A. „kivett büfé, udvar” megnevezésű ingatlan tekintetében

Tényállás:

Az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 7598/2 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Torzsás utca 27/A. szám alatti 551 m² alapterületű, „kivett büfé, udvar” megnevezésű ingatlan tulajdonosa, a Nándi és Társa Kft. 1/1 tulajdoni arányban.

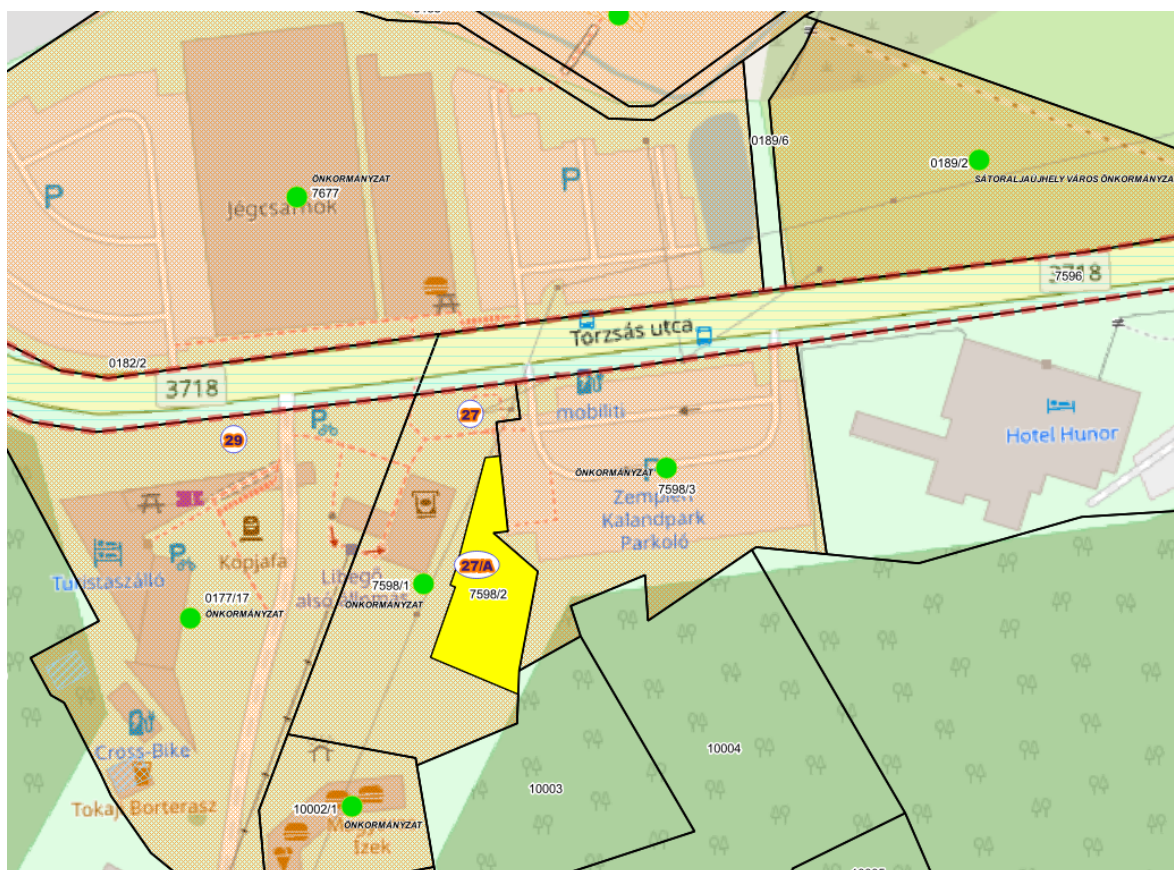
Monok Annamária ügyvezető az 1/1 tulajdoni hányadot megvételre felajánlotta Sátoraljaújhely Város Önkormányzat részére.

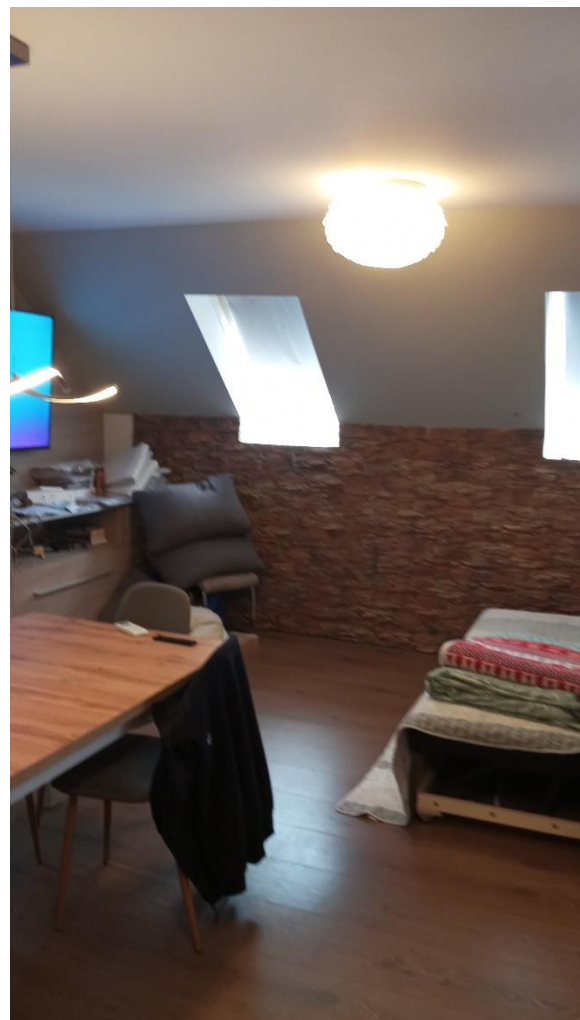
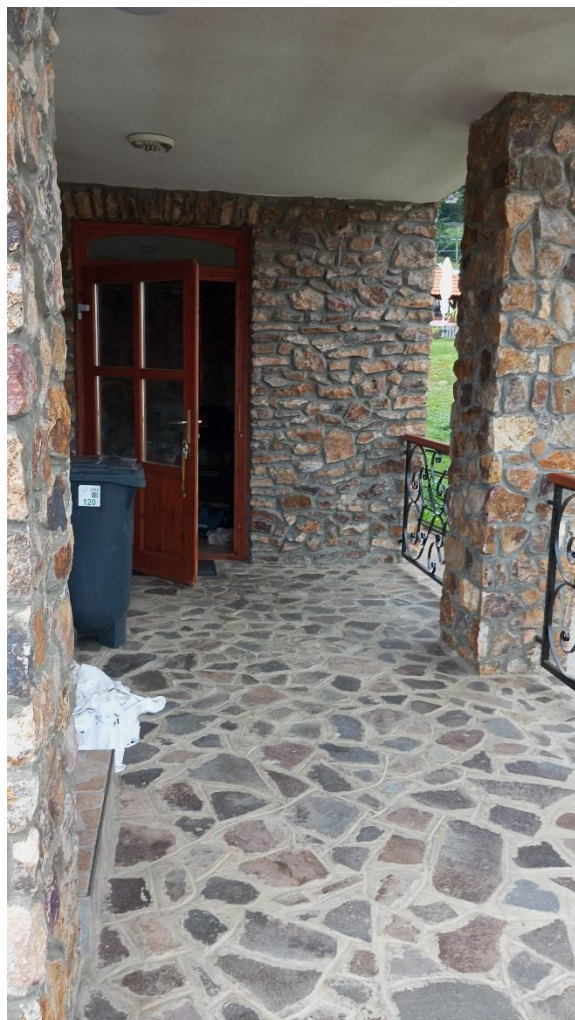
A 2025. szeptember 10. napján készült értékbecslés alapján a felajánlott ingatlan forgalmi értéke: 40.035.000,- Ft.

Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy az ingatlan az önkormányzat részéről hosszútávon gazdaságosan nem hasznosítható, illetve rövidtávon nyereségesen nem elidegeníthető, ezért nem javasolt az ingatlan megvásárlása.

A térképszelvény és az értébecslés az előterjesztés mellékletét képezi.







3980 SÁTORALJAÚJHELY, TORZSÁS UTCA 27/A.
Sátoraljaújhely, Belterület, 7598/2

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 38843/2009.06.29				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)	
	Kivett / büfé, udvar	0	551	0	

II. RÉSZ

2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 40663/2009.08.27
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: adásvétel Név: NÁNDI ÉS TÁRSA KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. Jogosult címe: 3980 SÁTORALJAÚJHELY, Kazinczy utca 268

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 38843/2009.06.29
	Önálló szöveges bejegyzés
	Az ingatlan a sátoraljaújhelyi belterületi 7598. hrsz-ú ingatlan megosztása során kialakítva az E-89/2008/5/404. számon záradékolt változási vázrajz alapján
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37514/2011.01.20
	Vezetékjog
	A VMM-258/2010. engedélyszámú (7741) Károlyfalva-Sátoraljaújhely-2. 20 kV-os vezetékhálózat elnevezésű vezetékek az ingatlan területéből 33 m ² -t érint. Név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Dózsa György utca 13.

Az E-hiteles tulajdonilap-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.

TULAJDONI LAP VÉGE

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (EÖI-lakás)

Ügyirat száma: ISU/ 8999-2 /2025

Tárgy: Sátoraljaújhely 7598/2 hrsz (Torzsás utca 27/A.)

1. Környezet

Zártkertben, a libegő alsó állomása mellett fekszik.

Környezetében a Kaland-park kiszolgáló létesítményei, valamint vendéglátóhelyek (büfé, étterem, szálloda stb.) vannak. A városi szolgáltató létesítmények, üzletek 1000-1400 m távolság-határon belül vannak.

2. Ingatlan-adatok

Az ingatlan telkének (7598/2 hrsz) nagysága 551 m², megnevezése kivett, „büfé udvar”, jogi jellege önálló ingatlan. Található rajta egy 129,29 m² alap területű ingatlan amely három szintből áll. Alagsor 84,5 m²; földszint 78,8 m² tetőtér 73,76 m², a földszinti részéből nyílik egy 26,12 m²-es nyitott terasz. Az értékelt ingatlan a kalandpark parkolójából megközelíthető. Az ingatlan nincs, körbe kerítve kerítés nem határolja az ingatlant.

Az lakóépület úsztatott terméskő alapozású kö-falszerkezetű, kombinált nyeregtetős, cserép héjalású. Az ingatlan tehermentes.

Az épület nyílászárói hőszigetelt fa-szerkezetűek . Állapota jó. **Összkomfortos** besorolású.

Közművek: 230 V elektromos áram, vezetékes ivóvíz, közüzemi szennyvíz-csatorna. A fűtést 24 kwh-tos gázkazán látja el A melegvíz előállításáért a kombi gázkazán a felelős.

3. Helyiség-adatok

Alagsorban levő helyiségek:

raktár	(beton)	48,90 m ²
tároló	(beton)	14,90 m ²
személyzeti öltöző zuhanyzó	(beton)	8,00 m ²
női wc	(járólap/ hideg burkolat)	3,23 m ²
férfi, wc	(járólap/ hideg burkolat)	3,58 m ²
közlekedő	(beton)	5,80 m ²
Összesen:		84,41 m ² , kerekítve 84 m² .

Földszinten levő helyiségek:

büfé, vendégtér	(kőporcelán)	66,20 m ²
előtér	(greslap)	12,80 m ²
Összesen:		79 m ² , kerekítve 79 m² .

Tetőtérből levő helyiségek:

szoba	(laminált padló)	17,40 m ²
szoba	(laminált padló)	17,23 m ²
konyha+ étkező+nappali	(laminált padló)	19,75 m ²
terasz	(járólap/ hideg burkolat)	10,00 m ²
gardrób	(laminált padló)	3,58 m ²
wc + fürdőszoba	(járóla)	5,80 m ²
Összesen:		73,76 m ² , kerekítve 74 m² .
terasz	(greslap)	26,12 m ²

4. Egyéb tények, adatok

5. Értéknövelő tényezők

- Fejlesztés alatt álló területen van.

6. Értékcsökkenő tényezők

-

7. Értékképzés 7595/2 hrsz:

Telek értéke: 9.000 Ft/m ²	551 * 9000 =	4.959.000 Ft
Ingatlan értéke: 148.000 Ft/m ²	237 * 148000 =	35.076.000 Ft
ÖSSZESEN:		40.035.000 Ft.

Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül 40.035.000 Ft.

Helyszínelés időpontja: 2025.09. 10.
Fénykép melléklet: 14 db

Sátoraljaújhely 2025.09.15.


Surányiné Szabó Katalin
ingatlan értékbecslő

4. Egyéb tények, adatok

5. Értéknövelő tényezők

- Fejlesztés alatt álló területen van.

6. Értékcsökkenő tényezők

-


7. Értékképzés 7595/2 hrsz:

Telek értéke: 9.000 Ft/m ²	551 * 9000 =	4.959.000 Ft
Ingatlan értéke: 148.000 Ft/m ²	237 * 148000 =	35.076.000 Ft
ÖSSZESEN:		40.035.000 Ft.

Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül 40.000.000 Ft.

Helyszínelés időpontja: 2025.09. 10.
Fénykép melléklet: 14 db

Sátoraljaújhely 2025.09.15.


Surányiné Szabó Katalin
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 7598/2 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Torzsás utca 27/A. szám alatti 551 m² alapterületű, „kivett büfé, udvar” megnevezésű ingatlant.

6. Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan elidegenítése – a sátoraljaújhelyi 3990/4 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Tűzoltó tér 3. szám alatti ingatlan tekintetében

Tényállás:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat tulajdonában áll az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 3990/4 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Tűzoltó tér 3. szám alatti „kivett általános iskola” megnevezésű ingatlan.

A 2025. szeptember 10. napján kelt értékbecslés alapján az ingatlan forgalmi értéke 17.270.000,- Ft.

Szakmai javaslat:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 1/2022 (I.27.) rendelet (továbbiakban: Rendelet) az ingatlant a korlátozottan forgalomképes ingatlanok közé sorolja.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés 6. pontja alapján korlátozottan forgalomképes vagyonelem: *„az 1. § (2) bekezdés a) pontja hatálya alá és nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonba nem tartozó azon nemzeti vagyon, amelyről törvényben, illetve – a helyi önkormányzat tulajdonában álló vagyon esetében – törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott feltételek szerint lehet rendelkezni”.*

A Rendelet 12.§ alapján: *„Az önkormányzat a korlátozottan forgalomképes és üzleti vagyontárgyait elidegenítheti, térítésmentesen átruházhatja, bérbe, használatba adhatja és megterhelheti.”*

Tekintettel arra, hogy az ingatlan régóta üresen áll, felújítása gazdaságosan nem kivitelezhető ezért javasolt az elidegenítése az értébecslésben meghatározott áron.

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



Sátoraljaújhely, Belterület, 3990/4

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 307534/2/2020.10.14				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
Alrészlet jele		Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / általános iskola	0	2112	0

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 307534/2/2020.10.14
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: jogutódlás, 34568/1994.06.21 megosztás Eredeti határozat: 34568/1994.06.21 Név: SÁTORALJAÚJHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: Magyarország 3980 Sátoraljaújhely, Kossuth Lajos tér 5

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 307534/2/2020.10.14
	Önálló szöveges bejegyzés
	Az ingatlan a sátoraljaújhelyi 3990/1 hrsz-ú ingatlan megosztásával jött létre. E-59/2020/650.544.

Az E-hiteles tulajdonilap-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.

TULAJDONI LAP VÉGE

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

Ügyirat száma: ISU/11416-2/2025.

Tárgy: Sátoraljaújhely-Széphalom városrész 3990/4 hrsz (Tüzoltó tér 3) volt iskolaépület és szolgálati lakás

1. Környezet

Tüzoltó tér – Kisvasút utca - belterületi határ közötti tömbben fekszik.

A tömbben rendezett kertes családiházas telkek, régi használaton kívüli iskola és belterületi szántóföldek vannak.

A településrész központján kívül fekszik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 200-800 m távolság-határon belül vannak.

A terület mélyfekvésű, a Ronyva-patak árterének széle.

2. Ingatlan-adatok

Ingatlan-nyilvántartás szerint: területe 2112 m², megnevezése kivett, általános iskola, tulajdonosa Sátoraljaújhely Város Önkormányzata 1/1 hányadban. Az ingatlan tehermentes.

3. Építmény-adatok

A becsült ingatlan két különálló részből áll (szolgálati lakás, iskolaépület). Életkora kb. 60 év. Szerkezete: szigetetlen, rakott kő sávalap, kő határoló falak, téglaválaszfalak, fa gerendafödém alsó-felső borítással, magas nyeregtető pala héjalással.

4. Egyéb tények, adatok

Az iskolaépület helyiségei:

tanterem (parketta)	62,8 m ²
tanterem (parketta)	64,49 m ²
előtér (kerámia)	10,0 m ²
mosdóhelyiség (kerámia)	8,5 m ²

összesen 145,79 m², kerekítve **146 m²**.

Közművek: vezetékes ivóvíz, 230 V elektromos áram, szennyvízcsatorna. A fűtés valamint a meleg víz ellátása Beretta gázkazánnal biztosított. Az értékelt ingatlanban régi típusú fa nyílászárók találhatóak.

A szolgálati lakás helyiségei:

szoba (parketta)	33,8 m ²
szoba (parketta)	38,5 m ²
konyha (kerámia)	20,2 m ²
előtér (kerámia)	10,0 m ²
fürdőszoba (kerámia)	9,5 m ²
WC (kerámia)	1,0 m ²

összesen 113 m², kerekítve **113 m²**.

Közművek: vezetékes ivóvíz, 230 V elektromos áram, szennyvízcsatorna. A fűtést cserépkályha, a meleg vizet 120l-es Hajdu villanybojler biztosítja. Az értékelt ingatlanban régi típusú fa nyílászárók találhatóak.

5. Értéknövelő tényezők

- körben lekerített
- felülete részben gondozott, kaszált
- szabályos telek-alaprajz

6. Értékesökkentő tényezők

- a telek nagyobb része mély fekvésű
- teljes körű felújításra szorul
- a tetőszerkezet beázik

7. Értékképzés

Telek értéke: 6.500 Ft/m ²	2112*6500 =	9.504.000 Ft
Lakóház értéke: 30.000 Ft/m ²	259* 30000 =	7.770.000 Ft
ÖSSZESEN:		17.274.000 Ft

Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül 17.270.000 Ft.

Helyszínelés időpontja: 2025. 09. 08.
Fénykép melléklet: 21 db

Sátoraljaújhely 2025.09.10.


Surányiné Szabó Katalin
ingatlan értékbecslő
Vagyongazdálkodási Osztály

Határozati javaslat:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete

.../2025 (...) határozata

önkormányzati vagyongazdálkodásról

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy **elidegeníti** az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 3990/4 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Tűzoltó tér 3. 2119 m² alapterületű „kivett általános iskola” megnevezésű ingatlant.

Induló licitár: 17.270.000,- Ft

Kijelölt vevő: a licitelijáráson legmagasabb ajánlatot tevő pályázó

7. Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan elidegenítése – a sátoraljaújhelyi 1472/2/A/2 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Árpád utca 44. szám alatti ingatlan tekintetében

Tényállás:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat tulajdonában áll az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1472/2/A/2 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Árpád utca 44. szám alatti „lakás” megnevezésű ingatlan.

Az ingatlanon lévő lakás rossz műszaki állapota miatt korábban önkormányzat részéről elbontásra került.

Demeter Dániel vételi szándékát fejezte ki az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1472/2/A/2 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Árpád utca 44. szám alatti 33 m² alapterületű „lakás” megnevezésű önkormányzat tulajdonában lévő elbontott ingatlan iránt.

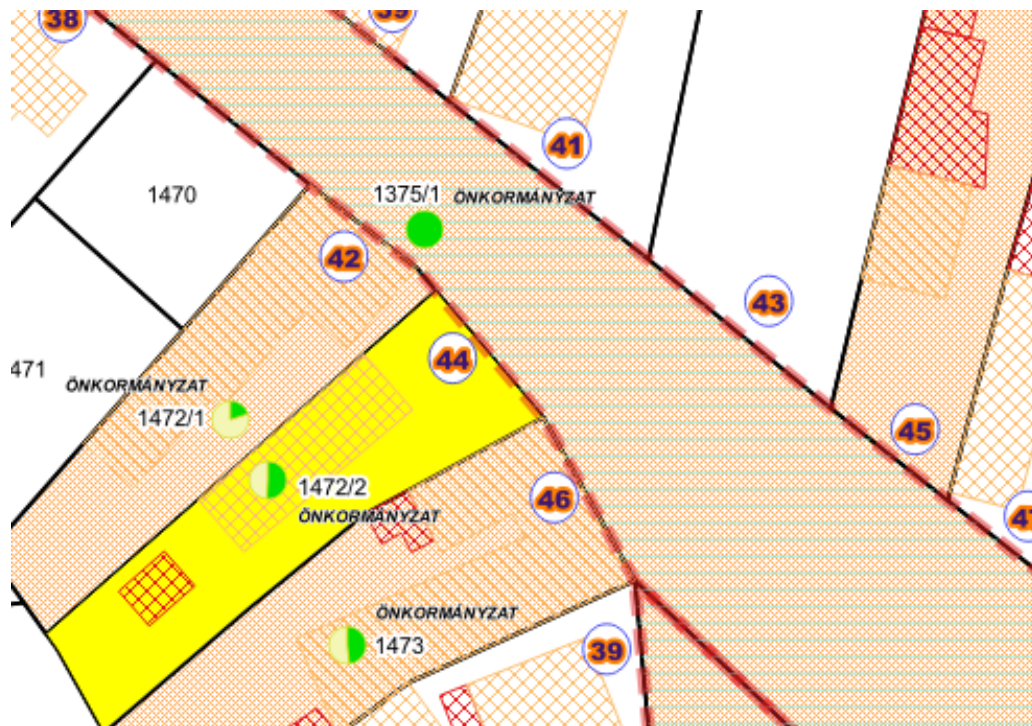
Demeter Dániel az elmúlt évek során több alkalommal fordult kérelemével az önkormányzathoz: 2010-ben jelezte vételi szándékát az önkormányzat felé, 2011-ben és 2013-ban csere iránti szándékát jelezte, 2012-ben bővítési szándékát jelezte, 2014-ben, 2015-ben két alkalommal, és 2016-ban egy alkalommal ajánlotta fel a saját tulajdonú ingatlanát az önkormányzatnak megvásárlásra, 2019-ben szintén meg kívánta vásárolni az önkormányzat tulajdonát. Legutóbb 2024-ben döntött a Képviselő-testület arról a 121/2024 (VI.26.) határozatával hogy az önkormányzat nem idegeníti el a 1472/2/A/2 helyrajzi számú ingatlant.

A 2025. szeptember 10. napján készült értékbecslés alapján az ingatlan forgalmi értéke: 390.000,- Ft

Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy az épület jellegét tekintve kétlakásos társasház, amelyben az önkormányzatnak egy albetét tulajdona van, ami statikai állapota miatt elbontásra került, ezért nem javasolt a felajánlott ingatlanrész elidegenítés. 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 térképszelvény, értékbecslés és a tulajdoni lap az előterjesztés mellékletét képezi.



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (földterület)

Ügyirat száma: ISU/11142-2/2025

Tárgy: Sátoraljaújhely 1472/2/A/2 hrsz (Árpád utca 44.)

1. Környezet

Árpád utca – Mikszáth Kálmán utca – Kisfaludy utca közötti tömbben fekszik.

Déli szomszédságában társasházi ingatlan, északi szomszédságában üres telek található. Tágabb környezetében főként régi, kő-épületekkel beépített ingatlanok vannak. Az ingatlan környezetében telep-jellegű, igénytelen építményekkel, rendezetlen udvarú ingatlanok is találhatók.

A városközpont és az ipari jellegű területek határán fekszik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 100-1000 m távolság-határon belül vannak.

2. Ingatlan-adatok

A társasház telkének (1472/2 hrsz) nagysága 381 m², megnevezése kivett, lakóház, udvar, jogi jellege társasház. Az értékelt lakáshoz tartozó eszmei hányad 51/100.

Jelenleg az ingatlan-nyilvántartás szerint az 1472/2/A-2 hrsz-ú ingatlan területe 33 m², megnevezése lakás, tulajdonosa Sátoraljaújhely Város Önkormányzata 1/1 hányadban. Terhelése nincs. Az épület lebontásra került, ennek értelmében földterületként lehet meghatározni.

Közművek: 230 V elektromos áram, vezetékes ivóvíz, közüzemi szennyvíz-csatorna.
A földterület körben lekerített.

3. Építmény-adatok

Földterület: Az ingatlan-nyilvántartás szerint az 1472/2/A-2 hrsz tekintetében egy 33 m² ingatlan (lakás) található, mely időközben lebontásra került.

4. Egyéb tények, adatok

Korábban árvíz kár érte. Környezetéhez képest mélyfekvésű területen van.
Belső törmelék és szemét van felhalmozva.

5. Értéknövelő tényezők

- Lakásbővítésre alkalmas terület
- Jó megközelíthetőség
- Szabályos telek

6. Értékcsökkentő tényezők

- Elhanyagolt

7. Értékképzés

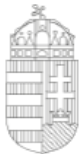
Telek értéke: 2.000 Ft/m² $381 \cdot (51/100) \cdot 2.000 = 388.620 \text{ Ft}$

Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül 390.000 Ft.

Helyszínelés időpontja: 2025. 09. 08.
Fénykép melléklet: 6 db

Sátoraljaújhely 2025.09.10.

Tóthné Ajtai Beatrix
ingatlan értékbecslő
Vagyongazdálkodási Osztály



Borsod-Abaúj-Zemplén
Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály Sátoraljaújhely, Kazinczy utca
41.

Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20250909/633171
2025.09.09

Oldal 1/1

Sátoraljaújhely
Belterület, 1472/2/A/2 helyrajzi szám

3980 SÁTORALJAÚJHELY, ÁRPÁD UTCA 44. FÖLDSZINT/2 "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Sátoraljaújhely, Belterület, 1472/2/A/2

társasház különlap

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 44719/2001.11.19				
AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:					
Rendeltetési mód		Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
lakás		33	1		51/100
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 44719/2001.11.19				
Jogi jelleg: Társasház					
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek					

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 44719/2001.11.19
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS
	Tulajdoni hányad: 1/1
	Jogcím: társasház alapítás
	Név: SÁTORALJAÚJHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
	Jogosult címe: Magyarország 3980 Sátoraljaújhely, Kossuth Lajos tér 5

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdonilap-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.

TULAJDONI LAP VÉGE

Határozati javaslat:

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

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy **nem idegeníti el** az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1472/2/A/2 helyrajzi számú „lakás” megnevezésű 33 m² alapterületű, természetben a Sátoraljaújhely, Árpád utca 44. szám alatti ingatlant.

8. Önkormányzat részére történő ingatlan felajánlás – az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 105 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Pázsit utca 28. „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan tekintetében

Tényállás:

Az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 105 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Pázsit utca 28. szám alatti 248 m² alapterületű, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan tulajdonosa, Csákiné Jónás Alexandra 1/1 tulajdoni arányban. Az ingatlanra Jónásné Balogh Éva részére holtig tartó haszonélvezeti jog van bejegyezve.

Tulajdonos az 1/1 tulajdoni hányadot megvételle felajánlotta Sátoraljaújhely Város Önkormányzat részére.

A 2025. szeptember 8. napján készült értékbecslés alapján a felajánlott ingatlan forgalmi értéke: 4.219.000,- Ft.

Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy az ingatlanra szociálisan terhelt környezetben található, illetve az épület gazdaságosan nem hasznosítható, ezért nem javasolt az ingatlan megvásárlása.

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

3980 SÁTORALJAÚJHELY, PÁZSIT UTCA 28.
Sátoraljaújhely, Belterület, 105

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 999966/1996.01.02				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / lakóház, udvar	0	248	0

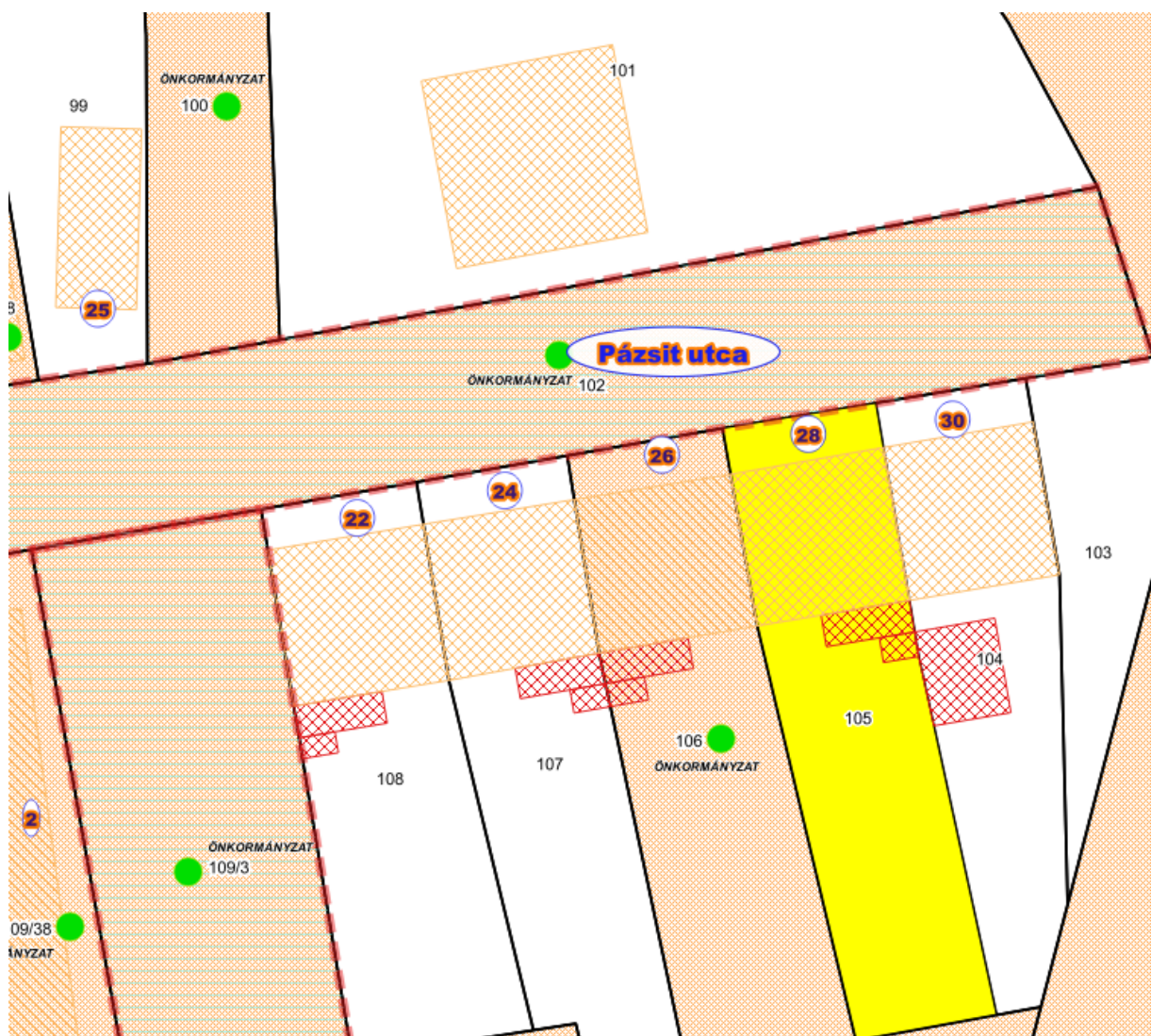
II. RÉSZ

8.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37404/2012.09.17
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS
	Tulajdoni hányad: 1/1
	Jogcím: ajándékozás
	Név: Csákiné Jónás Alexandra, Születési név: Jónás Alexandra, Születési év: 2001, Anyja neve: Balogh Éva
	Jogosult címe: 3980 SÁTORALJAÚJHELY, Pázsit utca 28.

III. RÉSZ

4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37404/2012.09.17
	Haszonélvezeti jog
	holtig tartó
	Név: Jónásné Balogh Éva, Születési név: Balogh Éva, Születési év: 1972, Anyja neve: Balogh Éva
	Jogosult címe: 3980 SÁTORALJAÚJHELY, Pázsit utca 28

Az E-hiteles tulajdonilap-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.





INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (kertes családiház)

Ügyirat száma: ISU/9324-2/2025

Tárgy: Sátoraljaújhely 105 hrsz (Pázsit utca 28.)

1. Környezet

Pázsit utca - Rózsa utca – Sportpálya közötti tömbben helyezkedik el, szociálisan terhelt környezetben.

A tömbben jellemzően 1980-as építésű sorházas ingatlanok vannak. Az értékelt ingatlanhoz kis előkert és a lakóházon keresztül megközelíthető udvar is tartozik.

A város belterületének szélén fekszik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 1200-1500 m távolságra vannak. A terület rész fejlesztése ipari, szolgáltató irányban várható.

2. Ingatlan-adatok

A megvételre felajánlott **105 hrsz**-ú ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett területe 248 m², *kivett, lakóház, udvar* megnevezésű. Bejegyzett tulajdonosa Csákiné Jónás Alexandra. Holtig tartó haszonélvezeti jog terheli Az ingatlanon a természetben található lakóház.

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

A fűtés és melegvíz előállítása kombinált gázkazánnal, radiátoros hőleadóval történik.

3. Építmény-adatok

Lakóház: kora 40 év. Szerkezete: beton sávalap, beton lábazat, téglá határolófalak, téglá válaszfalak, fa gerendafödém alsó-felső borítással, nyeregvető hornyolt cserép héjalással. A lakás a 104 hrsz-ú ingatlanon levő lakással közös, zárt bejárati előtérrel rendelkezik.

Lakóház helyiségei:

bejárati előtér ½-ed része (cementlap)	2,84 m ²
közlekedő (kerámia)	2,65 m ²
főzőfülke (kerámia)	4,08 m ²
étkező (kerámia)	7,35 m ²
folyosó (kerámia)	3,00 m ²
fürdőszoba, wc (kerámia)	4,01 m ²
kamra (kerámia)	1,46 m ²
szoba (lamináltpadló)	8,89 m ²
szoba (parketta)	13,74 m ²

összesen: 48,02 m², tartozik hozzá tornác

(cementlap) 5,48 m² alapterülettel, melynek fele figyelembe vehető. A lakás nettó alapterülete kerekítve **51 m²**. A lakás **összkomfortos** besorolású.

A nyílászárók hagyományos fa-szerkezetűek, dupla szárnyasok. Az ablakok redőnyösek. A lakás mennyezete szigetelt.

4. Egyéb tények, adatok

Az eladásra felkínált ingatlan mellett a 106 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú lakóházas ingatlan van.

5. Értéknövelő tényezők

- Az épület karbantartott.
- Az udvar rendezett.

6. Értécsökkentő tényezők

- Szociálisan terhelt környezet.

7. Értékképzés

Telek értéke: 2.000 Ft/m ²	248 * 2000 =	496.000 Ft
Lakóház értéke: 73.000 Ft/m ²	51 * 73000 =	3.723.000 Ft
Összesen:		4.219.000 Ft

Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül 4.219.000 Ft.

Helyszínelés időpontja: 2025. 09. 08.
Fénykép melléklet: 18 db

Sátoraljaújhely 2025.09.10.

Tóthné Ajtai Beatrix
ingatlan értékbecslő
Vagyongazdálkodási Osztály

Határozati javaslat:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete

.../2025. (...) határozata

önkormányzati vagyonhasznosításról

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy **nem vásárolja meg** az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 105 helyrajzi számú „kivett lakóház, udvar” megnevezésű 248 m² alapterületű, természetben a Sátoraljaújhely, Pázsit utca 28. szám alatti ingatlant.

9. Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan elidegenítése – a sátoraljaújhelyi 1569/7 helyrajzi számú, természetben Sátoraljaújhely, Berecki utca 6. szám alatti ingatlan tekintetében

Tényállás:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat tulajdonában van az ingatlan nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1569/7 helyrajzi számú, természetben Sátoraljaújhely, Berecki utca 6. szám alatti 780 m² alapterületű „lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan.

Az ingatlan becsült forgalmi értéke 4.060.000,- Ft a 2025. szeptember 10-én kelt értékbecslés alapján.

Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy a terület az önkormányzat hosszú távú ingatlanhasznosítási koncepciójában nem szerepel, ezért javasolt annak az elidegenítése az értékbecslésben meghatározott 4.060.000,- Ft áron.

Az értékbecslés, térképszelvény az előterjesztés mellékletét képezi.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (kertes családiház)

Ügyirat száma: ISU/11354-1/2025

Tárgy: Sátoraljaújhely 1569/7 hrsz (Berecki utca 6.)

1. Környezet

Berecki utca - Kölcsény utca - Árpád utca – ELZETT-CERTA közötti tömbben fekszik. környezetében hasonló, régi-építésű, gazdálkodásra is alkalmas lakóházak ingatlanok találhatók.

A városközpont és az ipari jellegű területek határán fekszik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 300-1000 m távolság-határon belül vannak.

2. Ingatlan-adatok

Ingatlan-nyilvántartás szerint: területe 780 m², megnevezése kivett, lakóház udvar, tulajdonosa Sátoraljaújhely Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban. Az eladásra kínált ingatlan tehermentes.

3. Építmény-adatok

A becsült ingatlan két különálló lakrészből áll. Életkora kb. 60 év. Szerkezete: szigetetlen, rakott kő sávalap, kő határolófalak, téglaválaszfalak, fa gerendafödém alsó-felső borítással, magas nyeregtető cserép héjalással.

Az 1. lakás helyiségei:

szoba (hajópadló)	25,50 m ²
konyha (kerámia)	12,96 m ²
fürdőszoba, wc (kerámia)	6,25 m ²
zárt veranda (beton)	4,12 m ²

összesen 48,83 m², kerekítve **49 m²**.

A lakás komfortfokozata **komfortos**.

Közművek: vezetékes ivóvíz, 230 V elektromos áram, szennyvízcsatorna, gáz. A fűtési rendszer nem üzemel.

A 2. lakás helyiségei:

szoba (parketta)	28,55 m ²
szoba (parketta)	26,75 m ²
félszoba (parketta)	4,90 m ²
konyha (kerámia)	11,96 m ²
fürdőszoba, wc (kerámia)	6,25 m ² ,
zárt veranda (beton)	5,22
kamra (beton)	4,10

összesen 87,73 m², kerekítve **83 m²**.

A lakás komfort-fokozata **komfortos**.

Közművek: vezetékes ivóvíz, 230 V elektromos áram, szennyvízcsatorna. A fűtési rendszer nem üzemel. Meleg víz ellátása fűtőolajjal történik.

4. Egyéb tények, adatok

Mindkét lakás tetőszerkezete, ereszcatornája teljes felújításra szorul. Elavult nyílászárók, burkolatok. Nagymértékű repedések, süllyedés jelei észlelhetők, a tető állapota miatt több

helyen beázik az épület, van ahol a földemen keresztül ki lehet látni. Az udvar elgazosodott. A kapu deformálódott, a bejutás nehézkes. A tető és ereszcatorna felújítandó.

5. Értéknövelő tényezők

- Jó elhelyezkedés

6. Értéksökkentő tényezők.

- Nem beköltözhető.

7. Értékképzés

Telek értéke: 2.500 Ft/m² 780*2500 = 1.950.000 Ft

Lakóház értéke: 16.000 Ft/m² 132* 16000 = 2.112.000 Ft


ÖSSZESEN: 4.062.000 Ft

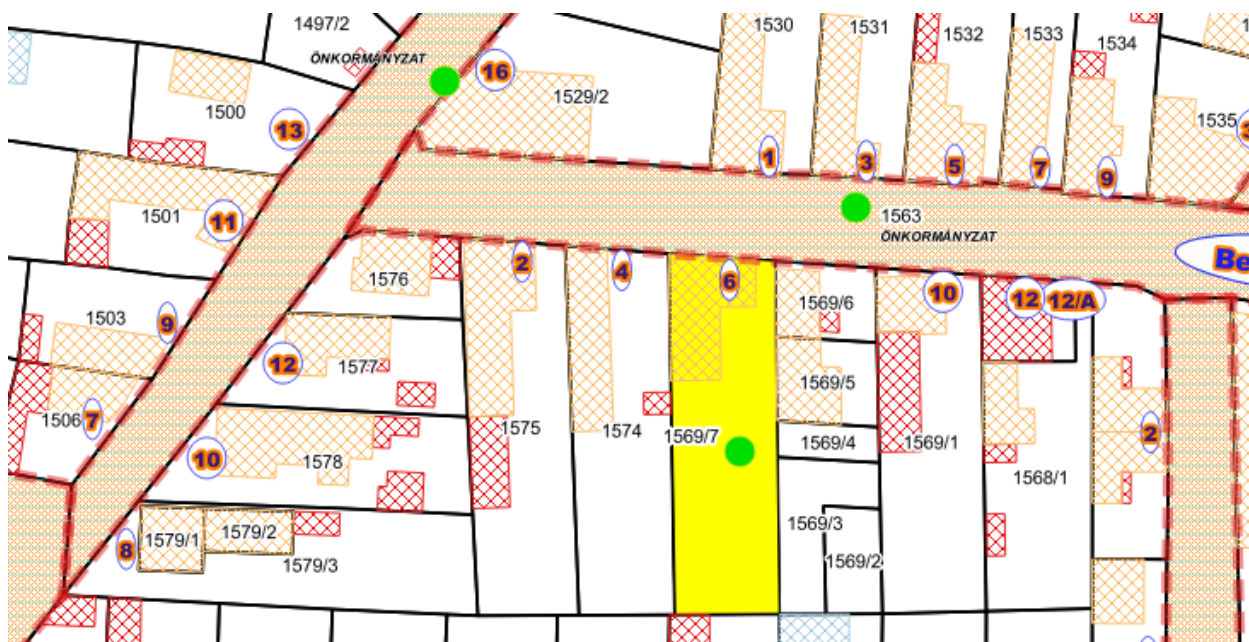
Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül 4.060.000 Ft.

Helyszínelés időpontja: 2025. 09. 08.

Fénykép melléklet: 6 db

Sátoraljaújhely 2025.09.10.


Tóthné Ajtai Beatrix
ingatlan értékbecslő
Vagyongazdálkodási Osztály





Határozati javaslat:

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

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy **elidegeníti** az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1569/7 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Berecki utca 6. szám alatti 780 m² alapterületű „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlant.

Induló licitár: 4.060.000,- Ft

Kijelölt vevő: a liciteljárás legmagasabb ajánlatot tevő pályázó

10. Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan elidegenítése – a sátoraljaújhelyi 2931/2 helyrajzi számú, természetben Sátoraljaújhely, Kazinczy utca 19. szám alatti ingatlan tekintetében

Tényállás:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat tulajdonában van az ingatlan nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 2931/2 helyrajzi számú, természetben Sátoraljaújhely, Kazinczy utca 19. szám alatti 110 m² alapterületű „lakóház” megnevezésű ingatlan.

Az ingatlan évek óta nem lakott, a teljes tetőszerkezete hiányzik, ennek következtében az ingatlan állapota és állaga folyamatosan romlik.

Tulajdonos önkormányzat az épület állapotára tekintettel statikai szakvéleményt kért. A szakvélemény alapján az épület jelenlegi formájában történő helyreállítása gazdaságosan nem rentábilis. Az ingatlanhoz tartozó 2931/1 helyrajzi számú zárt udvarban az önkormányzat ½ tulajdoni hányaddal rendelkezik.

Az ingatlan és a hozzá tartozó udvarrész értéke a 2025. szeptember 11. napján készült értébecslés alapján 1.060.000,- Ft.

Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy az épület régóta üresen áll, gazdaságosan nem hasznosítható, jelen állapotában rentábilisan az önkormányzat részéről nem helyreállítható, ezért javasolt az elidegenítése az értébecslésben meghatározott áron, azzal a feltétellel, hogy a liciteljáráson nyertes pályázónak az ingatlan tulajdonjogának elnyerésétől számított 1 éven belül rendelkeznie kell jogerős bontási vagy építési engedéllyel, illetve megnyitott építési naplóval.

Tulajdonos részéről városképi, arculati szempontból az ingatlan beépítése támogatott.

A liciteljáráson nyertes pályázó által befizetett vételárat az önkormányzat elkülönített letéti számlán helyezi el.

Amennyiben a tulajdonjogot elnyerő pályázó bontást követően 36 hónapon belül az ingatlan nem kerül beépítésre, abban az esetben a tulajdonjog visszaszáll az önkormányzatra, valamint a befizetett összeget elveszti, azonban beépítési kötelezettségének határidőre eleget téve az összeg visszafizetésre kerül részére.

Az ingatlan elbontása esetén az önkormányzat a jelenlegi „lakás” funkción túl eltérő beépítést is támogat.

A térképszelvény, tulajdoni lap és értébecslés az előterjesztés mellékletét képezi.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (EÖI-lakás)

Ügyirat száma: ISU/6495-6/2025

Tárgy: Sátoraljaújhely 2931/1, 2931/2 hrsz (Kazinczy utca 19.)

1. Környezet

Kazinczy utca – Bajcsy-Zsilinszky utca – Mártírok útja – Korányi Frigyes utca közötti tömbben fekszik. Szomszédságában régi, kő-tégla falazatú, többlakásos, földszintes, épületekkel beépített, ingatlanok vannak. A városközpontban fekszik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 50-500 m távolságon belül vannak.

2. Ingatlan-adatok

A 2931/1 hrsz-ú ingatlan nagysága 150 m², megnevezése „*kivett, udvar*”. Tulajdonosa Popelyák Jánosné 2/4 és Sátoraljaújhely Város Önkormányzata 2/4 arányban. Az ingatlan közös udvar a 2931/2 és 2931/3 hrsz-okon álló lakóházakhoz.

A 2931/2 hrsz-ú ingatlan nagysága 110 m², megnevezése „*kivett, lakóház*”. Tulajdonosa Sátoraljaújhely Város Önkormányzata 1/1 arányban.

3. Építmény-adatok

A 2931/2 hrsz-ú ingatlanon levő lakóház tetőszerkezetét kb. 5 éve lebontották. A fafödém több helyen átszakadt, valószínűleg a folyamatos ázás miatt használhatatlan. A határoló falazaton nem készült el a betonkoszorú, csak a zsaluzás. Az épület alápincézett. Kora kb. 120 év.

Az épület rakott kő alapú, alápincézett, szigeteletlen kő-tégla falazatú. A nyílászárók, belső burkolatok tönkrementek.

A lakás nem lakható, **gazdaságos felújítása kérdéses**, mert az eltelt öt év alatt a tető hiánya miatti károsodás jelentős lehet.

Közművek: nem releváns.

Az épület alatti pince a közös udvarról nyílik.

A lakóházba és a pincébe nem lehetett bejutni. A lakás nettó alapterülete kb. 88 m², a pince alapterülete 90 m².

4. Egyéb tények, adatok

A helyi védelem alatt álló fakapu elbontásra került, nem lett helyreállítva.

5. Értéknövelő tényezők

- városközponti elhelyezkedés.

6. Értékcsökkenítő tényezők

- Az épület lakhatatlan, tartószerkezete nem megfelelő, műszaki állapota romlik.
- Kétlakóházas közösudvaros ingatlan.

7. Értékképzés

2931/1 hrsz:

Telek értéke: 3.000 Ft/m² $150 * 1/2 * 3000 = 225.000 \text{ Ft}$

2931/2 hrsz

Telek értéke: 2.500 Ft/m² $110 * 2500 = 275.000 \text{ Ft}$

Épület értéke: 4.000 Ft/m² $88 * 4000 = 352.000 \text{ Ft}$

Pince értéke: 2.300 Ft/m² $90 * 2300 = 207.000 \text{ Ft}$

Összesen: 1.059.000 Ft

Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül 1.060.000 Ft.

Helyszínelés időpontja: 2025.09.09.
Fénykép-melléklet: 7 db

Sátoraljaújhely 2025.09.11.

Tóthné Ajtai Beatrix
ingatlan értékbecslő
Vagyongazdálkodási Osztály

Sátoraljaújhely, Belterület, 2931/1

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 999967/1996.01.02				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
Alrészlet jele		Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / udvar	0	150	0

II. RÉSZ

6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 35036/1988.09.29
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/4 Jogcím: adásvétel, 35036/1988.09.29 Név: Popelyák Jánosné, Születési név: József Anna, Születési év: 1944, Anyja neve: Novák Margit Jogosult címe: 3980 SÁTORALJAÚJHELY, Kazinczy utca 19. fsz. 2.
10.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 300891/2/2021.01.13
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/4 Jogcím: ajándékozás közbenso jogszerzők: Lutz Jánosné sz.: Popelyák Ilona Katalin (1965. an.: József Anna) 1087 Budapest, Baross tér 3. 2/9. Majdanics Andrásné sz.: Popelyák Anita Andrea (1977. an.: József Anna) 3963 Karcza, Erdő u. 11. Tart.hely.: 2314 Halásztelek, Béke u. 97. szám alatti törvényes örökösök öröklés jogcímén . Név: Popelyák Jánosné, Születési név: József Anna, Születési év: 1944, Anyja neve: Novák Margit Jogosult címe: 3980 SÁTORALJAÚJHELY, Kazinczy utca 19. fsz. 2.
11.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 300968/2/2023/2022.12.19
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 2/4 Jogcím: adásvétel Utalás: II/9 Név: SÁTORALJAÚJHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: Magyarország 3980 Sátoraljaújhely, Kossuth Lajos tér 5

III. RÉSZ

5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31538/2012.02.14
	Vezetékjog
	A VMM-491/2011. engedélyszámú (20232) Sátoraljaújhely 0,4 kV-os 3. sz. vezetékhálózat az ingatlan területéből 9 m ² -t érint. Név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Dózsa György utca 13.

Az E-hiteles tulajdonilap-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.

TULAJDONI LAP VÉGE



3980 SÁTORALJAÚJHELY, KAZINCZY FERENC UTCA 19/2. "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Sátoraljaújhely, Belterület, 2931/2

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 999967/1996.01.02				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)	
	Kivett / lakóház	0	110	0	

II. RÉSZ

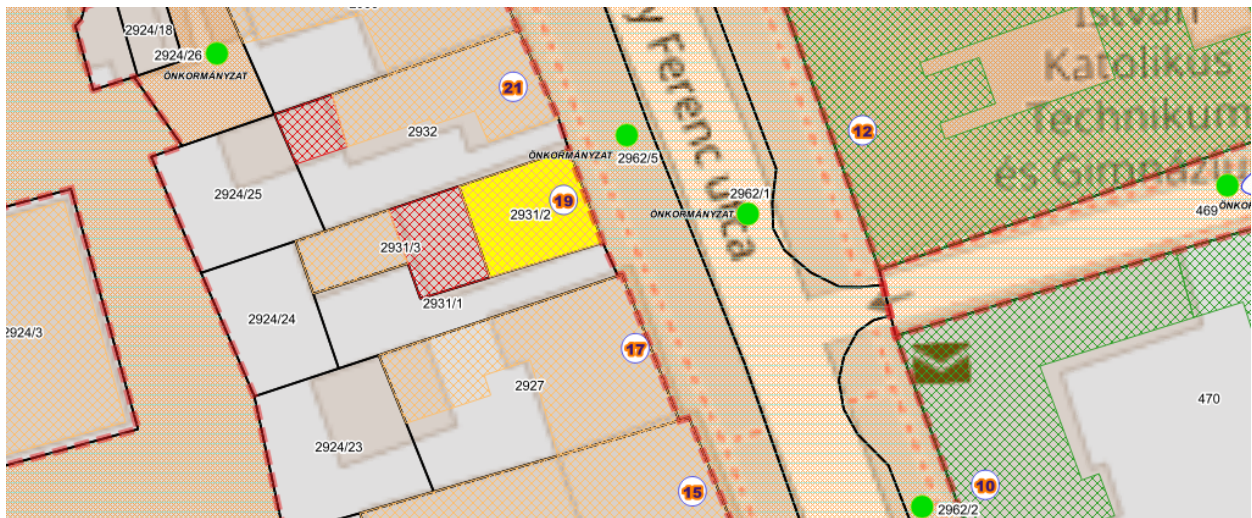
5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 300968/2/2023/2022.12.19
Tulajdonjog	
Jogállás: TULAJDONOS	
Tulajdoni hányad: 1/1	
Jogcím: adásvétel	
Név: SÁTORALJAÚJHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	
Jogosult címe: Magyarország 3980 Sátoraljaújhely, Kossuth Lajos tér 5	

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdonilap-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.

TULAJDONI LAP VÉGE





Sátoraljaújhely, 2025. szeptember 17.

dr. Fazekas Márk Péter s.k.,
aljegyző

Határozati javaslat:

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

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy **elidegeníti** az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 2931/2 helyrajzi számú, és 2931/1 helyrajzi szám alatti $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát, természetben a Sátoraljaújhely, Kazinczy utca 19. szám alatti ingatlant, azzal a feltétellel, hogy a pályázónak az ingatlan tulajdonjogának elnyerésétől számított 1 éven belül rendelkeznie kell jogerős bontási vagy építési engedéllyel, illetve megnyitott építési naplóval.

A nyertes pályázó tudomásul veszi, hogy bontást követően tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetésétől számított 36 hónapon belül nem építi be az ingatlant, abban az esetben a tulajdonjog visszaszáll az önkormányzatra és a befizetett összeget elveszti, azonban beépítési kötelezettségének határidőre eleget téve a befizetett összeg visszafizetésre kerül részére.

Induló licitár: 1.060.000,- Ft

Kijelölt vevő: a liciteljáráson legmagasabb ajánlatot tevő pályázó