

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. Elővásárlási jog gyakorlása – az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 911/A/3 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Liget tér 18. 3. ajtó alatti „lakás” megnevezésű ingatlan tekintetében

Tényállás:

Az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 911/A/3 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Liget tér 18. 3. ajtó alatti, 73 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú ingatlan tulajdonosai Cseh Zoltán 1/2 és Cseh Zoltánné 1/2 tulajdoni hányad arányában. A tulajdonosok adásvételi szerződést kötöttek Ender István Gyulával és Kállai Tibornéval. A vevők az adásvételi szerződés alapján az ingatlant 6.700.000,- Ft értékben kívánják megvásárolni.

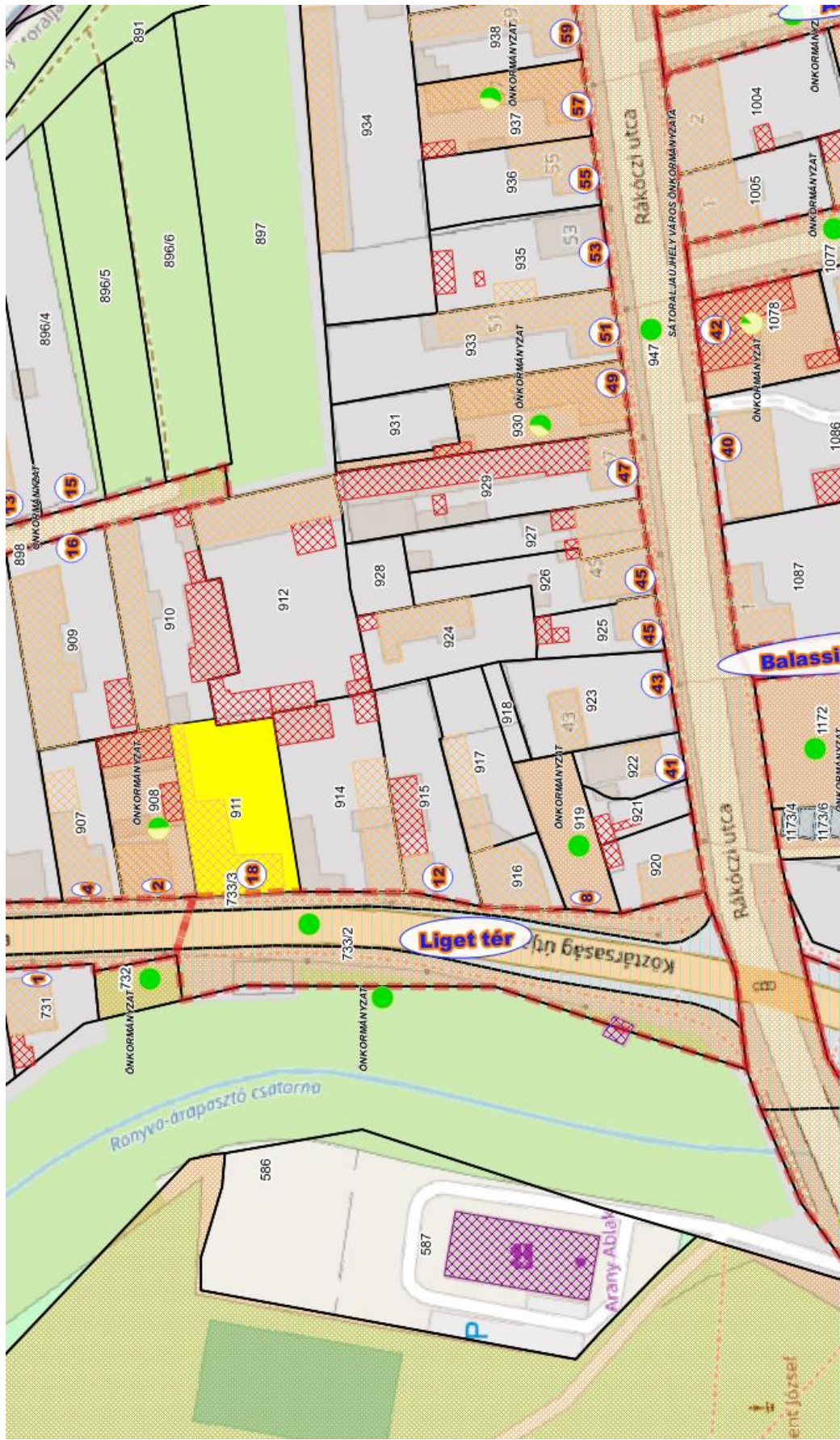
A tulajdoni lap alapján Sátoraljaújhely Város Önkormányzatának a „Roma telep rekonstrukciója céljából” elővásárlási joga van bejegyezve az ingatlanra.

Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy kevés udvarral rendelkező, családi ház jellegű ingatlan van az önkormányzat tulajdonában, ezért javasolt az elővásárlási jog gyakorlásával a lakás megvásárlása 6.700.000,- Ft vételáron.

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





INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

Ügyirat száma: ISU/3217-2/2025

Tárgy: Sátoraljaújhely 911/A/3 hrsz. (Liget tér 18.)

1. Környezet

Liget tér - Rákóczi Ferenc utca – Balassi utca – Diána utca – Ronyva árapasztó közötti tömbben fekszik. Az ingatlan a városközponton kívül helyezkedik el. Szomszédságában régi, (80-100 éves) családi házakkal beépített telkek találhatók.

A város belterületének szélén, tehermentesítő (nagy forgalmú) út mellett. Szolgáltató létesítmények, üzletek 500-1500 m távolság-határon belül vannak.

2. Ingatlan-adatok

Ingatlan-nyilvántartás szerint: területe 73 m², megnevezése „lakás”. Eszmei hányad: 404/1000. A társasházi lakáshoz tartozó telek területe 836 m².

Az értékelt ingatlan tulajdonosai 1/2-ed tulajdoni arányban Cseh Zoltán, 1/2-ed tulajdoni arányban Cseh Zoltánné.

Az ingatlant elővásárlási jog terheli Sátoraljaújhely Város Önkormányzata javára a „roma telep rekonstrukciója” céljából.

Az ingatlanon lakóház és melléképületek találhatók. Az ingatlan körben lekerített.

Közművek: 230 V elektromos áram, vezetékes ivóvíz, közüzemi szennyvíz-csatorna. A fűtés fatüzelésű cserépkályhával, a meleg víz előállítása villanybojlerrel történik. (Hajdu 80l)

3. Építmény-adatok

Lakóház: kora 100 év. Szerkezete: Beton alapozású, téglafalazatú, félnyeregteretű, hornyolt cserép héjalású, alapincézett épület. Belmagassága 3,39 m.

A lakóház helyiségei:

szoba (parketta)	37 m ²
szoba (parketta)	18,59 m ²
konyha (linóleum)	7,03 m ²
előszoba (kerámia)	3,79 m ²
fürdőszoba, WC (kerámia)	7 m ²
összesen:	73,41 m ² , kerekítve 73 m ² .

Az épület alatt betonozott aljzatú, épített pince van kb.: 73 m² alapterülettel. A lakás komfortos besorolású.

4. Egyéb tények, adatok

Az értékelt ingatlanhoz tartozik három különálló melléképület, melyek rendezetlen épületnek számítanak, a lakóházzal egyidős építmények. Alapozott, téglafalazatú, fáfödemes, nyeregteretű, hullámpala és cserép fedésűek. Egy tárolóból, egy műhelyből és tyúkólból áll, azonban jelentős értéket nem képviselnek. A becsült lakáshoz tartozik egy beton alapú, téglalapítású pincehelyiség, mely az egész lakás területe alatt helyezkedik el. Tárolásra alkalmas terület. Az itt található csatornarendszer és vízvezeték hálózat korszerűsítve lett. Az ingatlan nyílászárói régi típusú, duplaüveges fakeretes ablakok, fatokos beltéri és bejárati ajtóval, mely mellett külön bejárat vezet a padlástérbe. Az ablakok az udvar felé néznek, redőnnel rendelkeznek.

5. Értéknövelő tényezők

- Jó megközelíthetőség.
- Szabályos telkek.

6. Értécsökkentő tényezők

- Elavult, felújításra szorul
- Elhanyagolt, közös udvar
- Szociálisan terhelt városrész közelsége

7. Értékképzés

Telek értéke: 4.000 Ft/m ²	836*(404/1000)* 4000 =	1.350.976 Ft
Lakóház értéke: 72.000 Ft/m ²	73 * 72000 =	5.256.000 Ft
pince: 3.000 Ft/m ²	73*3500 =	255.500 Ft
ÖSSZESEN:		6.862.476 Ft.

Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül **6.860.000 Ft.**

Helyszíni szemle ideje: 2025.03.13.
Fénykép melléklet: 40 db

Sátoraljaújhely 2025.03.14.

Surányiné Szabó Katalin
Surányiné Szabó Katalin
ingatlan értékbecslő

SÁTORALJAÚJHELY

Belterület 911/A/3 helyrajzi szám

társasház különlap

3980 SÁTORALJAÚJHELY Liget tér 18. ajtó:3.				
I R É S Z				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	73	2 0	404/1000	magán
Bejegyző határozat: 999991/1996.01.02				
2. bejegyző határozat: 34221/1995.06.06				
Társasház				
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.				
II R É S Z				
3. tulajdoni hányad: 1/2				
bejegyző határozat, érkezési idő: 42131/2002.12.02				
jogcím: adásvétel				
jogállás: tulajdonos				
név : Cseh Zoltán				
sz.név: Cseh Zoltán				
szül. : 1970				
a.név : Fülöp Éva Szttyepanyivna				
cím : 3980 SÁTORALJAÚJHELY Kölcsey utca 1.				
4. tulajdoni hányad: 1/2				
bejegyző határozat, érkezési idő: 42131/2002.12.02				
jogcím: adásvétel				
jogállás: tulajdonos				
név : Cseh Zoltánné				
sz.név: Zsiga Mária				
szül. : 1968				
a.név : Botos Mária				
cím : 3980 SÁTORALJAÚJHELY Kölcsey utca 1.				
III R É S Z				
7. bejegyző határozat, érkezési idő: 31385/2009.02.16				
Elővásárlási jog				
a"Roma telep rekonstrukciója" céljából.				
jogosult:				
név: SÁTORALJAÚJHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA				
cím : 3980 SÁTORALJAÚJHELY Kossuth tér 5.				

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

Határozati javaslat:

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

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete **döntött arról**, hogy él az elővásárlási jogával és megvásárolja az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 911/A/3 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Liget tér 18. 3. ajtó alatti 73 m² alapterületű, komfortos komfortfokozatú „lakás” megnevezésű ingatlant 6.700.000,- Ft vételáron.

Felhatalmazza: a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

2. Önkormányzat részére történő ingatlan felajánlás – az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1409/A/4 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Kossuth Lajos utca 17/4. szám alatti „lakás” megnevezésű ingatlan tekintetében

Tényállás:

Az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1409/A/4 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Kossuth Lajos utca 17/4. szám alatti 47 m² alapterületű „lakás” megnevezésű ingatlan tulajdonosai Tóth György 8/9 és Tóth Margit 1/9 tulajdoni hányad arányában. Tóth György megvételre felajánlotta a saját tulajdoni hányadát Sátoraljaújhely Város Önkormányzat részére 8.500.000,-Ft értékben.

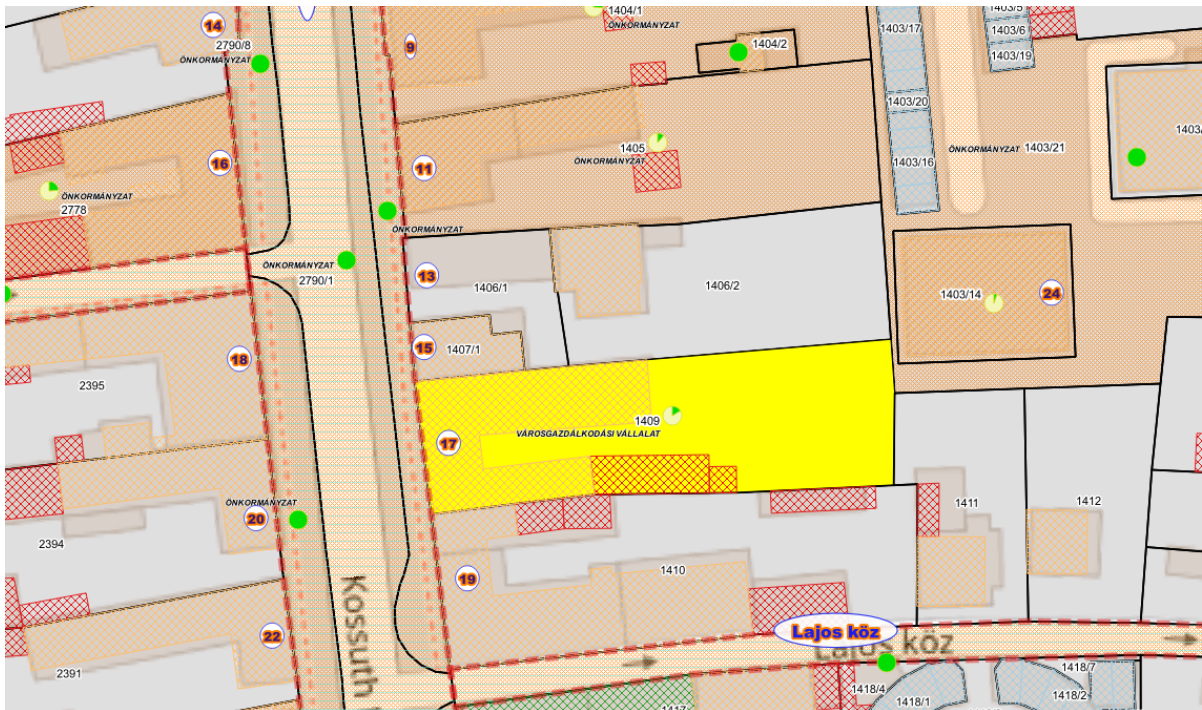
A 2025. március 3. napján készült értékbecslés alapján a lakás forgalmi értéke: 3.600.000,- Ft. Tóth György 8/9 tulajdoni hányadának forgalmi értéke 3.200.000,-Ft.

Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy a társasházban nincs az önkormányzatnak tulajdonjoga, az értékbecslésben meghatározott összeg és a tulajdonos által kért eladási ár közötti különbség jelentős, az ingatlan gazdaságosan nem felújítható, gazdasági célú hasznosítása nem reális, illetve végrehajtási joggal terhelt, ezért nem javasolt a felajánlott 8/9 tulajdoni hányad megvásárlása.

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





INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (EÖI-lakás)

Ügyirat száma: ISU/8354/2024

Tárgy: Sátoraljaújhely 1409/A/4 hrsz (Kossuth Lajos utca 17. 4.)

1. Környezet

Kossuth Lajos utca – Hősök tere – Aradi vértanúk útja – Lajos köz közötti tömbben fekszik. Környezetében egyszintes, régi, kő-tégla épületekkel beépített ingatlanok vannak. A városközpontban fekszik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 0-400 m távolság-határon belül vannak.

2. Ingatlan-adatok

A társasház telkének (1409 hrsz) nagysága 1115 m², megnevezése kivett, „lakóház, udvar”, jogi jellege társasház. Található rajta egy részben alapincézett földszintes épület öt lakással és egy önálló üzlethelyiséggel (fodrászat). Az értékelt önálló ingatlan az udvarról nyílik.

Az épület kő-falszerkezetű, kombinált nyeregvető, horganyzott lemez héjalású. Az értékelt, 1409/A/4 hrsz-ú önálló ingatlan megnevezése „lakás”, nyilvántartott alapterülete 47 m², a hozzá tartozó eszmei hányad 146/1000, tulajdonosa Tóth György 8/9 hányadban és Tóth Margit 1/9 hányadban. A lakáshoz tartozik udvari fatartó.

Közművek: 230 V elektromos áram, vezetékes ivóvíz, közüzemi szennyvíz-csatorna. A melegvizet 60 l-es villanybojler biztosítja. A fűtés 1 db sparhelttel, illetve 1 db cserépkályhával biztosított. A lakáshoz van kábel-tv csatlakozás.

3. Helyiség-adatok

A lakásban levő helyiségek:

előszoba (kerámia)	3,1 m ²
szoba (laminált padló)	15,02 m ²
szoba (parketta)	11,37 m ²
konyha (kerámia)	10,83 m ²
kamra (kerámia)	3,53 m ²
fürdőszoba-wc (kerámia)	3,72 m ² , összesen 47,57 m ² , kerekítve 47 m² nettó

alapterülettel. A lakás besorolása **komfortos**.

A nyílászárók fa-szerkezetűek. Két ablakon redőny van. A lakás mennyezetén korábbi beázás miatt vakolathullás, illetve elszíneződés látható. Ugyanez kívül, az eresz alatt is megfigyelhető. A tetőt már kijavították. A teljes lakás belső festése felújításra szorul. A nagyobb szobában van cserépkályha, a konyhában sparhelt.

A lakáshoz tartozó udvari tüzelőtároló önálló építmény 10,34 m², kerekítve **10 m²** nettó alapterülettel, km. téglafalazattal, betonozott aljzattal. A teteje ideiglenesen fóliával borított, eredetileg cserép héjalása volt. Állapota romos.

4. Egyéb tények, adatok

A társasházban az A/2 lakás bejegyzett tulajdonosa A Magyar Állam, vagyongazdálkodási Vállalat.

Az épület utcai homlokzata részben felújított. A tető vegyes anyagú és állapotú, az értékelt lakás fölött felújítandó. Az ingatlan vége elhanyagolt kert (kb. a teljes terület 1/3-a). Végrehajtási joggal terhelt kétszer 101.416 Ft-ban a Főnix Faktor Követeléskezelő Zrt. részére. Az eladó az eladási árat 8,5 MFt-ban jelölte meg

5. Értéknövelő tényezők

- Városközponti fekvés.

6. Értéksökkentő tényezők

- Az épület részleges felújításra szorul.
- A lakás belseje felújításra szorul.
- A tüzelőtároló romos állapotú.
- A társasház képviselte rendezetlen.
- Az ingatlan végrehatási joggal terhelt.

7. Értékképzés

Telek értéke: 3.000 Ft/m ²	1115 * (146/1000) * 3000 =	488.370 Ft
Lakás értéke: 65.000 Ft/m ²	47 * 65000 =	3.055.000 Ft
Tüzelőtároló értéke: 5.000 Ft/m ²	10 * 5000 =	50.000 Ft
ÖSSZESEN:		3.593.370 Ft.

Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül 3.600.000 Ft.

Helyszínelés időpontja: 2024.11.21.
Fénykép melléklet: 18 db

Sátoraljaújhely 2025.03.03.

Surányiné Szabó Katalin
Surányiné Szabó Katalin
értékbecslő

SÁTORALJAÚJHELY

Belterület 1409/A/4 helyrajzi szám

társasház különlap

3980 SÁTORALJAÚJHELY Kossuth Lajos utca 17. ajtó:4.					I. RÉSZ
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:					
megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma	
lakás	47	1 5	146/1000	magán	
Bejegyző határozat: 999966/1996.01.02					
2. bejegyző határozat: 35687/1991.09.09 Társasház Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.					II. RÉSZ
7. tulajdoni hányad: 8/9 bejegyző határozat, érkezési idő: 300504/4/2024.01.05 jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/9 jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 7/9 utalás: II /6. jogállás: tulajdonos név : Tóth György sz.név: Tóth György szül. : 1972 a.név : Horváth Ágnes cím : 3980 SÁTORALJAÚJHELY Kossuth Lajos utca 16.A.ép. 5.ajtó Közbenso jogszerzők: 7/9-ed részre, Tóth Zoltán (1970. an.: Horváth Ágnes) 3980 Sátoraljaújhely, Kisfaludy utca 7., Tóth Sándor (1954. an.: Horváth Ágnes) 3980 Sátoraljaújhely, Stuller Antal utca 2., Tóth Jenő (1957. an.: Horváth Ágnes) 3980 Sátoraljaújhely, Honvéd utca 3/A., Papp Gáborné sz.: Tóth Judit (1962. an.: Horváth Ágnes) tart.hely: 3980 Sátoraljaújhely, Nefelejcs u. 1/A.11.a., Gombos Gézáne sz.: Tóth Ilona (1968. an.: Horváth Ágnes) 3929 Tiszaladány,Jókai Mór utca 3., Lakatos Gyuláné sz.: Tóth Erika (1964. an.: Horváth Ágnes) 3980 Sátoraljaújhely, Kerek utca 13. 1.a., Mundér Gusztávné sz.: Tóth Ildikó (1966. Horváth Ágnes) 3989 Felsőregmec, Szabadság utca 6.szám alatti törvényes örökösök öröklés jogcímén.					
8. tulajdoni hányad: 1/9 bejegyző határozat, érkezési idő: 300504/4/2024.01.05 jogcím: öröklés utalás: II /6. jogállás: tulajdonos név : Tóth Margit sz.név: Tóth Margit szül. : 1959 a.név : Horváth Ágnes cím : 1063 BUDAPEST Bajnok utca 17. 1/2.emelet 1A.ajtó					III. RÉSZ

SÁTORALJAÚJHELY

Belterület

1409/A/4 helyrajzi szám

társasház különlap

Folytatás az előző lapról
III. R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36859/2002.07.09
Jelzálogjog 640 800 FT, azaz hatszáznegyvenezer-nyolcszáz FT és járulécai erejéig .
jogosult:
név: SÁTORALJAÚJHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím : 3980 SÁTORALJAÚJHELY Kossuth tér 5.
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 304678/3/2024.04.10
Végrehajtási jog 101 416 FT, azaz százegyezer-négyszázötvenhat FT az utalás szerinti sorszám alatti illetőségre., főkövetelés és járulécai erejéig .
Dr. Hausz és Társa Végrehajtó Iroda, Vh.szám: 397.V.0107/2022/56., /folyószámla tartozás/.
utalás: II /8.
jogosult:
név: FÖNIX FAKTOR KÖVETELÉSKÉZELŐ ZRT.
cím : 1012 BUDAPEST Pálya utca 4-6. 4. emelet
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 304728/4/2024.04.12
Végrehajtási jog 101 416 FT, azaz százegyezer-négyszázötvenhat FT főkövetelés és járulécai erejéig , az utalás szerinti sorszám alatti illetőségre..
Dr. Hausz és Társa Végrehajtói Iroda, 397.V.0107/2022/56., folyószámla tartozás/.
utalás: II /8.
jogosult:
név: FÖNIX FAKTOR KÖVETELÉSKÉZELŐ ZRT.
cím : 1012 BUDAPEST Pálya utca 4-6. 4. emelet

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Sátoraljaújhely, 2025. március 18.

dr. Terdik Sándor s.k.,
jegyzőHatározati 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 1409/A/4 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Kossuth Lajos utca 17/4. szám alatti 47 m² alapterületű „lakás” megnevezésű ingatlanból Tóth György 8/9 tulajdoni hányadát.