

# 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 értékhatártól 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 10423 helyrajzi számú ingatlan tekintetében**

#### Tényállás:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat tulajdonában áll az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 10423 helyrajzi számú, „kert” megnevezésű 40 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan.

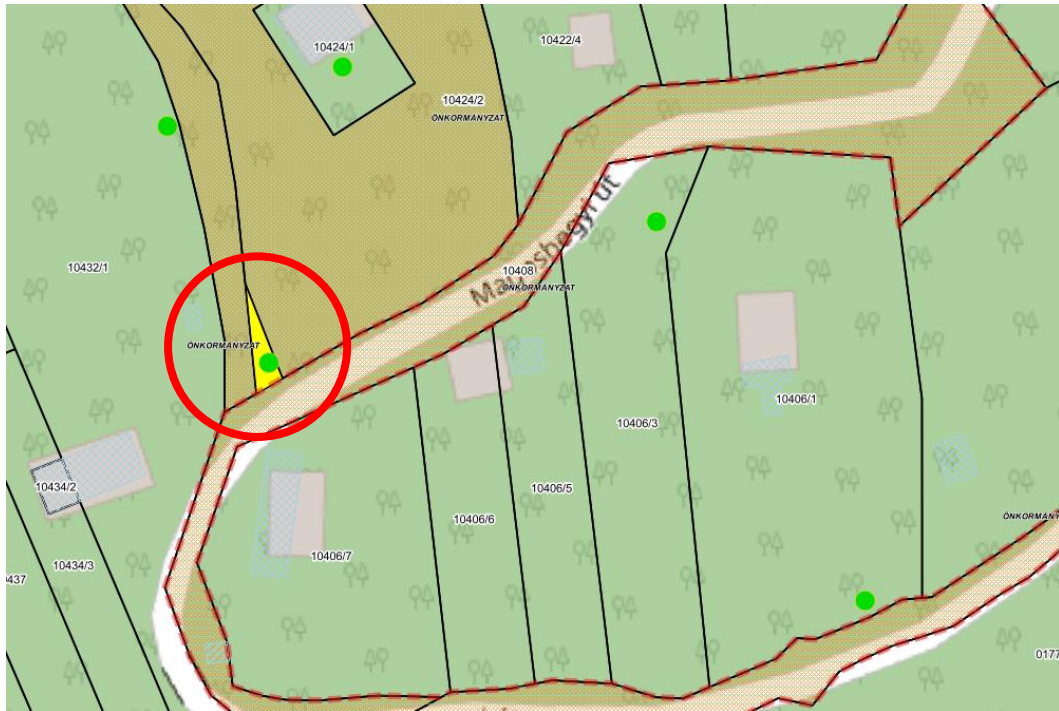
Vitányi Szilárd vételi szándékát fejezte ki a fent megnevezett önkormányzati ingatlannal kapcsolatban.

A szomszédos, ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 10424/2 helyrajzi számú, 5735 m<sup>2</sup> alapterületű zártkerti „gyümölcsös” megnevezésű ingatlanra Vitányi Szilárd 2023. december 1 napjától folyamatosan bérleti szerződéssel rendelkezik.

#### Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő terület a Magas-hegyen található, környezetében az elmúlt időszakban jelentős fejlesztések valósultak meg, amelyek további beruházásokat vonnak maguk után, ezzel is növelve az ingatlan forgalmi értékét, nem javasolt az elidegenítése.

*A térképszelvény az előterjesztés mellékletét képezi.*



Határozati javaslat:

**Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
.../2026. (...) határozata  
önkormányzati vagyonhasznosításról**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy **nem idegeníti el** az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 10423 helyrajzi számú, „kert” megnevezésű 40 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlant.

**2. Önkormányzat részére történő felajánlás – a sátoraljaújhelyi 363 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhelyi Jókai utca 68. szám alatti ingatlan tekintetében**

Tényállás:

Riesplerné Danó Ildikó a tulajdonában áll az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 363 helyrajzi számú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, természetben a Sátoraljaújhely, Jókai utca 68. szám alatti 290 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan.

A tulajdonos felajánlotta megvételre a tulajdonában lévő ingatlant Sátoraljaújhely Város Önkormányzata részére.

Az ingatlanon lévő épület korábban elbontásra került, valamint jelzálog és végrehajtási jog van bejegyezve a tulajdoni lapra. A tulajdonos 5.000.000,- Ft-ot jelölt meg az ingatlan vételáraként. Az ingatlant 2.300.000,- Ft jelzálogjog és 113.981,- Ft végrehajtási jog terheli.

A 2026. január 16. napján készült értébecslés alapján az ingatlan értéke 1.522.000,- Ft.

## Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy az ingatlan jelzálogjoggal és végrehajtási joggal terhelt, amelynek összege meghaladja az ingatlan értékbecslésben meghatározott értékét, ezért nem javasolt az ingatlan megvásárlása.

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

### INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

Ügyirat száma: ISU/617-1/2026

Tárgy: Sátoraljaújhely 363 hrsz. Jókai utca 68.

#### 1. Környezet

Fürdő utca – Deák utca – Posta köz – Jókai utca közötti tömbben fekszik a Jókai utca és a Fürdő utca sarkán.

A tömbben rendezett kertes családiházas telkek vannak, részben régi polgári lakásokkal, részben kisebb lakóházzal beépítve. A tömbben van általános iskola, illetve a környezetében általános iskola és gimnázium.

A városközponton kívül, a város oktatási centrumában fekszik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 500-1000 m távolság-határon belül vannak.

#### 2. Ingatlan-adatok 363 hrsz:

A Jókai utca területét alkotja, ingatlan-nyilvántartás szerinti megnevezése kivett lakóház udvar, nagysága 290 m<sup>2</sup>. Tulajdonosa 1/1 tulajdoni hányadban Riesplerné Danó Ildikó. Az ingatlant jelzálogjog, vezetékjog, végrehajtási jog valamint elidegenítési és terhelési tilalom terheli. A területre nincs burkolat, illetve a közterülethez tartozó létesítmény.

#### 3. Egyéb tények, adatok

A 363 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa Riesplerné Danó Ildikó jelezte, hogy a telekhez kapcsolódóan bontási költségek merültek fel, mely összesen 5 millió forint tartozást eredményez. A tartozás elengedése mellett kívánja felajánlani Sátoraljaújhely Város Önkormányzata részére.

#### 4. Értéknövelő tényezők

- rendezett környezet.

#### 5. Értéksökkentő tényezők

- nincs.

#### 6. Értékképzés 363 hrsz:

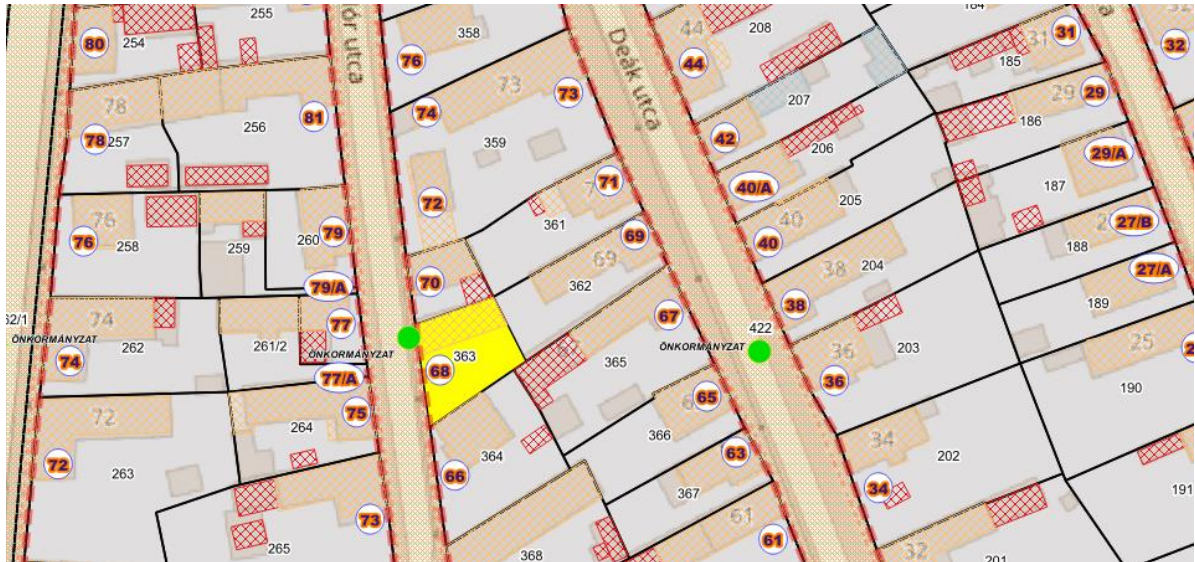
Telek értéke: 5.250 Ft/m <sup>2</sup>	290 * 5.250 =	1.522.500 Ft
---------------------------------------	---------------	--------------

A 363 hrsz-hoz tartozó telekrész forgalmi értéke áfa nélkül: **1.522.000 Ft**

Helyszínelés időpontja: 2026.01.16.

Sátoraljaújhely 2026.01.16.

  
Tóthné Ajtai Beatrix  
ingatlan értékbecslő  
Vagyongazdálkodási Osztály



3980 SÁTORALJAÚJHELY, JÓKAI UTCA 68.  
Sátoraljaújhely, Belterület, 363

#### I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 999984/1996				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / lakóház, udvar	0	290	0

#### II. RÉSZ

16.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31686/2005.02.23
Tulajdonjog	
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: adásvétel Név: Riesplerné Danó Ildikó, Születési név: Danó Ildikó, Születési év: 1973, Anyja neve: Berki Ibolya Jogosult címe: 1142 BUDAPEST XIV.KER., Rákosszeg park 4. 3/3.	

#### III. RÉSZ

2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 32357/2005.03.09
Jelzálogjog	
2 300 000 FT, azaz kétfőmillió-háromszázézer forint és járulékal erejéig a 12/2001.(I.31.)Korm. rendelet 24. § (6) bekezdése alapján. A Magyar Államot a Kincstári Vagyoni Igazgatóság képviseli. Név: Magyar Állam	
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 32357/2005.03.09
Elidegenítési és terhelési tilalom	
bejegyzett jelzálog biztosítására A Magyar Államot a Kincstári Vagyoni Igazgatóság képviseli. Utalás: III/2 Név: Magyar Állam	
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31467/2012.02.13
Vezetékjog	
A VMM-485/2011. engedélyszámú (20230) Sátoraljaújhely 0,4 kV-os 1. sz. vezetékhálózati kft. 5 m2-t érint. Név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. Jogosult címe: 3525 MISKOLC, Dózsa György utca 13.	
5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30511/2017.01.17
Végrehajtási jog	
113 981 FT, azaz százötvenháromezer-kilencszáznyolcvan forint főkövetelés és járulékal erejéig Dr. Király András önálló bírósági végrehajtó Vh:500.V.2604/2016/85 /telefonszolg. szerződés/ Név: MAGYAR TELEKOM NYRT. Jogosult címe: 1013 BUDAPEST, Krisztina körút 55.	





Határozati javaslat:

**Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
.../2026. (...) határozata  
önkormányzati vagyonhasznosításról**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy **nem vásárolja meg** az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 363 helyrajzi számú, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű 290 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlant.

### 3. Közös tulajdon megszüntetése – a sátoraljaújhelyi 0230/7 helyrajzi számú ingatlan tekintetében

#### Tényállás:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata 2022. július 7. napján kelt adásvételi szerződés keretében 1574/53086 tulajdoni hányadot vásárolt az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 0230/7 helyrajzi számú ingatlanban. Az ingatlanban az Önkormányzaton kívül még hat tulajdonos rendelkezik tulajdonrészsel.

Az ingatlan vonatkozásában Sátoraljaújhely Város Önkormányzata változási vázrajzot készítettett, a közös tulajdon megszüntetése céljából.

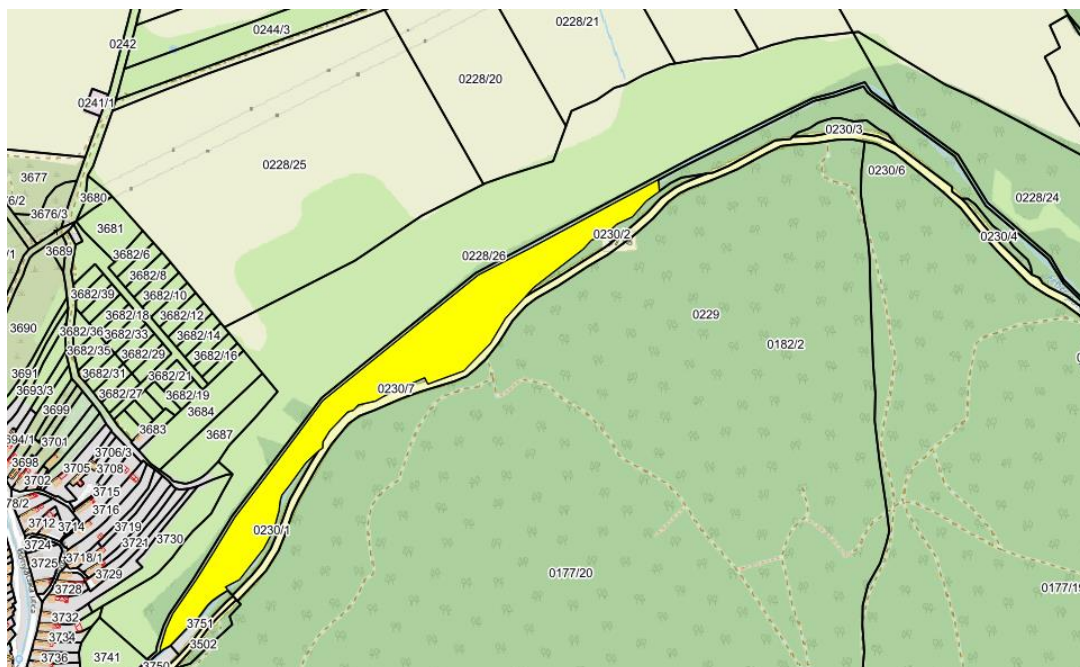
A közös tulajdon megszüntetése a Bányácska Hotel beruházás megvalósítása miatt vált szükségessé.

A változási vázrajz szerint kialakításra kerülő út az Önkormányzat tulajdonába kerül, a fásított terület megnevezésű terület rész a hat tulajdonos tulajdonrésze marad. A közös tulajdon megszüntetésével a tulajdoni hányaduk nem csorbul.

#### Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy az ingatlan közelében egy kiemelt beruházás valósul meg, ezért javasolt a közös tulajdon megszüntetése.

*A térképszelvény az előterjesztés mellékletét képezi.*





Borsod-Abaúj-Zemplén  
Vármegyei Kormányhivatal  
Földhivatali Főosztály Földhivatali  
Magyarország Borsod-Abaúj-Zemplén  
3980 Sátoraljaújhely, Kazinczy Ferenc  
utca 43

Tulajdonlap-másolat  
(szemle)  
Ügyazonosító:  
INYER/TULLAP/20260121/19683  
2026.01.21

Oldal 1/2

Sátoraljaújhely  
Külterület, 230/7 helyrajzi szám

Sátoraljaújhely, Külterület, 0230/7

## I. RÉSZ

1.

Bejegyző határozat, érkezési idő:  
300974/2/2025.01.17

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Erdő	0	5 3086	0

2.

Bejegyző határozat, érkezési idő:  
40191/2002.10.09

Jogi jelleg: Bányatelek  
/4609/1980/

3.

Bejegyző határozat, érkezési idő:  
38694/2008.04.07

Jogi jelleg: Natura 2000 terület

## II. RÉSZ

8.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 308834/5/2022.08.09
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 17767/53086 Jogcím: földkiadás, 39060/1994.12.05 Eredeti határozat: 39060/1994.12.05 Név: Szajkó Sándorné, Születési név: Rák Katalin, Születési év: 1941, Anyja neve: Deutsch Magdolna Jogosult címe: 9081 GYÖRÚJBARÁT, Mélykút út 91
9.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 308834/5/2022.08.09
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 17767/53086 Jogcím: földkiadás, 39060/1994.12.05 Eredeti határozat: 39060/1994.12.05 Név: Rák Valéria, Születési név: Rák Valéria, Születési év: 1949, Anyja neve: Deutsch Magdolna Jogosult címe: 3980 SÁTORALJAÚJHELY, Rákóczi utca 2/A
10.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 308834/5/2022.08.09
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 3999/53086 Jogcím: földkiadás, 39060/1994.12.05 Eredeti határozat: 39060/1994.12.05 Név: Hauser József, Születési év: 1951, Anyja neve: Rák Magdolna Jogosult címe: 3944 KAROLYFALVA, Rákóczi utca 34
11.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 308834/5/2022.08.09
	Tulajdonjog Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 3999/53086 Jogcím: földkiadás, 39060/1994.12.05 Eredeti határozat: 39060/1994.12.05 Név: Hauser Barnabás, Születési név: Hauser Barnabás, Születési év: 1958, Anyja neve: Rák Magdolna Jogosult címe: 2220 VECSES, Kinizsi utca 24

Folytatás a következő oldalon



Folytatás az előző oldalról

12.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 308834/5/2022.08.09
	<b>Tulajdonjog</b>
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 3990/53086 Jogcím: öröklés, 34118/2017.05.04 Eredeti határozat: 34118/2017.05.04 Név: Fischer Jánosné, Születési név: Burger Ibolya, Születési év: 1961, Anyja neve: Rák Mária Jogosult címe: 3980 SÁTORALJAÚJHELY, Széchenyi tér 13. 3/5.
13.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 308834/5/2022.08.09
	<b>Tulajdonjog</b>
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 3990/53086 Jogcím: öröklés, 34118/2017.05.04 Eredeti határozat: 34118/2017.05.04 Név: Burger Éva, Születési név: Burger Éva, Születési év: 1959, Anyja neve: Rák Mária Jogosult címe: 3944 SÁTORALJAÚJHELY, Rákóczi Ferenc utca 6.
14.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 308834/5/2022.08.09
	<b>Tulajdonjog</b>
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1574/53086 Jogcím: adásvétel Név: SÁTORALJAÚJHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: Magyarország 3980 Sátoraljaújhely, Kossuth Lajos tér 5

III. RÉSZ

2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 48657/2007.12.13
	<b>Bányászolgalmi jog</b>
	Az E-49/2007. szám alatt záradékoljt változási vázrajz szerinti tartalommal. Név: TIGÁZ-DSO FÖLDGAZDOSZTO KFT. Jogosult címe: 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ, Rákóczi utca 184
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 310004/3/2022.09.12
	<b>Önálló szöveges bejegyzés</b>
	A művelési ág változás átvezetése a 16.278/2/2022. sz. határozat alapján történt.
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 300974/2/2025.01.17
	<b>Önálló szöveges bejegyzés</b>
	Az erdő minőségi osztályának és kataszteri tiszta jövedelmének törlése a 2/29/2024. sz. Hivatalos feljegyzés alapján történt. /109/1999. (XII.29) FVM rendelet 47. § (3) bek./

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  
.../2026. (...) határozata  
önkormányzati vagyonhasznosításról**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy **megszünteti a közös tulajdont** az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 0230/7 helyrajzi számú, „erdő” megnevezésű 53086 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanban.



#### 4. Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan elidegenítése - a sátoraljaújhelyi 468/A/4 és 468/A/5 helyrajzi számú ingatlan tekintetében

##### Tényállás:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat tulajdonában van az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 468/A/4 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Posta köz 9. fsz/4. szám alatti 87 m<sup>2</sup> alapterületű és az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 468/A/5 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Posta köz 9. fsz/5. szám alatti 37 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan.

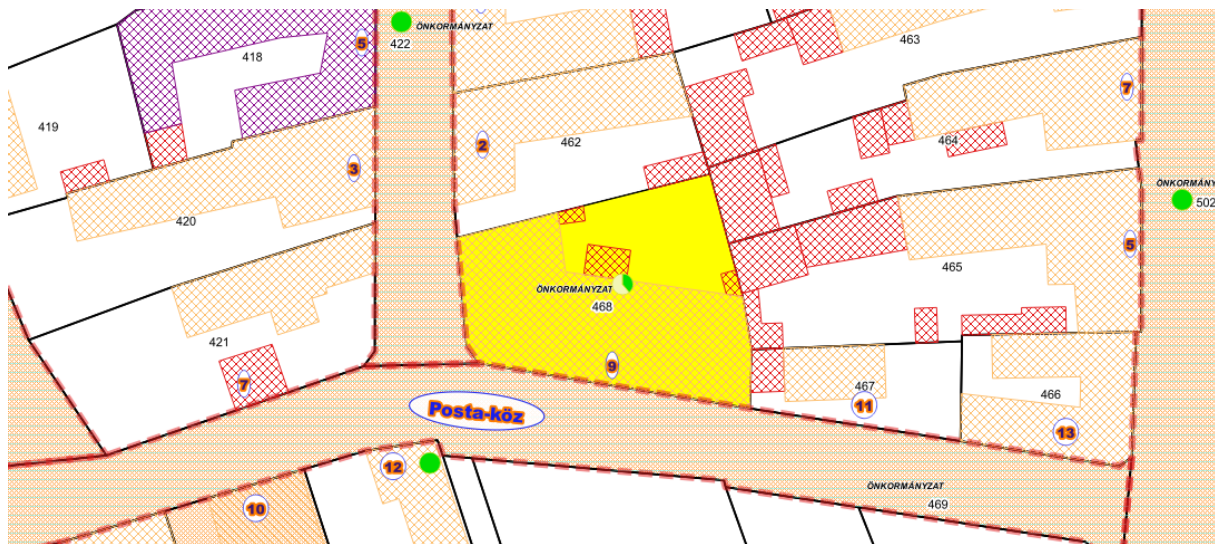
Az ingatlanok régóta üresen állnak, felújításra szorulnak.

A 2026. január 16. napján készült értébecslés alapján az ingatlanok együttes értéke 8.600.000,- Ft.

##### Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy az ingatlanok régóta üresen állnak, felújításuk gazdaságosan nem lehetséges, ezért javasolt az ingatlanok elidegenítésre történő meghirdetése nyilvános licit eljárás keretében, az értébecslésben meghatározott 8.600.000,- Ft induló licitáron.

*Az értébecslés és a térképszelvény az előterjesztés mellékletét képezi.*



I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 999966/1996.01.02				
	AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:				
	Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
	lakás	37	1	0	116/1000
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34797/1995.06.23				
	Jogi jelleg: Társasház				
	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.				

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 32676/1992.04.10				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: jogutódlás, 32676/1992.04.10 Név: SÁTORALJAÚJHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: Magyarország 3980 Sátoraljaújhely, Kossuth Lajos tér 5				

.

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 999966/1996.01.02				
	AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:				
	Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
	lakás	87	2	0	273/1000
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34797/1995.06.23				
	Jogi jelleg: Társasház				
	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.				

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 32676/1992.04.10				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: jogutódlás, 32676/1992.04.10 Név: SÁTORALJAÚJHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: Magyarország 3980 Sátoraljaújhely, Kossuth Lajos tér 5				

## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (kertes családiház)

Ügyirat száma: ISU/719-1/2026

Tárgy: Sátoraljaújhely 468/A/4 és 468/A/5 hrsz (Posta köz 9. fsz/4., Posta köz 9. fsz/5.)

### 1. Környezet

Rákóczi utca – Deák utca – Jókai utca közötti tömbben fekszik.

A tömbben rendezett kertes családiházak telkei vannak, részben régi polgári lakásokkal, részben kisebb lakóházzal beépítve. A tömbben van általános iskola, illetve az értékelt általános iskola és gimnázium.

A városközponttól kívül, a város oktatási centrumában fekszik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 500-1000 m távolság-határon belül vannak.

A két ingatlan kialakítása és használata alapján egybefügg. A 468/A/5 hrsz. alatt található ingatlan nem tölti be lakás funkcióját, ennek értelmében tárolóként hasznosítható.

### 2. Ingatlan-adatok 468/A/4 hrsz:

Ingatlan-nyilvántartás szerint: területe 87 m<sup>2</sup>, megnevezése lakóház, tulajdonosa Sátoraljaújhely Város Önkormányzata 1/1 hányadban.

Az ingatlan tehermentes.

Közművek: 230 V elektromos áram, vezetékes ivóvíz, közüzemi szennyvíz-csatorna. A fűtés cserépkályhával, illetve a konyhában sparhelttel történik. A meleg vizet 120 l-es villanybojler biztosítja külön mért hálózatról. Az ingatlanhoz tartozó társasházi közös tulajdonból való tulajdoni hányad: 273/1000.

Az ingatlan részben lekerített.

### 3. Ingatlan-adatok 468/A/5 hrsz:

Ingatlan-nyilvántartás szerint: területe 37 m<sup>2</sup>, megnevezése lakás, tulajdonosa Önkormányzat 1/1 hányadban.

Az ingatlan tehermentes, komfort fokozata komfort nélküli. Az ingatlanhoz tartozó társasházi közös tulajdonból való tulajdoni hányad: 116/1000.

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

### 4. Építmény-adatok 468/A/4 hrsz

Lakóház: kb. 80 éves. Szerkezete: rakott kő sávalap, kő határolófalak, kő lábazat, kő-tégla válaszfalak, fa gerendafödém alsó-felső borítással, manzárd-tető km. pala héjalással. Az épület külső-belső felújításra szorul. Az ereszt körben csatornázott, a horganyzott csatorna-elemek jó állapotban vannak. A nyílászárók hagyományos fa-szerkezetűek egyrétegű üvegezéssel. Az utcai ablakok belső tokos redőnnyel fedettek. A fűtés egy darab jó állapotú cserépkályhával lehetséges a további helyiségekben kémény rákötési lehetőség található. A melegvizet 120 l-es villanybojler biztosítja. Az ingatlanban a belmagasság 3,7 méter.

A lakóház helyiségei:

szoba (parketta)	30,00 m <sup>2</sup>
szoba (parketta)	22,22 m <sup>2</sup>
konyha (cementlap)	12,50 m <sup>2</sup>
közlekedő (cementlap)	3,59 m <sup>2</sup>
fürdőszoba, wc (mettlachi)	4,90 m <sup>2</sup>
éléskamra (beton)	4,50 m <sup>2</sup>
előszoba (cementlap)	8,90 m <sup>2</sup>
Összesen:	86,61 m <sup>2</sup> .

A lakás alatt az zárt közös közlekedő folyosóból nyíló közös pince helyezkedik el amely közös tulajdonban van. A lakás figyelembe vehető összes alapterülete kerekítve **87 m<sup>2</sup>** nettó alapterülettel. A lakás **komfortos**.

#### 5. Építmény-adatok 468/A/5 hrsz

Lakóház: kb. 80 éves. Szerkezete: rakott kő sávalap, kő határolófalak, kő lábazat, kő-tégla válaszfalak, fa gerendafödém alsó-felső borítással, manzárd-tető km. pala héjalással. Az épület külső-belső felújításra szorul. Az ereszt körben csatornázott, a horganyzott csatorna-elemek jó állapotban vannak. A nyílászárók hagyományos fa-szerkezetűek egyrétegű üvegezéssel. Az utcai ablakok belső tokos redőnnyel fedettek. Fűtés nem található az ingatlanban. Az építmény nem lakható, nem található benne wc és fürdőhelyiség, továbbá konnyha. Az ingatlanban a belmagasság 3,7 méter.

Helyiségei:

szoba (parketta)	21,97 m <sup>2</sup>
előtér (beton)	15,03 m <sup>2</sup>
Összesen:	37,00 m <sup>2</sup> ,

A lakás figyelembe vehető összes alapterülete kerekítve **37 m<sup>2</sup>** nettó alapterülettel.

Az építmény jelen állapotában **komfort nélküli** lakásnak minősül.

#### 6. Egyéb tények, adatok

A két ingatlan használata nem különül el, egy egységet képez.

#### 7. Értéknövelő tényezők

- Rendezett környezet.
- Villamos hálózat át vezetékeltetésre került.
- A bejárati ajtó új hőszigetelt műanyag nyílászáróra lett cserélve 2025 évben.

#### 8. Értékcsökkenő tényezők

- Az épületek mind felújításra szorulnak.

#### 9. Értékképzés 468/A/4 hrsz:

Telek értéke: 3.500 Ft/m <sup>2</sup>	571 *(273/1000)* 3500 = 545.590 Ft
Lakóház értéke: 71.000 Ft/m <sup>2</sup>	87 * 71000 = 6.177.000 Ft
ÖSSZESEN:	6.722.590 Ft.

#### 10. Értékképzés 468/A/5 hrsz:

Telek értéke: 3.500 Ft/m <sup>2</sup>	571 *(116/1000)* 3500 = 231.826 Ft
Lakóház értéke: 45.000 Ft/m <sup>2</sup>	37 * 45000 = 1.665.000 Ft
ÖSSZESEN:	1.896.826 Ft.

A 468/A/4 hrsz-ú ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül **6.700.000 Ft.**

A 468/A/5 hrsz-ú ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül **1.900.000 Ft.**

A két ingatlan együttes forgalmi értéke áfa nélkül: **8.600.000 Ft**

Helyszínelés időpontja: 2026.01.16

Fénykép melléklet: 20 db

Sátoraljaújhely 2026.01.16.

*Györgyi Gábor Kata*

ingatlan értékbecslő

Vagyongazdálkodási Osztály



Határozati javaslat:

**Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
.../2026. (...) határozata  
önkormányzati vagyonhasznosításról**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy **elidegenítésre meghirdeti** az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 468/A/4 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Posta köz 9. fsz/4. szám alatti 87 m<sup>2</sup> alapterületű és az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 468/A/5 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Posta köz 9. fsz/5. szám alatti 37 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanokat nyilvános licit eljárás keretében az értékebecslésben meghatározott 8.600.000,- Ft induló licitáron.

Sátoraljaújhely, 2026. január 21.

dr. Fazekas Márk Péter s.k.,  
jegyző