

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 részére történő ingatlan felajánlás – az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1462 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Mikszáth Kálmán u. 3. szám alatti „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan tekintetében

Tényállás:

Az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1462 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Mikszáth Kálmán u. 3. szám alatti 324 m² alapterületű „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan, 74 m² alapterületű összkomfortos komfortfokozatú lakóházzal. Az ingatlan tulajdonosa Lukácsné Bednárík Gyöngyi Éva 1/1 tulajdoni arányban.

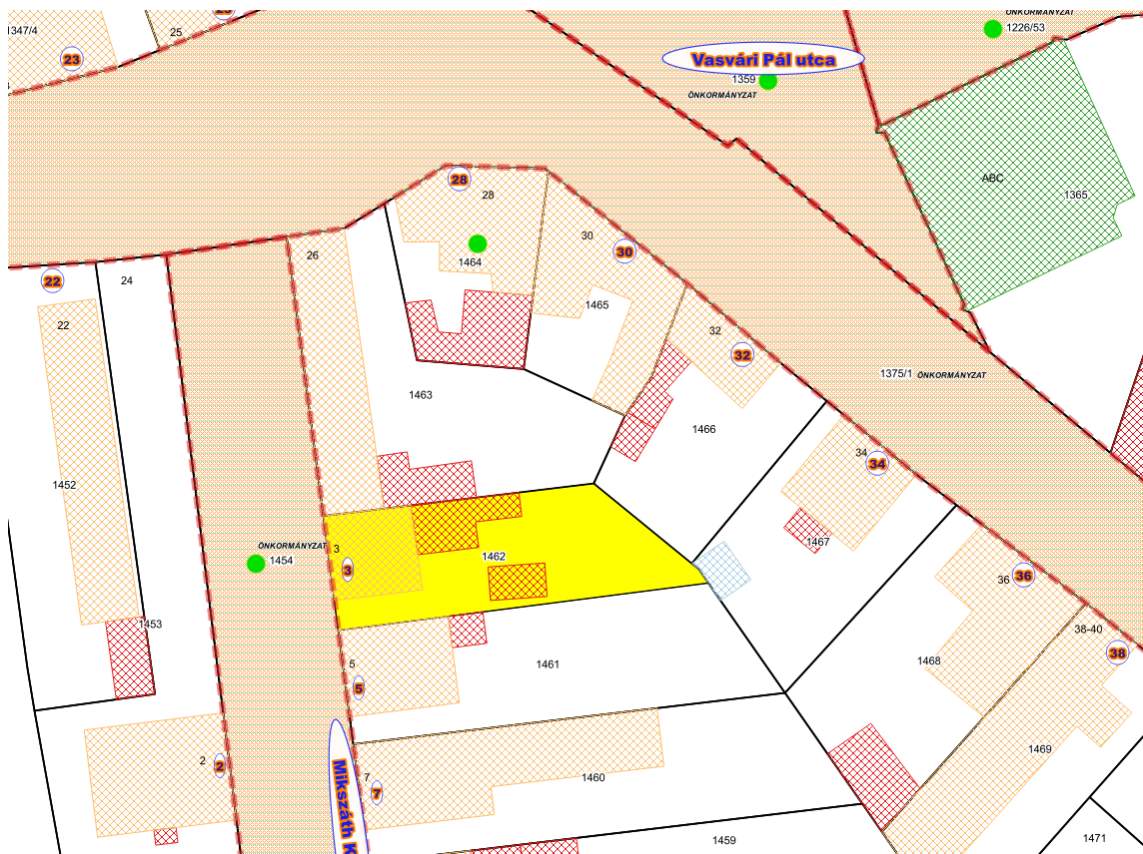
Lukácsné Bednárík Gyöngyi Éva az 1/1 tulajdoni hányadát 38.000.000,- Ft vételáron felajánlotta Sátoraljaújhely Város Önkormányzat részére.

A 2026. február 3. napján készült értébecslés alapján a felajánlott ingatlan forgalmi értéke: 17.820.000,- Ft.

Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy az ingatlan forgalmi értéke valamint a tulajdonos által meghatározott vételár közötti különbség jelentős, ezért nem javasolt az ingatlan megvásárlása.

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





Borsod-Abaúj-Zemplén
Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály
Magyarország 3980 Sátoraljaújhely,
Kazinczy utca 41.

Tulajdonilap-másolat
(szemle)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260204/3185
2026.02.04

Oldal 1/1

Sátoraljaújhely
Belterület, 1462 helyrajzi szám

3980 SÁTORALJAÚJHELY, MIKSZÁTH KÁLMÁN UTCA 3.
Sátoraljaújhely, Belterület, 1462

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, udvar	0	324	0

II. RÉSZ

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34575/2002.05.03				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: adásvétel Név: Lukácsné Bednárík Gyöngyi Éva, Születési név: Bednárík Gyöngyi Éva, Születési év: 1965, Anyja neve: Kovács Erzsébet Jogosult címe: 3980 SÁTORALJAÚJHELY, Mikszáth Kálmán utca 3.				

III. RÉSZ

6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31538/2012.02.14
	Vezetékjog
	A VMM-491/2011. engedélyszámú (20232) Sátoraljaújhely 0,4 kV-os 3. sz. vezetékrendszer az ingatlant az E-14/2011/191 sz. alatt záradékoltt változási vázrajz szerinti tartalommal 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

Ügyirat száma: ISU/1414-1/2026.

Tárgy: Sátoraljaújhely 1462 hrsz (Mikszáth Kálmán utca 3.)

1. Környezet

Árpád utca – Mikszáth Kálmán utca sarkán fekszik.

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

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

2. Ingatlan-adatok

Ingatlan-nyilvántartás szerint az 1462 hrsz. területe 324 m², megnevezése kivett, lakóház udvar. Tulajdonosa Lukácsné Bednárk Gyöngyi Éva 1/1 tulajdoni hányadban. Terhelés: nincs.

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

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

A fűtés konvektoros hőleadókkal történik. A meleg vizet a 120 l-es villanybojler (Ariston) biztosítja. A fürdőszobában kiegészítő fűtésként egy kis teljesítményű mobilklíma került felhelyezésre (Home).

3. Építmény-adatok

Lakóház: kora 80-100 év. Szerkezete: rakott kő sávalap, kő lábazat, téglá határolófalak, kő-tégla válaszfalak, fa gerendafödém alsó-felső borítással, nyeregteretű cserép héjalással. Az épület homlokzata az utcafronton van. Az utcafronti nyílászárók hagyományos fából készült gerébtokos szerkezetűek, melyek dupla szárnyasok egyrétegű üvegezéssel, redőnyök. Az ingatlan hátsó helyiségeiben korszerűsítve lettek műanyag szerkezetűre.

A lakás helyiségei:

előszoba (parketta)	7,39 m ²
közlekedő (padlószőnyeg)	6,02 m ²
konyha (lamináltpadló)	15,53 m ²
fürdőszoba, wc (metlachi)	4,77 m ²
szoba (parketta)	15,27 m ²
szoba (parketta)	17,72 m ²
szoba (spájj) (linóleum)	6,97 m ²
összesen:	73,67 m², kerekítve 74 m².

A lakás **összskomfortos** besorolású. Tartozik hozzá az épület alatt épített kb.: **7 m²** pince.

Gépkocsitároló: Szabadon álló betonalapú, téglá falazatú építmény félnyereg tetővel, hullámpala héjalással. Kora kb. 45 év. Műszaki állapota karbantartott, korának megfelelő.

Nettó alapterülete 13,59 m², kerekítve **14 m²**.

4. Egyéb tények, adatok

Az ingatlan telke „szabálytalan sokszög” alaprajzú.

5. Értéknövelő tényezők

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

6. Értékcsökkentő tényezők

7. Értékképzés

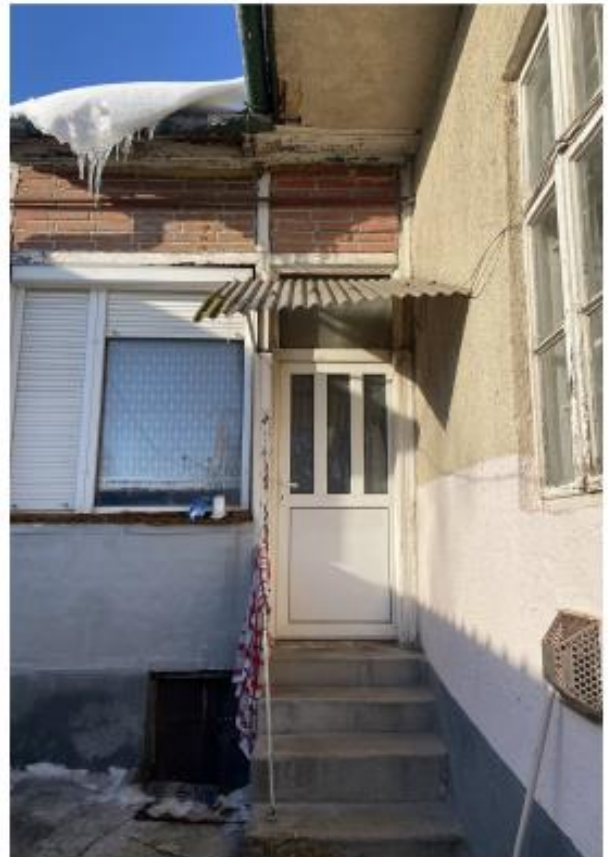
Telek értéke: 11.500 Ft/m ²	324 * 11500 = 3.726.000 Ft
Lakóház értéke: 180.000 Ft/m ²	74 * 180000 = 13.320.000 Ft
Gépkocsitároló értéke: 55.000 Ft/m ²	14 * 55000 = 770.000 Ft
ÖSSZESEN:	17.816.000 Ft

Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül 17.820.000 Ft.

Helyszínelés időpontja: 2026.01.21.
Fénykép melléklet: 4 db

Sátoraljaújhely 2026.02.03.


Tóthné Ajtai Beatrix
ingatlan értékbecslő



Határozati javaslat

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

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete **döntött arról**, hogy **nem vásárolja meg** az ingatlan nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1462 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Mikszáth Kálmán u. 3. szám alatti 324 m² alapterületű „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlant, 74 m² alapterületű összkomfortos komfortfokozatú lakóházzal.

2. Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan elidegenítése –az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 109/35/A/3 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Viola utca 3. 1. emelet 2. szám alatti „lakás” megnevezésű ingatlan tekintetében

Tényállás:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat tulajdonában áll az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 109/35/A/3 helyrajzi számú, természetben a 3980 Sátoraljaújhely, Viola utca 3. 1. emelet 2. szám alatt található „lakás” megnevezésű 54 m² alapterületű ingatlan.

Balog Lászlóné vételi szándékát fejezte ki a fent megnevezett önkormányzati ingatlannal kapcsolatban.

Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy az elmúlt időszakban megnövekedett az önkormányzati bérlakásigények száma, ezért nem javasolt az ingatlan értékesítése, felújítást követően bérlakásként kerül meghirdetésre.



Borsod-Abaúj-Zemplén
Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály
Magyarország 3980 Sátoraljaújhely,
Kazinczy utca 41.

Tulajdonilap-másolat
(szemle)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260205/2849
2026.02.05

Oldal 1/1

Sátoraljaújhely
Belterület, 109/35/A/3 helyrajzi szám

3980 SÁTORALJAÚJHELY, VIOLA UTCA 3. 1. EMELET/2 "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Sátoraljaújhely, Belterület, 109/35/A/3

társasház különlap

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 36802/1999.06.10				
AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:					
Rendeltetési mód		Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
lakás		54	2	0	25/100
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 36802/1999.06.10				
Jogi jelleg: Társasház					
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.					

II. RÉSZ

6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 33521/2018.05.03
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS
	Tulajdoni hányad: 1/1
	Jogcím: árverési vétel
	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

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (EÖI-lakás)

Ügyirat száma: ISU/13363/2025

Tárgy: Sátoraljaújhely 109/35/A/3 hrsz (Viola utca 3. 1. emelet 2.

1. Környezet

Viola utca – Rózsa utca – Nefelejcs utca közötti tömbben fekszik.

Szomszédságában régi, kő-tégla épületekkel beépített rendezett ingatlanok, valamint a többlakásos társasházak vannak. Az ingatlan szociálisan terhelt környezetben van.

A városközponttól távol, peremterületen fekszik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 800-1500 m távolság-határon belül vannak.

2. Ingatlan-adatok

A társasház telkének (109/35 hrsz) nagysága 216 m², megnevezése „*kivett, épület, udvar*”, jogi jellege társasház. Az értékelt lakáshoz tartozó eszmei hányad 25/100.

Az épület falazata téglá, nyeregtetővel cserép héjalással. Az épület kora kb. 60 év.

Ingatlan-nyilvántartás szerint a 109/35/A/3 hrsz-ú lakás nettó alapterülete 54 m², tulajdonosa Sátoraljaújhely Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban. Az ingatlan tehermentes.

Közművek: 230 V elektromos áram, vezetékes ivóvíz, közüzemi szennyvíz-csatoma. A fűtés kandallóval történik.

A lakáshoz tartozik tüzelőtároló a lépcsőházban, a bejárati ajtó mellett.

3. Építmény-adatok

Lakás: helyiségek:

közlekedő (cementlap, kerámia)	5,69 m ²
konyha (cementlap, kerámia)	8,80 m ²
szoba (parketta)	18,00 m ²
szoba (parketta)	14,54 m ²
fürdőszoba (cementlap, kerámia)	4,28 m ²
wc (cementlap, kerámia)	1,30 m ²
kamra (cementlap, kerámia)	1,30 m ²
<u>Összesen:</u>	53,91 m ² , kerekítve 54 m ² .

A lakás felújításra szorul: elsősorban a burkolatok és a festés. A lakás külső nyílászáróiból két ablak és a bejárati ajtó hőszigeteltek, műanyag szerkezetűek.

A lakás besorolása **komfortos**.

4. Egyéb tények, adatok

5. Értéknövelő tényezők

- jó alaprajzi elrendezés
- műanyag nyílászárókkal rendelkezik

6. Értékcsökkentő tényezők

- az ingatlan szociálisan terhelt környezetben van
- a lakás lelakott állapotú
- cserépkályhás fűtés miatt áttört falak
- az ingatlan beázik

7. Értékképzés

Telek értéke: 1.500 Ft/m ²	$216 * 25/100 * 1500 =$	81.000 Ft
Lakás értéke: 52.000 Ft/m ²	$54 * 52000 =$	2.808.000 Ft
Összesen:		2.889.000 Ft

Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül 2.890.000 Ft.

Helyszínelés időpontja: 2026. február 4.

Sátoraljaújhely, 2026. február 4.


Surányiné Szabó Katalin
ingatlan értékbecslő

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 109/35/A/3 helyrajzi számú, természetben a 3980 Sátoraljaújhely, Viola utca 3. 1. emelet 2. szám alatt található „lakás” megnevezésű 54 m² alapterületű ingatlant.

Sátoraljaújhely, 2026. február 5.

dr. Fazekas Márk Péter s.k.,
jegyző