

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 rendelete 13. § (1) bekezdése alapján:

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

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

1. Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan elidegenítése – az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 2803/A/5 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Széchenyi tér 2. Fsz/4. szám alatt található „lakás” megnevezésű ingatlan tekintetében

Tényállás:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata tulajdonában áll az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 2803/A/5 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Széchenyi tér 2. Fsz/4. szám alatt található 49 m² alapterületű „lakás” megnevezésű ingatlan.

Az ingatlan rossz műszaki állapotban van, ezért javasolt az elidegenítése.

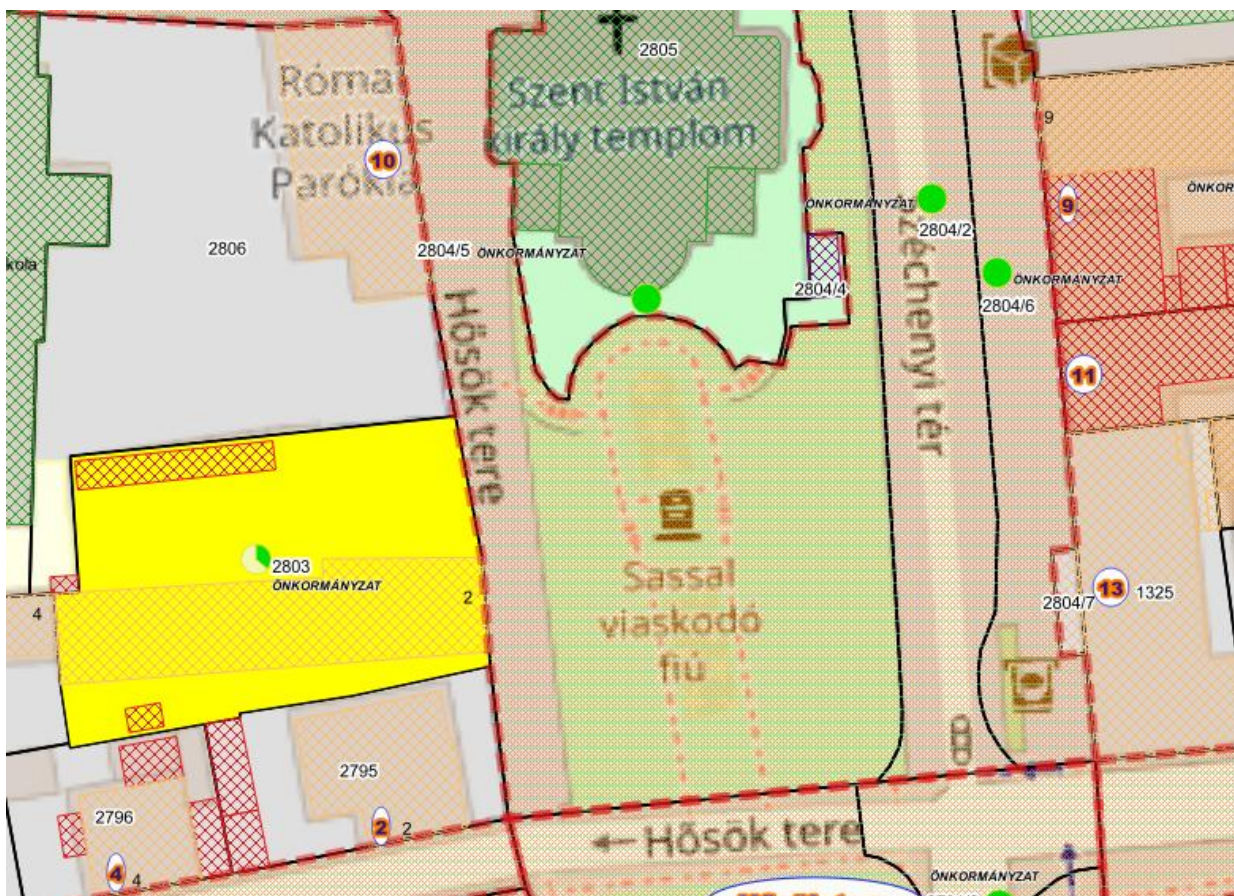
A 2026. május 18. napján készült értébecslés alapján az ingatlan értéke: 4.034.000,- Ft.

Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy az ingatlan rossz műszaki állapotban van, felújítása jelentős anyagi ráfordítást igényel, javasolt az ingatlan elidegenítése az értébecslésben meghatározott áron.

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





3980 SÁTORALJAÚJHELY, SZÉCHENYI TÉR 2. FÖLDSZINT 4. AJTÓ "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Sátoraljaújhely, Belterület, 2803/A/5

társasház különlap

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	49	2	0	14/100
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31352/1994.02.22				
	Jogi jelleg: Társasház				
	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.				

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31352/1994.02.22
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS
	Tulajdoni hányad: 1/1
	Jogcím: eredeti felvétel, 31352/1994.02.22
	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/4964-2/2026

Tárgy: Sátoraljaiújhely 2803/A/5 hrsz (3980 Sátoraljaiújhely, Széchenyi tér 2 földszint 4)

1. Környezet

Hősök tere –Bercsényi utca – Esze Tamás utca –József Attila utca közötti tömbben fekszik. Környezetében egy-két szintes, régi, kő-tégla épületekkel beépített ingatlanok, valamint az Esze Tamás utca 31. szám alatti társasházak vannak. A városközpontban fekszik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 0-400 m távolság-határon belül vannak.

2. Ingatlan-adatok

A társasház telkének (2803 hrsz) nagysága 1140 m², megnevezése kivett, „lakóház, udvar”, jogi jellege társasház. Található rajta egy részben alapincézett, részben kétszintes lakóépület 8 önálló ingattal, öt lakással, egy üzlettel, garázzsal és egy orvosi rendelővel. Az épület kő-falszerkezetű, kontyolt nyeregtetős, hornyolt cserép héjalású. Az ingatlan telkére ÉMASZ vezetékjog van bejegyezve. Az értékelt, 2803/A/5 hrsz-ú önálló ingatlan megnevezése „lakás”, nyilvántartott alapterülete 49 m², a hozzá tartozó eszmei hányad 14/100, tulajdonosa Önkormányzat 1/1 hányadban.

3. Helyiség-adatok

A lakásban levő helyiségek:

előszoba (lamináltpadló)	2,80 m ²
szoba (parketta)	10,28 m ²
szoba (lamináltpadló)	21,68 m ²
konyha (kerámia)	7,20 m ²
<u>fürdőszoba-wc (kerámia)</u>	<u>3,28 m²</u>
összesen	45,24 m ² , kerekítve 45 m ² nettó alapterülettel.

A lakás besorolása komfortos.

Közművek: 230 V elektromos áram, vezetékes ivóvíz, közüzemi szennyvíz-csatorna. A melegvizet 80 literes villanybojler biztosítja. A fűtés a két szoba között áttört falban rakott cserépkályhával, illetve fürdőszobai hőszigetelővel van megoldva. A nyílászárók faszervezetűek, a bejárati ajtó az északi oldalon van és szigetetlen, egyrétegű. Az értékelt lakáson belül felnedvesedésre utaló nyom látható.

4. Egyéb tények, adatok

A tulajdoni lapon nyilvántartott terület hibás. A forgalmi érték megállapításánál a mért alapterületeket vettem figyelembe. Az udvar telke nagyobb a szokásosnál, ezért az értékelt lakáshoz tartozó részt külön számoltam.

5. Értéknövelő tényezők

- Városközponti elhelyezkedés.
- Zárt udvar, rendezett környezet.
- Önkormányzat által két éve felújított lakásbelső.

6. Értékcsökkentő tényezők

- Az épület alatti szakszerűtlenül betömedékelt pince miatt a falak alulról nedvesednek.

6. Értécsökkentő tényezők

- Az épület alatti szakszerűtlenül betömedékelt pince miatt a falak alulról nedvesednek.
- A két szoba egymásból nyílik.
- A belső burkolatok igénytelen műszaki állapota.
- Az ingatlan energetikai szempontból elavultnak tekinthető, állapota rendkívül korszerűtlen. A nyílászárók hiányosak, hőszigetelésük a mai kor követelményének már nem felel meg, a víz-, villany-, szennyvízhálózat cseréje javasolt. Általánosságban kijelenthető hogy az ingatlan átfogó teljes felújításra szorul.

7. Értékképzés

Telek értéke: 3.000 Ft/m ²	1140 * 0,14 * 3000 =	478.800 Ft
Lakás értéke: 79.000 Ft/m ²	45 * 79000 =	3.555.000 Ft
ÖSSZESEN:		4.033.800 Ft.

Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül 4.034.000 Ft.

Helyszínelés időpontja:

2026.04.26.

Sátoraljaújhely 2026.05.18.


Surányiné Szabó Katalin
ingatlan értékbecslő

Határozati javaslat:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete

.../2026. (...) határozata

önkormányzati vagyonhasznosításról

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy **elidegeníti** az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 2803/A/5 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Széchenyi tér 2. Fsz/4. szám alatti ingatlant.

Induló licitár: 4.034.000,- Ft

Kijelölt vevő: a liciteljárason legmagasabb ajánlatot tevő pályázó

2. Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan elidegenítése – az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 2803/A/6 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Széchenyi tér 2. Fsz/5. szám alatt található „lakás” megnevezésű ingatlan tekintetében

Tényállás:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata tulajdonában áll az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 2803/A/6 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Széchenyi tér 2. Fsz/5. szám alatt található 27 m² alapterületű „lakás” megnevezésű ingatlan.

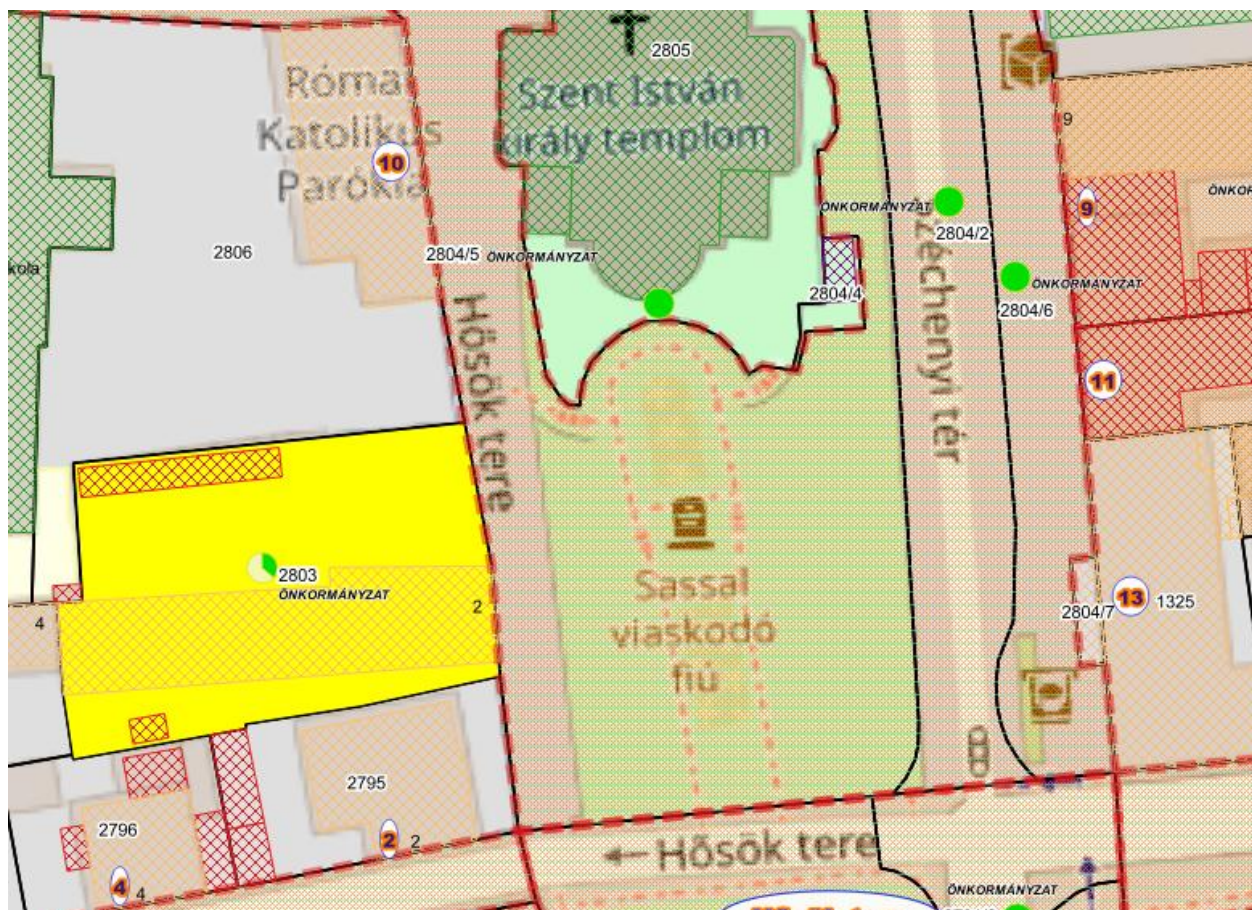
Az ingatlan rossz műszaki állapotban van, ezért javasolt az elidegenítése.
A 2026. május 18. napján készült értébecslés alapján az ingatlan értéke: 2.299.000,- Ft.

Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy az ingatlan rossz műszaki állapotban van, felújítása jelentős anyagi ráfordítást igényel, javasolt az ingatlan elidegenítése az értébecslésben meghatározott áron.

A térképszelvény, és az értébecslés az előterjesztés mellékletét képezi.





3980 SÁTORALJAÚJHELY, SZÉCHENYI TÉR 2. FÖLDSZINT 5. AJTÓ "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Sátoraljaújhely, Belterület, 2803/A/6

társasház különlap

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	27	1	0	8/100
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31352/1994.02.22				
	Jogi jelleg: Társasház				
	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.				

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31352/1994.02.22
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS
	Tulajdoni hányad: 1/1
	Jogcím: eredeti felvétel, 31352/1994.02.22
	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/4964-3/2026

Tárgy: Sátoraljaújhely 2803/A/6 hrsz (3980 Sátoraljaújhely, Széchenyi tér 2 földszint 5)

1. Környezet

Hősök tere –Bercsényi utca – Esze Tamás utca –József Attila utca közötti tömbben fekszik. Környezetében egy-két szintes, régi, kő-tégla épületekkel beépített ingatlanok, valamint az Esze Tamás utca 31. szám alatti társasházak vannak. A városközpontban fekszik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 0-400 m távolság-határon belül vannak.

2. Ingatlan-adatok

A társasház telkének (2803 hrsz) nagysága 1140 m², megnevezése kivett, „lakóház, udvar”, jogi jellege társasház. Található rajta egy részben alápincézett, részben kétszintes lakóépület 8 önálló ingatlannal, öt lakással, egy üzlettel, garázzsal és egy orvosi rendelővel.

Az épület kő-falszerkezetű, kontyolt nyeregtetős, hornyolt cserép héjalású. Az ingatlan telkére ÉMASZ vezetékjog van bejegyezve.

Az értékelt, 2803/A/6 hrsz-ú önálló ingatlan megnevezése „lakás”, nyilvántartott alapterülete 27 m², a hozzá tartozó eszmei hányad 8/100, tulajdonosa Önkormányzat 1/1 hányadban.

3. Helyiség-adatok

A lakásban levő helyiségek:

előszoba+ konyha (kerámia)	2,70 m ²
szoba (parketta)	21,38 m ²
fürdőszoba-wc (kerámia)	3,28 m ²
összesen	27,36 m ² , kerekítve 27 m ² nettó alapterülettel.

A lakás besorolása komfortos.

Közművek: 230 V elektromos áram, vezetékes ivóvíz, közüzemi szennyvíz-csatorna. A melegvizet 80 literes villanybojler biztosítja. A fűtés a két szoba között áttört falban rakott cserépkályhával, illetve fürdőszobai hőszigetelővel van megoldva. A nyílászárók faszervezetűek, a bejárati ajtó az északi oldalon van és szigetelt műanyag nyílászáró. Az értékelt lakáson belül felnedvesedésre utaló nyom látható a szobában és az előszoba, konyha részen.

4. Egyéb tények, adatok

A tulajdoni lapon nyilvántartott terület hibás. A forgalmi érték megállapításánál a mért alapterületeket vettem figyelembe.

Az udvar telke nagyobb a szokásosnál, ezért az értékelt lakáshoz tartozó részt külön számoltam.

5. Értéknövelő tényezők

- Városközponti elhelyezkedés.
- Zárt udvar, rendezett környezet.

6. Értécsökkentő tényezők

- Az ingatlan műszaki állapota alapján erősen ajánlott a vízesedés okának haladéktalan megszüntetése, valamint az épület teljeskörű felújítása. A jelenlegi állapot hosszú távon további állagromláshoz vezethet.
- Az ingatlan egy lakószobából áll.
- A belső burkolatok igénytelen műszaki állapotban vannak.
- Az ingatlan energetikai szempontból elavultnak tekinthető, állapota rendkívül korszerűtlen. A nyílászárók hiányosak, hőszigetelésük a mai kor követelményének már nem felel meg, a víz-, villany-, szennyvízhálózat cseréje javasolt. Általánosságban kijelenthető hogy az ingatlan átfogó teljes felújításra szorul.

•

7. Értékképzés

Telek értéke: 3.000 Ft/m ²	1140 * 0,08 * 3000 =	273.600 Ft
Lakás értéke: 79.000 Ft/m ²	27 * 79000 =	2.025.000 Ft
ÖSSZESEN:		2.298.600 Ft.

Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül 2.299.000 Ft.

Helyszínelés időpontja: 2026.04.26.

Sátoraljaújhely 2026.05.18.


Surányiné Szabó Katalin
ingatlan értékbecslő

Határozati javaslat:

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

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy **elidegeníti** az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 2803/A/6 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Széchenyi tér 2. Fsz/5. szám alatti ingatlant.

Induló licitár: 2.299.000,- Ft

Kijelölt vevő: a liciteljárásan legmagasabb ajánlatot tevő pályázó

3. Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan elidegenítése – az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 2803/A/7 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Széchenyi tér 2. Fsz/6. szám alatt található „lakás” megnevezésű ingatlan tekintetében

Tényállás:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata tulajdonában áll az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 2803/A/7 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Széchenyi tér 2. Fsz/6. szám alatt található 47 m² alapterületű „lakás” megnevezésű ingatlan.

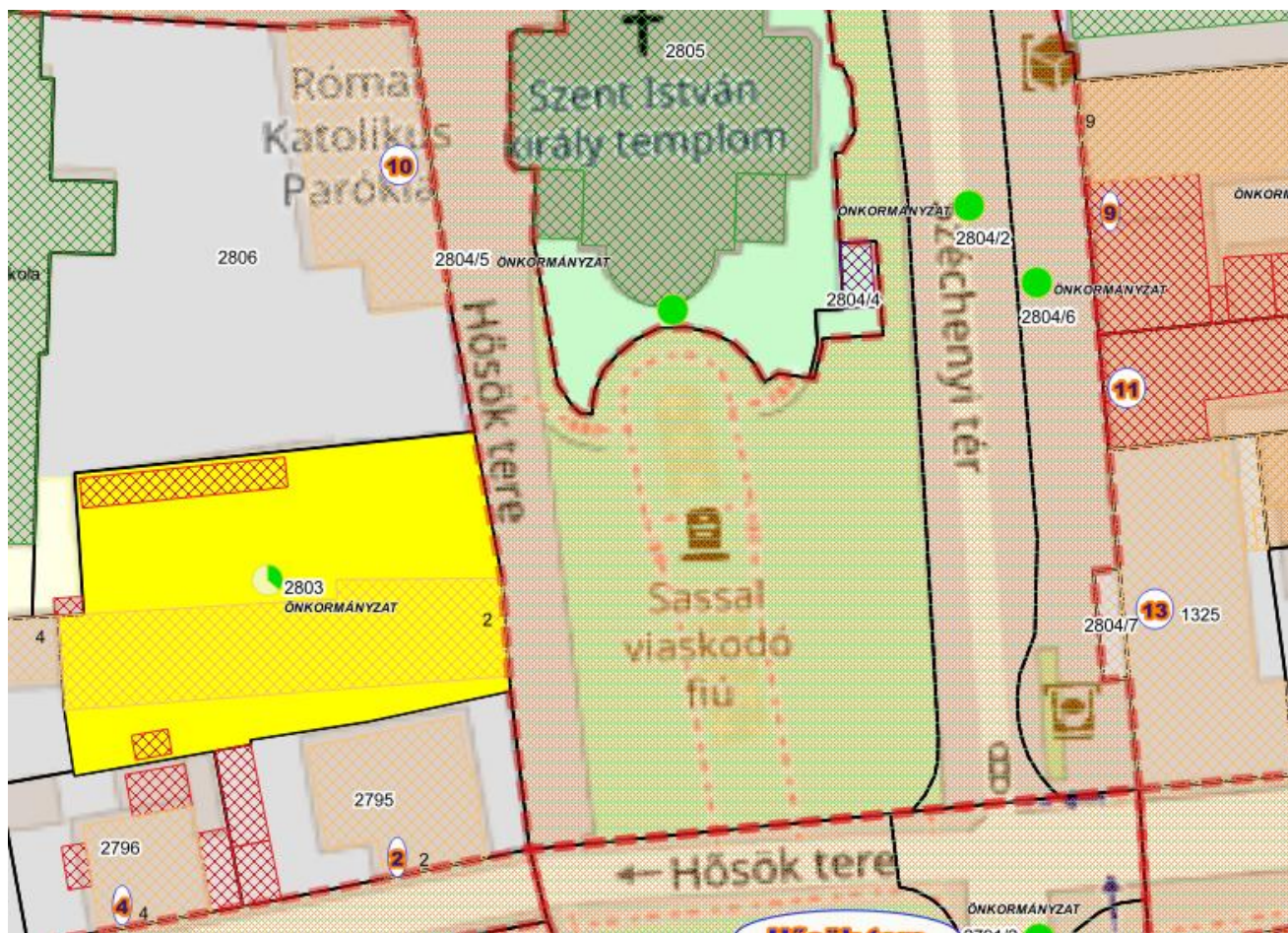
Az ingatlan rossz műszaki állapotban van, ezért javasolt az elidegenítése.
A 2026. május 18. napján készült értébecslés alapján az ingatlan értéke: 3.111.000,- Ft.

Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy az ingatlan rossz műszaki állapotban van, felújítása jelentős anyagi ráfordítást igényel, javasolt az ingatlan elidegenítése az értébecslésben meghatározott áron.

A térképszelvény, és az értébecslés az előterjesztés mellékletét képezi.





3980 SÁTORALJAÚJHELY, SZÉCHENYI TÉR 2. FÖLDSZINT 6. AJTÓ "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Sátoraljaújhely, Belterület, 2803/A/7

társasház különlap

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	47	2	0	14/100
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31352/1994.02.22				
	Jogi jelleg: Társasház				
	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.				

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31352/1994.02.22
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS
	Tulajdoni hányad: 1/1
	Jogcím: eredeti felvétel, 31352/1994.02.22
	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/4964-4/2026

Tárgy: Sátoraljaújhely 2803/A/7 hrsz (3980 Sátoraljaújhely, Széchenyi tér 2. földszint 6.)

1. Környezet

Hősök tere –Bercsényi utca – Esze Tamás utca –József Attila utca közötti tömbben fekszik.

Környezetében egy-két szintes, régi, kő-tégla épületekkel beépített ingatlanok, valamint az Esze Tamás utca 31. szám alatti társasházak vannak.

A városközpontban fekszik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 0-400 m távolság-határon belül vannak.

2. Ingatlan-adatok

A társasház telkének (2803 hrsz) nagysága 1140 m², megnevezése kivett, „lakóház, udvar”, jogi jellege társasház. Található rajta egy részben alapincézett, részben kétszintes lakóépület 8 önálló ingattal, öt lakással, egy üzlettel, garázzsal és egy orvosi rendelővel.

Az épület kő-falszerkezetű, kontyolt nyeregtetős, homyolt cserép héjalású. Az ingatlan telkére ÉMASZ vezetékjog van bejegyezve.

Az értékelt, 2803/A/7 hrsz-ú önálló ingatlan megnevezése „lakás”, nyilvántartott alapterülete 47 m², a hozzá tartozó eszmei hányad 14/100, tulajdonosa Önkormányzat 1/1 hányadban.

3. Helyiség-adatok

A lakásban levő helyiségek:

előszoba (lamináltpadló)	3,00 m ²
szoba (parketta)	11,28 m ²
szoba (lamináltpadló)	21,68 m ²
konyha (kerámia)	7,58 m ²
fürdőszoba-wc (kerámia)	3,48 m ²

összesen 47,02 m², kerekítve 47 m² nettó alapterülettel

A lakás besorolása komfortos.

Közművek: 230 V elektromos áram, vezetékes ivóvíz, közüzemi szennyvíz-csatorna. A melegvizet 80 literes villanybojler biztosítja. A fűtés a két szoba között áttört falban rakott cserépkályhával, illetve fürdőszobai hősugárzóval van megoldva. A nyílászárók faszervezetűek, a bejárati ajtó az északi oldalon van és szigetelt műanyag nyílászáró. Az értékelt lakáson belül felnedvesedésre utaló nyom látható a szobában és az előszoba, konyha részen.

4. Egyéb tények, adatok

A tulajdoni lapon nyilvántartott terület hibás. A forgalmi érték megállapításánál a mért alapterületeket vettem figyelembe.

Az udvar telke nagyobb a szokásosnál, ezért az értékelt lakáshoz tartozó részt külön számoltam.

5. Értéknövelő tényezők

- Városközponti elhelyezkedés.
- Zárt udvar, rendezett környezet.

6. Értécsökkentő tényezők

- Az ingatlan műszaki állapota alapján erősen ajánlott a vízesedés okának haladéktalan megszüntetése, valamint az épület teljeskörű felújítása. A jelenlegi állapot hosszú távon további állagromláshoz vezethet.
- Az ingatlan egy lakószobából áll.
- A belső burkolatok igénytelen műszaki állapotban vannak.
- Statikai és műszaki felülvizsgálat indokolt a süllyedés miatt.
- Az ingatlan energetikai szempontból elavultnak tekinthető, állapota rendkívül korszerűtlen. A nyílászárók hiányosak, hőszigetelésük a mai kor követelményének már nem felel meg, a víz-, villany-, szennyvízhálózat cseréje javasolt. Általánosságban kijelenthető hogy az ingatlan átfogó teljes felújításra szorul.

7. Értékképzés

Telek értéke: 3.000 Ft/m ²	1140 * 0,14 * 3000 =	478.800 Ft
Lakás értéke: 79.000 Ft/m ²	47 * 56000 =	2.632.000 Ft
ÖSSZESEN:		3.110.800 Ft.

Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül 3.111.000 Ft.

Helyszínelés időpontja: 2026.04.26.

Sátoraljaújhely 2026.05.18.


Surányiné Szabó Katalin
ingatlan értékbecslő

Határozati javaslat:

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

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete döntött arról, hogy **elidegeníti** az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 2803/A/7 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Széchenyi tér 2. Fsz/6. szám alatti ingatlant.

Induló licitár: 3.111.000,- Ft

Kijelölt vevő: a licitáljáráson legmagasabb ajánlatot tevő pályázó

Sátoraljaújhely, 2026. május 21.

dr. Fazekas Márk Péter s.k.,
jegyző