

# 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) 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. Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan elidegenítése – az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 300/A/4 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely Kazinczy Ferenc utca 44. fsz. 4. szám alatti ingatlan tekintetében**

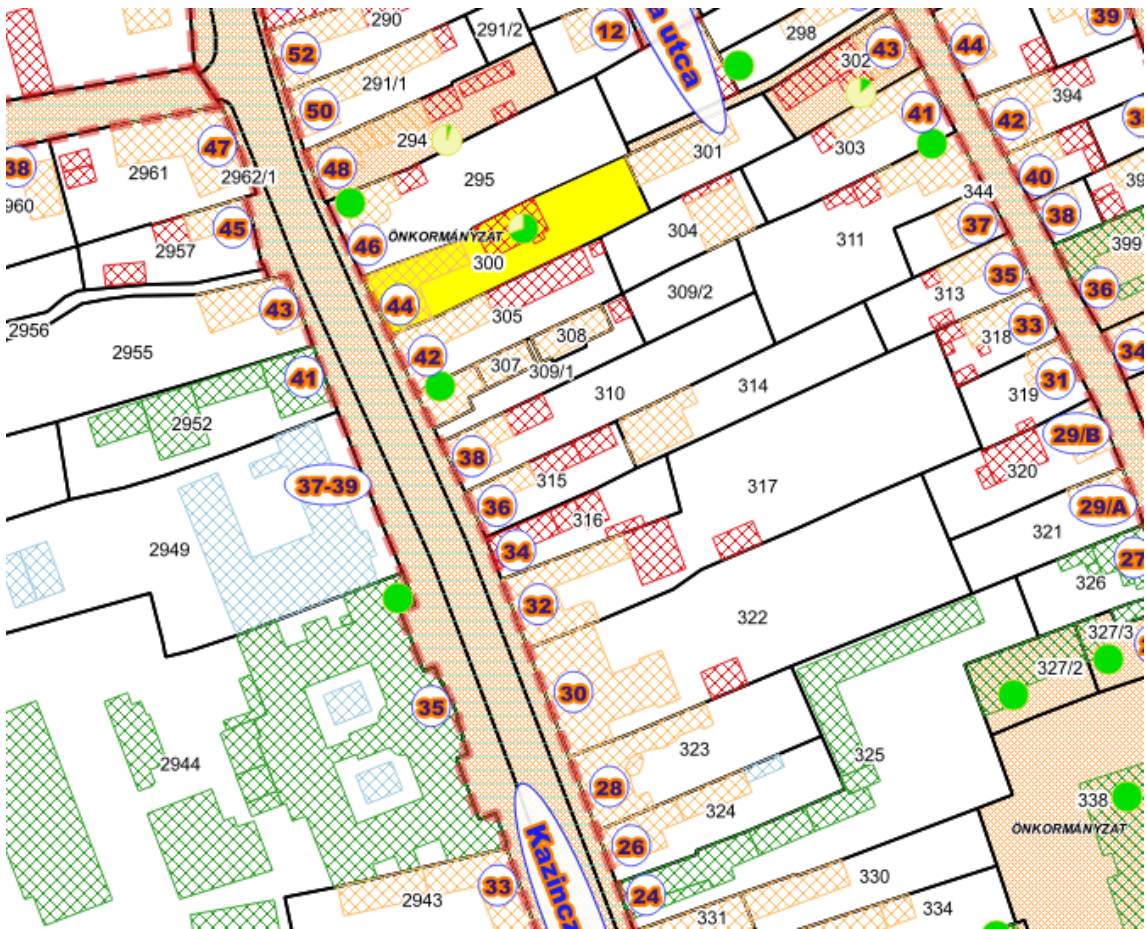
#### Tényállás:

Buchalter Richárd 2025. november 1. napjától 2026. október 31. napjáig határozott időtartamra bérli az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 300/A/4 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Kazinczy Ferenc utca 44. fsz. 4. szám alatti 35 m<sup>2</sup> alapterületű 1 szobás komfortos komfortfokozatú ingatlant, amelyre vételi szándékát jelezte az önkormányzat felé.

#### Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy a bérlő által megvásárolni kívánt ingatlan a Sátoraljaújhely, Kazinczy Ferenc utca 44. fsz. 4. szám alatti hat albetéttel rendelkező társasházi ingatlanban található, ahol az önkormányzatnak négy albetét van a tulajdonában, ezért nem javasolt a lakás elidegenítése.

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





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

Tulajdonlap-másolat  
(szemle)  
Ügyazonosító:  
INyer/TULLAP/20260915/17394  
2026.09.15



Oldal 1/1

Sátoraljaújhely  
Belterület, 300/A/4 helyrajzi szám

3980 SÁTORALJAÚJHELY, KAZINCZY FERENC UTCA 44. A. ÉP. FÖLDSZINT 4. AJTÓ  
"FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"  
Sátoraljaújhely, Belterület, 300/A/4

társasház különlap

#### I. RÉSZ

|    |                                                                                  |              |            |               |               |
|----|----------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------|---------------|---------------|
| 1. | Bejegyző határozat, érkezési idő:<br>999967/1996.01.02                           |              |            |               |               |
|    | AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:                                                 |              |            |               |               |
|    | Rendeltetési mód                                                                 | Terület (m2) | Szobák sz. | Félszobák sz. | Eszmei hányad |
|    | lakás                                                                            | 35           | 1          | 0             | 134/1000      |
| 2. | Bejegyző határozat, érkezési idő:<br>38228/1996.06.25                            |              |            |               |               |
|    | Jogi jelleg: Társasház                                                           |              |            |               |               |
|    | Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alja pító okiratban meghatározott helyiségek. |              |            |               |               |

#### II. RÉSZ

|    |                                                                       |
|----|-----------------------------------------------------------------------|
| 1. | Bejegyző határozat, érkezési idő:<br>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 |

#### III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdonlap-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 Önkormányzata Képviselő-testülete döntött arról, hogy **nem idegeníti el** az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 300/A/4 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Kazinczy Ferenc utca 44. fsz. 4. szám alatti 35 m<sup>2</sup> alapterületű 1 szobás komfortos komfortfokozatú ingatlant.

**2. Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan elidegenítése – az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1185/24/A/24 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Révész utca 14. szám alatti ingatlan tekintetében**

Tényállás:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata tulajdonában van az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1185/24/A/24 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Révész u. 14. szám alatti 20 m<sup>2</sup> alapterületű „garázs” megnevezésű ingatlan.

Az önkormányzat az ingatlant értékesíteni kívánja. Az ingatlan értéke a 2026. szeptember 5. napján kelt értébecslés alapján: 4.216.000,- Ft.

Szakmai javaslat:

A piaci viszonyokat figyelembe véve egy önkormányzati tulajdonban lévő garázs átlagos havi 10.000,- Ft bérleti díjával számolva, több mint 35-40 év alatt térülne meg jelenlegi becsült forgalmi értéke, ezért javasolt az ingatlan elidegenítésre kijelölése az értébecslésben meghatározott áron.

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





3980 SÁTORALJAÚJHELY, RÉVÉSZ UTCA 14. ALAGSOR "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"  
Sátoraljaújhely, Belterület, 1185/24/A/24

társasház különlap

#### I. RÉSZ

|    |                                                                                 |              |            |               |               |
|----|---------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------|---------------|---------------|
| 1. | Bejegyző határozat, érkezési idő:<br>31570/3/1999.02.16                         |              |            |               |               |
|    | AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:                                                |              |            |               |               |
|    | Rendeltetési mód                                                                | Terület (m2) | Szobák sz. | Félszobák sz. | Eszmei hányad |
|    | garázs                                                                          | 20           | 0          | 0             | 168/10000     |
| 2. | Bejegyző határozat, érkezési idő:<br>35066/1994.07.05                           |              |            |               |               |
|    | Jogi jelleg: Társasház                                                          |              |            |               |               |
|    | Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek. |              |            |               |               |

#### II. RÉSZ

|                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 1.                                                                                                                                                                                                                                                                        | Bejegyző határozat, érkezési idő:<br>31570/1999.02.16 |
| Tulajdonjog                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                       |
| Jogállás: TULAJDONOS<br>Tulajdoni hányad: 1/1<br>Jogcím: jogutódlás, 36267/1992.08.26<br>jogutódlás, 35066/1994.07.05<br>megosztás, 31570/1999.02.16<br>Név: SÁTORALJAÚJHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA<br>Jogosult címe: Magyarország 3980 Sátoraljaújhely, Kossuth Lajos tér 5 |                                                       |

#### III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdonlap-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-garázs)

Ügyirat száma: ISU /6611-1 /2026

Tárgy: Sátoraljaújhely 1185/24/A/24 hrsz. (Révész utca 14. garázs)

### 1. Környezet

Révész utca –Dózsa György utca – Vasvári Pál utca – Rákóczi utca – közötti tömbben fekszik. Szomszédságában az 1970-es években épített 5-6 szintes társasházi épületek vannak. Az értékelt garázs-ingatlan 20 lakásos, ötemeletes épület földszintjén van. A városközpontban fekszik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 200-600 m távolság-határon belül vannak.

### 2. Ingatlan-adatok

A társasház telkének (1185/24 hrsz) nagysága 321 m<sup>2</sup>, megnevezése kivett, lakóház, udvar, jogi jellege társasház. Az értékelt garázshoz tartozó eszmei hányad 168/10000.

Ingatlan-nyilvántartás szerint az 1185/24/A/24 hrsz-ú garázs-ingatlan nettó alapterülete 20 m<sup>2</sup>, megnevezése garázs, tulajdonosa Sátoraljaújhely Város Önkormányzata 1/1. Az ingatlan tehermentes.

### 3. Építmény-adatok

Az értékelt ingatlan 20 lakásos, ötemeletes épület földszintjén van. Az épület csúszó zsalus eljárással épült 1979-ben. Az épület lakásai a távhőellátással rendelkeznek.

A 1185/24/A/24 hrsz-ú garázs egyetlen 20 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségből áll. Aljzata betonozott. Önellő elektromos bekötéssel rendelkezik. Mivel a mennyezet alatt mennek a távfűtés csövei, ezért a belső hőmérséklete kiegyenlített. Az ajtaja fa-szerkezetű, kétszárnyú. Nettó alapterülete 20 m<sup>2</sup>.

### 4. Egyéb tények, adatok

A társasházban az Önkormányzat tulajdonában van 5 db garázs.

### 5. Értéknövelő tényezők

- „Fűtött”.

### 6. Értékesítő tényezők

- A burkolatok és az ajtó felújításra szorul.

### 7. Értékképzés

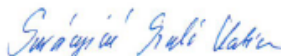
|                                          |                          |                     |
|------------------------------------------|--------------------------|---------------------|
| Telek értéke: 3.000 Ft/m <sup>2</sup>    | 321 * 168/10000 * 3000 = | 16.178 Ft           |
| Garázs értéke: 210.000 Ft/m <sup>2</sup> | 20 * 210.000 =           | 4.200.000 Ft        |
| <b>Összesen:</b>                         |                          | <b>4.216.178 Ft</b> |

*Az ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve áfa nélkül 4.216.000 Ft.*

Helyszínelés időpontja: 2026.09.05.

Fénykép melléklet: 2 db

Sátoraljaújhely 2026.09.05.

  
Surányiné Szabó Katalin  
ingatlan értékbecslő

## Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testülete

.../2026. (...) határozata

### önkormányzati vagyonhasznosításról

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testülete **döntött arról**, hogy hozzájárul az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1185/24/A/24 helyrajzi szám alatti 20 m<sup>2</sup> alapterületű „garázs” megnevezésű ingatlan elidegenítéséhez 4.216.000,- Ft vételáron.

Induló licitár: 4.216.000,- Ft

Kijelölt vevő: a licitáljárason legmagasabb ajánlatot tevő pályázó

### 3. Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan elidegenítése – az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1226/3/A/20 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Károlyi utca 7. szám alatti ingatlan tekintetében

#### Tényállás:

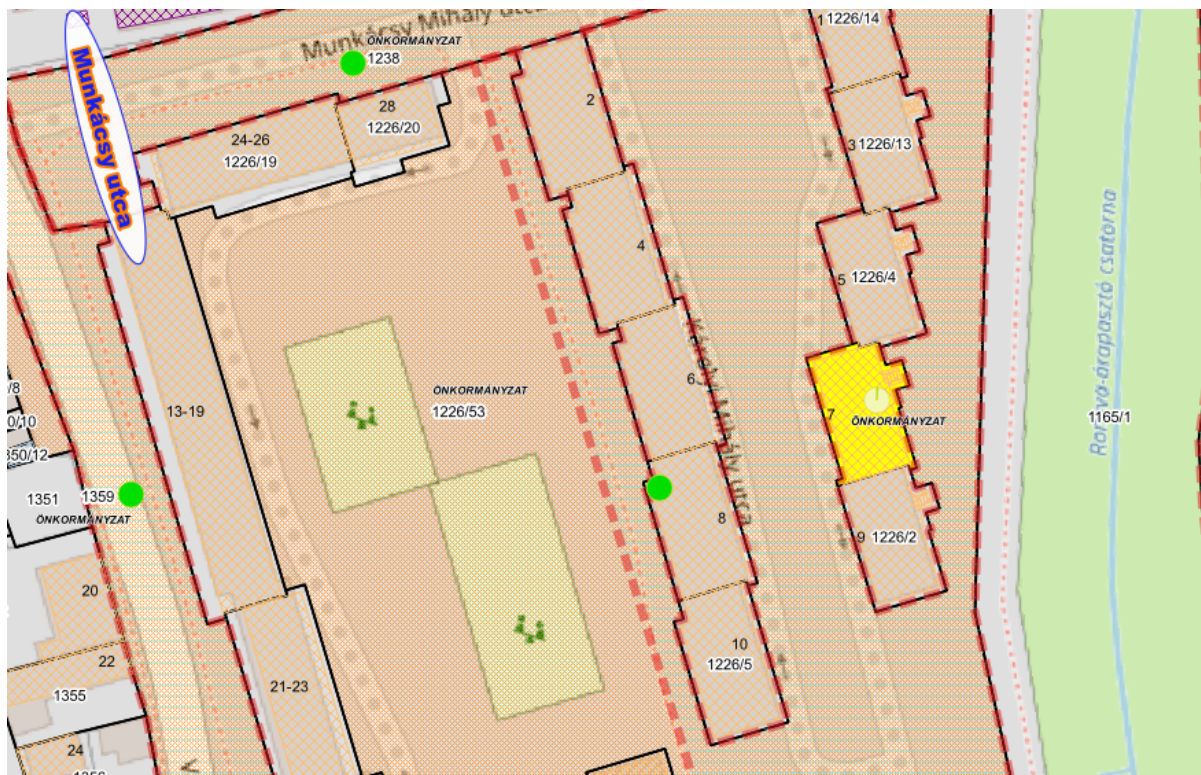
Sátoraljaújhely Város Önkormányzata tulajdonában van az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1226/3/A/20 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Károlyi u. 7. szám alatti 19 m<sup>2</sup> alapterületű „garázs” megnevezésű ingatlan.

Az önkormányzat az ingatlant értékesíteni kívánja. Az ingatlan értéke a 2026. szeptember 5. napján kelt értébecslés alapján: 4.005.000,- Ft.

#### Szakmai javaslat:

A piaci viszonyokat figyelembe véve egy önkormányzati tulajdonban lévő garázs átlagos havi 10.000,- Ft bérleti díjával számolva, több mint 35-40 év alatt térülne meg jelenlegi becsült forgalmi értéke, ezért javasolt az ingatlan elidegenítésre kijelölése az értébecslésben meghatározott áron.

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



I. RÉSZ

|                                  |                                                                                 |              |            |               |               |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------|---------------|---------------|
| 1.                               | Bejegyző határozat, érkezési idő:<br>999967/1996.01.02                          |              |            |               |               |
| AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI: |                                                                                 |              |            |               |               |
|                                  | Rendeltetési mód                                                                | Terület (m2) | Szobák sz. | Félszobák sz. | Eszmei hányad |
|                                  | garázs                                                                          | 19           | 0          | 0             | 161/10000     |
| 2.                               | Bejegyző határozat, érkezési idő:<br>35065/1994.07.05                           |              |            |               |               |
|                                  | Jogi jelleg: Társasház                                                          |              |            |               |               |
|                                  | Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek. |              |            |               |               |

II. RÉSZ

|    |                                                                       |
|----|-----------------------------------------------------------------------|
| 1. | Bejegyző határozat, érkezési idő:<br>32676/1992.04.10                 |
|    | Tulajdonjog                                                           |
|    | Jogállás: TULAJDONOS                                                  |
|    | Tulajdoni hányad: 1/1                                                 |
|    | Jogcím: jogutódlás, 32676/1992.04.10                                  |
|    | /35.065/1994.07.05./                                                  |
|    | Név: SÁTORALJAÚJHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA                              |
|    | Jogosult címe: Magyarország 3980 Sátorajjáújhely, 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-garázs)

Ügyirat száma: ISU /6612-1. /2026

Tárgy: Sátorajjáújhely 1226/3/A/20 hrsz. (Károlyi Mihály utca 7. garázs)

1. Környezet

Vasvári Pál utca – Munkácsy utca közötti tömbben fekszik. Szomszédságában az 1970-es években épített 5 szintes társasházi épületek vannak. Az értékelt garázs-ingatlan 15 lakásos, négyemeletes épület földszintjén van. A városközpontban fekszik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 200-600 m távolság-határon belül vannak.

2. Ingatlan-adatok

A társasház telkének (1226/3hrsz) nagysága 330 m<sup>2</sup>, megnevezése kivett, lakóház, udvar, jogi jellege társasház. Az értékelt garázshoz tartozó eszmei hányad 161/10000. Ingatlan-nyilvántartás szerint az 1226/3/A/20 hrsz-ú garázs-ingatlan nettó alapterülete 19 m<sup>2</sup>, megnevezése garázs, tulajdonosa Sátorajjáújhely Város Önkormányzata 1/1. Az ingatlan tehermentes.

3. Építmény-adatok

Az értékelt ingatlan 15 lakásos, négyemeletes épület földszintjén van. Az épület csúszó zsalus eljárással épült 1979-ben. Az épület lakásai a távhőellátással rendelkeznek. A 1226/3/A/20 hrsz-ú garázs egyetlen 19 m<sup>2</sup> alapterületű helyiségből áll. Aljzata betonozott. Önálló elektromos bekötéssel rendelkezik. Mivel a mennyezet alatt mennek a távfűtés csövei, ezért a belső hőmérséklete kiegyenlített. Az ajtaja fa-szerkezetű, kétszárnyú. Nettó alapterülete 19 m<sup>2</sup>.

4. Egyéb tények, adatok

5. Értéknövelő tényezők

- „Fűtött”.

6. Értékesítő tényezők

- A burkolatok és az ajtó felújításra szorul.

7. Értékképzés

|                                          |                          |              |
|------------------------------------------|--------------------------|--------------|
| Telek értéke: 3.000 Ft/m <sup>2</sup>    | 330 * 161/10000 * 3000 = | 15.939 Ft    |
| Garázs értéke: 210.000 Ft/m <sup>2</sup> | 19 * 210.000 =           | 3.990.000 Ft |
| Összesen:                                |                          | 4.005.939 Ft |

Az ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve áfa nélkül 4.005.000 Ft.

Helyszínelés időpontja: 2026.09.05.  
Fénykép melléklet: 2 db

Sátorajjáújhely 2026.09.05

  
Surányiné Szabó Katalin  
ingatlan értékbecslő

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

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testülete **döntött arról**, hogy hozzájárul az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1226/3/A/20 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Károlyi u. 7. szám alatti 19 m<sup>2</sup> alapterületű „garázs” megnevezésű ingatlan elidegenítéséhez 4.005.000,- Ft vételáron.

Induló licitár: 4.005.000,- Ft

Kijelölt vevő: a liciteljáráson legmagasabb ajánlatot tevő pályázó

**4. Földhasználati díj megállapítása - az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 2278/5 helyrajzi számú „kivett beépített terület” megnevezésű ingatlan tekintetében**

Toronyiné Páhi Mónika Erika tulajdonában van az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 2278/5/P helyrajzi számú garázs, amely a Sátoraljaújhely, Martinovics utcai garázssoron helyezkedik el. Az ingatlan az önkormányzat tulajdonában álló, sátoraljaújhelyi 2278/5 helyrajzi számú kivett beépített területen található, a garázs használatához szükséges a földhasználati jog bejegyzése az érintett 26 m<sup>2</sup> 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.

Az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 2278/5 helyrajzi számú kivett beépített területen belül 26 m<sup>2</sup> alapterületű földrészlet földhasználati jogáért egyszeri 1.500,- Ft/m<sup>2</sup> összegű földhasználati díj megállapítása javasolt.

*A változási vázrajzi és fénykép az előterjesztés mellékletét képezi*

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 2278/5 helyrajzi számú földrészleten lévő önálló tulajdonú épületről

Munkaszám: 25/2025

M= 1:500

Adatszolgáltatás: 2/56/2025



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas

Változás előtti állapot

| helyrajzi<br>szám | Alérszet                 | Terület            | AK | helyrajzi<br>szám | Alérszet                 | Terület            | AK | Szolgalmi és<br>egyéb jogok | Megjegyzés |
|-------------------|--------------------------|--------------------|----|-------------------|--------------------------|--------------------|----|-----------------------------|------------|
|                   | műv. ág                  | ha. m <sup>2</sup> |    |                   | műv. ág                  | ha. m <sup>2</sup> |    |                             |            |
| 2278/5            | Kivett beépített terület | 0 0416             | -  | 2278/5            | Kivett beépített terület | 0 0416             | -  |                             |            |
|                   |                          |                    |    | 2278/5/P          | garázs                   | 0 0025             | -  |                             |            |
| Osszesen          |                          | 0 0416             | -  |                   |                          | 0 0416             | -  |                             |            |

650 032/2025

Készítette: Sátorajáuhely 2025. január 31

Készítő

Köszegi Tamás  
 földmérő ig. szám: 7325/2017

Köszegi Tamás  
 földmérő ig. szám: 7325/2017

Sátorajáuhely 2025

hó 11 nap

Zárókövető

ing. rend. min. sz.

Működési tanúsító

Susztrik János  
 ing. rend. min. sz. 0243/1990  
 Geod. tan. min. sz. 05-0899

Susztrik János  
 geod. tan. min. sz. 0243/1990





#### Határozati javaslat

#### **Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (...) határozata önkormányzati vagyonhasznosításról**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete **döntött arról**, hogy az önkormányzat tulajdonát képező az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 2278/5 helyrajzi számú, „kivett beépített terület” megnevezésű ingatlanon Toronyiné Páhi Mónika Erika részére – 26 m<sup>2</sup> alapterületre a határozat mellékletét képező vázrajz alapján – **egyszeri földhasználati díjat állapít meg 1.500,- Ft/m<sup>2</sup> összegben.**

**5. Ingatlan tulajdonjogának cseréje - az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1324/A/6 helyrajzi számú természetben a Sátoraljaújhely, Hajnal utca 12. fsz. 6. szám és az ingatlan nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1544 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Kölcsey utca 13/1. szám alatti ingatlanok tekintetében**

Tényállás:

Az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1324/A/6 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Hajnal u. 12. fsz. 6. szám alatti 48 m<sup>2</sup> alapterületű „lakás” megnevezésű ingatlan tulajdonosa Baba József 1/1 tulajdoni hányadát felajánlotta a Sátoraljaújhely Város Önkormányzata tulajdonát képező az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1544 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Kölcsey utca 13/1. szám 61 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 szobás, komfortos komfortfokozatú ingatlan tulajdonjogáért cserébe.

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az 57/2024 (III.28.) határozatával döntött arról, hogy megvásárolja az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1324/A/6 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Hajnal utca 12. fsz. 6. szám alatti ingatlant, majd a 196/2024 (X.30.) határozatával visszavonta vételi szándékát.

Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy Sátoraljaújhely Város Önkormányzata 1/1 arányban kizárólagos tulajdonos az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1544 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Kölcsey utca 13. szám alatti öt albetéttel rendelkező társasházi ingatlanban, ezért nem javasolt az ingatlan elidegenítése.

Határozati javaslat

**Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2026. (...) határozata  
önkormányzati vagyonhasznosításról**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testülete **döntött arról**, hogy az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1544 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Kölcsey utca 13/1. szám alatti 61 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 szobás, komfortos komfortfokozatú ingatlant **nem cseréli el** Baba József 1/1 tulajdoni hányadát képező az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1324/A/6 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Hajnal utca 12. fsz. 6. szám alatti 48 m<sup>2</sup> alapterületű 1 szobás, komfortos komfortfokozatú „lakás” megnevezésű ingatlanra.

**6. Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan elidegenítése - az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1472/1/A/1 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Árpád utca 42. szám alatti ingatlan tekintetében**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata tulajdonában áll az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1472/1/A/1 helyrajzi számú, természetben a Sátoraljaújhely, Árpád utca 42. szám alatti „lakás” megnevezésű 26 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan.

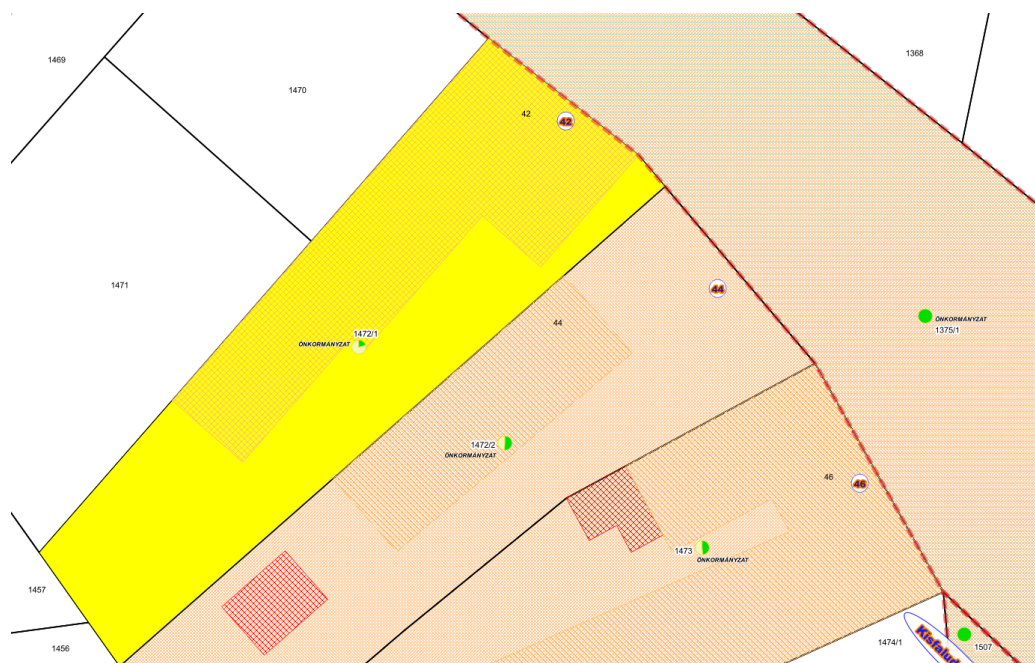
Demeter Ferencné vételi szándékát fejezte ki az ingatlan iránt.

A 2026. szeptember 10. napján készült értébecslés alapján az ingatlan forgalmi értéke: 670.000,- Ft.

Szakmai javaslat:

Az épület jellegét tekintve négylakásos társasház, amelyben az önkormányzatnak egy albetét tulajdona van. 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, ezért javasolt az önkormányzat tulajdonának elidegenítése.

*A térképszelvény, az értébecslés és a fénykép az előterjesztés mellékletét képezi.*



## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (EÖI-lakás)

Ügyirat száma: ISU/...../2026

Tárgy: Sátoraljaújhely 1472/1/A-1 hrsz (Árpád utca 42.)

### 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 találhatóak.

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 (1472/1 hrsz) nagysága 381 m<sup>2</sup>, megnevezése kivett, lakóház, udvar, jogi jellege társasház. Az értékelt lakáshoz tartozó eszmei hányad 20/100.

Ingatlan-nyilvántartás szerint az 1472/1/A-1 hrsz-ú ingatlan területe 26 m<sup>2</sup>, megnevezése lakás, tulajdonosa Önkormányzat 1/1, terhelése nincs.

A társasházban még négy lakás található.

Természetben: található rajta ötlakásos lakóház.

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

Az ingatlan körben lekerített.

### 3. Építmény-adatok

Lakóház: nettó alapterülete 26 m<sup>2</sup>. Szerkezete: szigetetlen, rakott kő sávalap, kő határolófalak, téglaválaszfalak, fa gerendafödém alsó-felső borítással, sátozott cserép héjalással. Kora kb. 80 év. A bejárati ajtó be van szögelve (ezt felfeszítették), ablaka OSB-lappal lezárva. Egyetlen helyiségből áll:

szoba (beton) 26 m<sup>2</sup>

Szükséglakásnak minősül.

### 4. Egyéb tények, adatok

Korábban árvíz kár érte. Környezetéhez képest mélyfekvésű területen van.

Belül építési törmelék van felhalmozva.

### 5. Értéknövelő tényezők

- Nincs.

### 6. Értékcsökkentő tényezők

- Szigetelés hiánya miatt nedvesedés a határoló falakon.
- A tető héjalása hiányos, beázik

### 7. Értékképzés

|                                        |                         |            |
|----------------------------------------|-------------------------|------------|
| Telek értéke: 2.000 Ft/m <sup>2</sup>  | 381 * (20/100) * 2000 = | 152.400 Ft |
| Lakás értéke: 20.000 Ft/m <sup>2</sup> | 26 * 20000 =            | 520.000 Ft |
| ÖSSZESEN:                              |                         | 672.400 Ft |

Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül 670.000 Ft.

Sátoraljaújhely 2026.09.10.

  
Surányiné Szabó Katalin  
ingatlan értékbecslő



Határozati javaslat:

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

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testülete **döntött arról**, hogy hozzájárul az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 1472/1/A/1 helyrajzi szám alatti, természetben a Sátoraljaújhely, Árpád utca 42. szám alatti 26 m<sup>2</sup> alapterületű „lakás” megnevezésű ingatlan elidegenítéséhez 670.000,- Ft vételáron.

Sátoraljaújhely, 2026. szeptember 15.

dr. Fazekas Márk Péter s.k.,  
jegyző