

# 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 Önkormányzatának vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 9/2004. (III.22.) Önkormányzati rendelete alapján (továbbiakban „R”)

*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*

### I. Önkormányzat részére történő felajánlás

#### 1. Sátoraljaújhely, Felsőzsólyomka utca 75/2. szám alatti ingatlan, 2675 helyrajzi szám

##### Tényállás:

Otrosinka Erzsébet felajánlotta megvételre az ingatlan-nyilvántartás szerint 2675 hrsz-ú, természetben Sátoraljaújhely, Felsőzsólyomka utca 75/2. számú ingatlan öt megillető, 20/48-ad tulajdoni hányadát.

Az ingatlan lakóház, udvar a Zsólyomkai pincesorral szemben helyezkedik el, közútról nem megközelíthető, valamint az ingatlanhoz vezető út jelenleg nem járható.

Az ingatlant végrehajtási jog terheli, közmű nincs kiépítve. Az ingatlannak több tulajdonosa van, Otrosinka Erzsébet 20/48-ad tulajdoni hányad része a legtöbb a tulajdonosok között.

##### Szakmai javaslat:

A Felsőzsólyomka utcában az Önkormányzatnak egy ingatlana sincs. Az ingatlanon található épület romos állapotú. Az értékbecslés alapján az ingatlan összértéke: 3.015.200, - Ft, Otrosinka Erzsébet tulajdoni hányadára eső rész: 1.256.250, - Ft.

Nem javasolt az ingatlan megvásárlása.

Melléklet: térkép, értékbecslés, tulajdoni lap

##### Határozati javaslat:

**Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
..../2021. (XII. ) határozata  
Önkormányzati vagyonhasznosításról**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata **nem vásárolja meg a 2675 helyrajzi számú, Sátoraljaújhely, Felsőzsólyomka utca 75/2. szám alatti ingatlant.**

## II. Önkormányzati ingatlan elidegenítése

### 1. Önkormányzati ingatlan elidegenítése - Sátoraljaújhely, Boglyaska utca 5/2. szám alatti ingatlan, 1956/2 helyrajzi számú ingatlan

#### Tényállás:

Ács Péter Sátoraljaújhely, Boglyaska utca 3. szám alatti lakos kérelemben fordult Sátoraljaújhely Város Önkormányzatához, hogy a sátoraljaújhelyi 1956/2 helyrajzi számú, 240 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanból az önkormányzat 4/8-ad tulajdoni hányadát meg kívánja vásárolni.

Az ingatlanban 2/8 tulajdoni arányban Sütő Csabának, 1/8-1/8 tulajdoni arányban Sütő Vanda Ineznek és Sütő Vanessza Ivettnek van tulajdonjoga.

Az ingatlanon található egy 25 m<sup>2</sup> alapterületű komfort nélküli lakás, melyet az önkormányzat nem használ.

#### Szakmai javaslat:

Az értébecslés alapján a fenti helyrajzi számú ingatlan 4/8-ad önkormányzati tulajdoni hányadának forgalmi értéke 1.000.000, - Ft+ ÁFA. Tekintettel arra, hogy az önkormányzat nem használja a lakóházat és a jövőben sincs ilyen szándéka javasolt az ingatlan eladása az értébecslésben meghatározott induló licitáron.

#### Melléklet:

tulajdoni lap, értébecslés

Tulajdoni lap	
1. Tulajdoni lap	
2. Tulajdoni lap	
3. Tulajdoni lap	
4. Tulajdoni lap	
5. Tulajdoni lap	
6. Tulajdoni lap	
7. Tulajdoni lap	
8. Tulajdoni lap	
9. Tulajdoni lap	
10. Tulajdoni lap	
11. Tulajdoni lap	
12. Tulajdoni lap	
13. Tulajdoni lap	
14. Tulajdoni lap	
15. Tulajdoni lap	
16. Tulajdoni lap	
17. Tulajdoni lap	
18. Tulajdoni lap	
19. Tulajdoni lap	
20. Tulajdoni lap	
21. Tulajdoni lap	
22. Tulajdoni lap	
23. Tulajdoni lap	
24. Tulajdoni lap	
25. Tulajdoni lap	
26. Tulajdoni lap	
27. Tulajdoni lap	
28. Tulajdoni lap	
29. Tulajdoni lap	
30. Tulajdoni lap	
31. Tulajdoni lap	
32. Tulajdoni lap	
33. Tulajdoni lap	
34. Tulajdoni lap	
35. Tulajdoni lap	
36. Tulajdoni lap	
37. Tulajdoni lap	
38. Tulajdoni lap	
39. Tulajdoni lap	
40. Tulajdoni lap	
41. Tulajdoni lap	
42. Tulajdoni lap	
43. Tulajdoni lap	
44. Tulajdoni lap	
45. Tulajdoni lap	
46. Tulajdoni lap	
47. Tulajdoni lap	
48. Tulajdoni lap	
49. Tulajdoni lap	
50. Tulajdoni lap	
51. Tulajdoni lap	
52. Tulajdoni lap	
53. Tulajdoni lap	
54. Tulajdoni lap	
55. Tulajdoni lap	
56. Tulajdoni lap	
57. Tulajdoni lap	
58. Tulajdoni lap	
59. Tulajdoni lap	
60. Tulajdoni lap	
61. Tulajdoni lap	
62. Tulajdoni lap	
63. Tulajdoni lap	
64. Tulajdoni lap	
65. Tulajdoni lap	
66. Tulajdoni lap	
67. Tulajdoni lap	
68. Tulajdoni lap	
69. Tulajdoni lap	
70. Tulajdoni lap	
71. Tulajdoni lap	
72. Tulajdoni lap	
73. Tulajdoni lap	
74. Tulajdoni lap	
75. Tulajdoni lap	
76. Tulajdoni lap	
77. Tulajdoni lap	
78. Tulajdoni lap	
79. Tulajdoni lap	
80. Tulajdoni lap	
81. Tulajdoni lap	
82. Tulajdoni lap	
83. Tulajdoni lap	
84. Tulajdoni lap	
85. Tulajdoni lap	
86. Tulajdoni lap	
87. Tulajdoni lap	
88. Tulajdoni lap	
89. Tulajdoni lap	
90. Tulajdoni lap	
91. Tulajdoni lap	
92. Tulajdoni lap	
93. Tulajdoni lap	
94. Tulajdoni lap	
95. Tulajdoni lap	
96. Tulajdoni lap	
97. Tulajdoni lap	
98. Tulajdoni lap	
99. Tulajdoni lap	
100. Tulajdoni lap	

Tulajdoni lap	
1. Tulajdoni lap	
2. Tulajdoni lap	
3. Tulajdoni lap	
4. Tulajdoni lap	
5. Tulajdoni lap	
6. Tulajdoni lap	
7. Tulajdoni lap	
8. Tulajdoni lap	
9. Tulajdoni lap	
10. Tulajdoni lap	
11. Tulajdoni lap	
12. Tulajdoni lap	
13. Tulajdoni lap	
14. Tulajdoni lap	
15. Tulajdoni lap	
16. Tulajdoni lap	
17. Tulajdoni lap	
18. Tulajdoni lap	
19. Tulajdoni lap	
20. Tulajdoni lap	
21. Tulajdoni lap	
22. Tulajdoni lap	
23. Tulajdoni lap	
24. Tulajdoni lap	
25. Tulajdoni lap	
26. Tulajdoni lap	
27. Tulajdoni lap	
28. Tulajdoni lap	
29. Tulajdoni lap	
30. Tulajdoni lap	
31. Tulajdoni lap	
32. Tulajdoni lap	
33. Tulajdoni lap	
34. Tulajdoni lap	
35. Tulajdoni lap	
36. Tulajdoni lap	
37. Tulajdoni lap	
38. Tulajdoni lap	
39. Tulajdoni lap	
40. Tulajdoni lap	
41. Tulajdoni lap	
42. Tulajdoni lap	
43. Tulajdoni lap	
44. Tulajdoni lap	
45. Tulajdoni lap	
46. Tulajdoni lap	
47. Tulajdoni lap	
48. Tulajdoni lap	
49. Tulajdoni lap	
50. Tulajdoni lap	
51. Tulajdoni lap	
52. Tulajdoni lap	
53. Tulajdoni lap	
54. Tulajdoni lap	
55. Tulajdoni lap	
56. Tulajdoni lap	
57. Tulajdoni lap	
58. Tulajdoni lap	
59. Tulajdoni lap	
60. Tulajdoni lap	
61. Tulajdoni lap	
62. Tulajdoni lap	
63. Tulajdoni lap	
64. Tulajdoni lap	
65. Tulajdoni lap	
66. Tulajdoni lap	
67. Tulajdoni lap	
68. Tulajdoni lap	
69. Tulajdoni lap	
70. Tulajdoni lap	
71. Tulajdoni lap	
72. Tulajdoni lap	
73. Tulajdoni lap	
74. Tulajdoni lap	
75. Tulajdoni lap	
76. Tulajdoni lap	
77. Tulajdoni lap	
78. Tulajdoni lap	
79. Tulajdoni lap	
80. Tulajdoni lap	
81. Tulajdoni lap	
82. Tulajdoni lap	
83. Tulajdoni lap	
84. Tulajdoni lap	
85. Tulajdoni lap	
86. Tulajdoni lap	
87. Tulajdoni lap	
88. Tulajdoni lap	
89. Tulajdoni lap	
90. Tulajdoni lap	
91. Tulajdoni lap	
92. Tulajdoni lap	
93. Tulajdoni lap	
94. Tulajdoni lap	
95. Tulajdoni lap	
96. Tulajdoni lap	
97. Tulajdoni lap	
98. Tulajdoni lap	
99. Tulajdoni lap	
100. Tulajdoni lap	

## INGATLAN ÉRTÉKBESZLÉS (kertes családiház)

Ügyirat száma: ISU/14065/2021

Tárgy: Sátoraljaújhely 1956/2 hrsz (Boglyaska utca 5/2.)

### 1. Környezet

Stuller Antal utca – Májuskút-patak közötti tömbben fekszik, környezetében hasonló, régi-építésű, általában egylakásos földszintes lakóházak ingatlanok találhatók.

A városközponton kívül fekszik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 700-1500 m távolsághatáron belül vannak.

### 2. Ingatlan-adatok

Ingatlan-nyilvántartás szerint: területe 240 m<sup>2</sup>, megnevezése „*kivett, lakóház, udvar*”, tulajdonosa Önkormányzat 4/8, Sütő Csaba 2/8, Sütő Vanda Inez 1/8, Sütő Vanessza Ivett 1/8 tulajdoni hányadban. Terhelése nincs.

Természetben: található rajta kisalapterületű lakóház.

Közművek: Ivóvíz és szennyvíz. Az elektromos vezetéket a szolgáltató levágta. Az ortofotón látható kémény alapján hagyományos fűtéssel rendelkezhet.

### 3. Építmény-adatok

Lakóház: kb. 60 éves. Szerkezete: beton sávalap, téglá határoló- és válaszfalak, fa gerendafödém alsó-felső borítással, nyeregvető cserép héjalással.

Az ingatlant nem lakják. Nincs kerítéssel elválasztva a szomszédos 1956/1 hrsz-ú ingatlantól.

Az épület korábban gépkocsitárolóval egybeépített nyárikonyha lehetett, amit megosztással leválasztottak. A 1956/1 és 1956/2 hrsz-ú ingatlanok közötti osztóvonal átmetszi a 1956/1 hrsz-ú ingatlanon levő lakóházat.

Az ingatlanra nem lehet bejutni. A lakóház ingatlan-nyilvántartási térképről lemérhető nettó alapterülete kb. **25 m<sup>2</sup>**. Legalább két helyiségből áll: garázs és lakószoba.

A lakás komfort-fokozata **komfort nélküli**.

Az épületen, külső szemlélés alapján nagyobb szerkezeti hiba nem látható.

### 4. Egyéb tények, adatok

Az Önkormányzat az ingatlanrészt nem használja, illetve egyéb használat nyoma sem látható az ingatlanon.

### 5. Értéknövelő tényezők

- nincs

### 6. Értéksökkentő tényezők

- Rendezetlen ingatlan-nyilvántartási állapot.
- Nincs felújítva.
- Gazos udvar.
- Fizikailag nincs elválasztva az 1956/1 hrsz-ú ingatlantól.

### 7. Értékképzés

Telek értéke: 2.000 Ft/m <sup>2</sup>	240 * (4/8) * 2000 =	240.000 Ft
Lakás értéke: 60.000 Ft/m <sup>2</sup>	25 * (4/8) * 60000 =	750.000 Ft
ÖSSZESEN:		990.000 Ft

Az ingatlan önkormányzati tulajdonrészének becsült forgalmi értéke áfa nélkül **1.000.000 Ft**.

72/172 helyrajzi szám alatti 840 m<sup>2</sup>  
Bt

### Határozati javaslat:

#### **Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testületének /2021. (..... ) határozata önkormányzati vagyonhasznosításról**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete **elidegenítésre kijelöli** az ingatlan-nyilvántartás szerinti **1956/2** helyrajzi számú, természetben Sátoraljaújhely, Boglyaska utca 5/2. szám alatti 240 m<sup>2</sup> alapterületű „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlanból 4/8 tulaj.

Induló licitár: 1.000.000,-Ft

Kijelölt vevő: a licit eljárás során a legmagasabb ajánlatot tevő pályázó

### **2. Önkormányzati ingatlan elidegenítése – Sátoraljaújhely, Barátság u. 26 szám alatti ingatlan, 172 helyrajzi szám**

#### Tényállás:

A sátoraljaújhelyi 172 helyrajzi szám alatti 840 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadban Sátoraljaújhely Város Önkormányzata tulajdonában áll. Természetben a telken található egy háromlakásos lakóház, melléképület és tároló.

A Sátoraljaújhely Barátság utca 26. szám alatti háromlakásos épület rossz műszaki állapotban van, udvara elhanyagolt, telke szabályos és nagyméretű. A lakás komoly felújításra szorul. A tető állapota nem megfelelő. Az ingatlan becsült forgalmi értéke 2021. december 3. napján készült értékbecslés alapján 7.700.000.- Ft.

**Szakmai javaslat:**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonosa a fenti ingatlannak. Az épület jelen formájában nem lakható, felújítása nem gazdaságos, továbbá az állaga az évek során tovább romolhat, és forgalmi értéke csökkenhet, ezért mihamarabbi eladása indokolt. A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal 2020.augusztus 27. napján kelt határozatával az ingatlanra bontási engedélyt adott ki.

2021. január 22-én a Műszaki és Vagyongazdálkodási Osztály árajánlatot kért be a bontásra vonatkozóan, ami 4.300.000,- Ft.

Javasolt induló licitár az értébecslés alapján 7.700.000,- Ft

Melléklet: értébecslés, tulajdoni lap, fotók

INGATLAN ÉRTÉKELÉS (Értékelési táblázat)

Építési száma: 181/ (2021)  
Tárgy: Sátorház(épít.) 172 hrsz. (Rövidített a/b/a.)

#### 1. Környezet

Barátvár utca – Kerek utca által körülbérlve fekszik.

Környezeti káros, földrajzi károsítás ingatlannal, távolabó a szociális ellátáshoz tartozó intézmény, sportcsarnok, iskolák találhatók. Az ingatlan a városközpontban kívül fekszik, jól megközelíthetőségű, átléteke, 300-1000 m-es törlés-közelben belül vannak.

#### 2. Ingatlan-adatok

Ingatlan-azonosítás száma: terület: 840 m<sup>2</sup>, megnevezése: *„Keret, lakóház udvar”*, tulajdonosi Önkormányzat 3/3 tulajdoni hányában. Terhelése: jelöléslog: a telek(ek) feletti birtoklás (szomszédok birtoklás, átléteke, udvar, udvarban nem használható allokáció). Terhelésben: vállaltan egy birtoklás (lakóház melléképítés) az általános. Környezet: 230 V V. elektronikus áram, vezetékes ivóvíz, közüzemi szennyvíz-csatoma. A fűtés helyiségben: egyedi szellőztető-rendszer alkalmazható lehet meg.

#### 3. Építmény-adatok

Lakóház kb. 120 éves, háromlépcsős épület. Szorozatra: rakott kő alapok kb. tartófalak, kő-tégla vázlatok. A garázsoldalon alsó-felső birtoklás, kombinált nyitogatott birtoklás csatlakozás. Az épület alatt kő, kapucsiúrból jobbra-balra nyíló pince van. A telek teljes szélességében beépített zártan, átléteke az általános lakóház területén. A déli és északi szorozatra ingatlannal álló lakóház területén csatlakozás.

A lakóházban a kapucsiúrból jobbra-balra álló lakóház állapota, kő-tégla, fűtésrendszer, kombinált lakás. Nem alapértelmezés 72 m<sup>2</sup>.

A lakóházban a kapucsiúrból jobbra-balra álló lakás nem lakható állapotú, hűtőszekrény, a lakás földalatti és az földalatti. Nem alapértelmezés 80 m<sup>2</sup>.

A lakóházban a földalatti állapota álló lakás lakóház, nem alapértelmezés 62 m<sup>2</sup>. Az építési terv szerinti tartózkodási széklet, nem lakható.

A melléképítés több helyiségből álló lakás kő-tégla épület. Nem alapértelmezés 40 m<sup>2</sup>.

A melléképítés több épület álló az építmények alapján építkezési felmérés az általános. Átlap nélküli, tégla falazat. Fűtésrendszer, hűtőszekrény fűtési épület. Padlatteret nincs, átlap dingsől 60d. Nem alapértelmezés 180 m<sup>2</sup>.

#### 4. Egyéb tényezők, adatok

Az ingatlan önkormányzatok tulajdoni száma városi állapotú, a becsült érték és földrajzi, illetve a lakóház területén álló építmények, nem lakható. A még lakható lakás tulajdonosok az önkormányzat. Nefelég utcai lakás-területre szorozatra meg. A lakás, a terület és a hozzá tartozó telekterület együttes becsült forgalmi értéke 2020-ban 2.940.000 Ft volt.

#### 5. Értékelési tényezők

- Szabvány, nagyságérték, érték.

#### 6. Értékelési tényezők

- Az épület gazdasági felépítését.
- Környezeti és városi területi elhelyezkedése miatt az ingatlan előszörben lakás célra használható, vállalkozási célra nem.

#### 7. Értékelés

Telek értéke: 3.000.000 Ft	840 × 5000 =	2.520.000 Ft
Lakóház értéke: 21.000 Ft	214 × 27000 =	4.782.000 Ft
Lakóház értéke: 8.000 Ft	28 × 8000 =	224.000 Ft
Melléképítés értéke: 8.000 Ft	80 × 6000 =	480.000 Ft
ÖSSZESEN:		7.996.000 Ft

Az ingatlan becsült forgalmi értéke az általános 7.996.000 Ft.

Helyesbítési időpontja:

2019.11.07, 2020.04.28, 2021.12.08

Símlapok melléklet:

12 db.

Símlapok száma: 2021.02.05.

[illegible]

Figure 1: Interior view of the room showing the floor and walls.



Figure 2: Exterior view of the building showing the entrance and surrounding area.

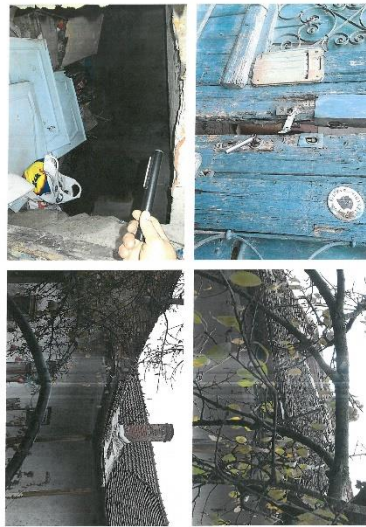


Figure 3: Exterior view of the building showing the entrance and surrounding area.





Határozati javaslat:

**Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
/2021. (XII. ) határozata  
önkormányzati vagyonhasznosításról**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete **elidegenítésre kijelöli** az ingatlan-nyilvántartás szerint **172** helyrajzi számú, természetben Sátoraljaújhely, Barátság utca 26. szám alatti 840 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlant.

Induló licitár: 7.700.000, - Ft

Kijelölt vevő: a liciteljárás legmagasabb ajánlatot tevő pályázó

**3. Önkormányzati ingatlan elidegenítése – Sátoraljaújhely, Köztársaság u. 16 szám alatti ingatlan, 899 helyrajzi szám**

Tényállás:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzatának tulajdonában van a sátoraljaújhelyi 899 hrsz-ú, természetben Sátoraljaújhely, Köztársaság u. 16. szám alatti 822 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan.

Az ingatlanon egy 93 m<sup>2</sup> alapterületű pincével és közművel ellátott lakás található, amelyhez egy melléképület is tartozik.

Az értékbecslés alapján az ingatlan forgalmi értéke: 6.640.000,- Ft

Szakmai javaslat:

Az ingatlan nincs használva, állapota elhanyagolt, az épületek állaga folyamatosan romlik, és szociálisan terhelt környezetben található. Javasolt az elidegenítése az értékbecslésben meghatározott induló licitáron.



Melléklet: értékbecslés, térkép, fotók

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (kertes családi ház)

Égyirát száma: ISU/ /2021

Tárgy: Satoraljaiúthely 899 hrsz.(Közútiasság utca 16.)

1. Környezet

Köztársaság utca - Booskay utca - Rákóczi utca közötti tömbben fekszik, a Booskay és Köztársaság utca sarkán. Szomszédságában régi, (80-100 éves) családi házakkal beépített telkek találhatók.

A város belterületének szélén, tehermentesítő (nagy forgalmú) út mellett. Szolgálati járatmentes, üdöttek, 500-1500 m távolság-tárolon belül vannak. Az ingatlan közvetlen környezete rendezett, ugabb környezete szociálisan terhelő területre.

2. Ingatlan-adatok

A 599 hrsz-ú ingatlan bejegyzett nagysága 822 m<sup>2</sup>, megnevezése „kerti lakóház, udvar”. Bejegyzett tulajdonosa Önkormányzat 1/1, tulajdoni hányadban. Az ingatlan vezetékig terhel.

Az ingatlanon lakóház és melléképület található. Az ingatlan körében lekerített.

Közművek: 230 V elektromos áram, vezetékes ivóvíz, közüzemi szennyvíz-csatorna, vezetékes gáz. A fűtés a pincében elhelyezett szilárdtüzelésű kazinnal, radiátoros hálózattal, a melegvíz előállítás villanybojlerrel történik.

3. Építmény-adatok

Lakóház kb. 80 éves, téglaközpontos, téglafalazatú, lemez hejésű, alapincézett, „L” alakú épület. A pincésztől földtől téglával bolosított „L” vasgerenda földem van a tető alatti földem fagerendák, aul-földtől deszkázott, sárral szigetelt. A tető kombinált nyeregtető három oldalán tőzfalal határolt.

A lakóház helyiségei

szoba (hajópadló)	30,95 m <sup>2</sup>
szoba (hajópadló)	21,39 m <sup>2</sup>
konyha (kerámia)	11,71 m <sup>2</sup>
kamra, pultjártó (sim beton)	4,45 m <sup>2</sup>
köztelődő (kerámia)	4,82 m <sup>2</sup>
zuhanyzó, wc (kerámia)	3,29 m <sup>2</sup>
veranda (kerámia)	9,62 m <sup>2</sup>
szoba (kerámia)	6,44 m <sup>2</sup>
Összesen:	92,57 m <sup>2</sup> , kerekítve 93 m <sup>2</sup> .

Az épület alatt három tároló, kuzántház és folyosó helyiségekkel álló, betonozott aljzatú, épület pince van 64 m<sup>2</sup> alapterülettel. A lakás öszkomfortos besorolási.

Az épület tetője több helyen beszakadt, a lemez hejésű alatti tető lécek elkorhadnak. A földem három helyen, kb. 1-1 m<sup>2</sup>-es részen átszakadt. A mennyezeten több helyen is látható beázás.

A földmegerendák állapota a hosszú ideje tartó, folyamatos beázás miatt károsodott, ártóvalakul eszéksegerenti. A zuhanyzóból a villanybojler, a konyhából a mosogató és esztetlepek hiányoznak. Az ereszcsontra hiányos, az esővíz a falra folyik. A tűzfalak szegélye több helyen meghomlott, balcsesveselyes. A kazán kéménye lyukas. Az épület rendelkezik gáz-kéménnyel, a konyhában látható nicsutakomni, de gáz-bevezetés nincs csatlakoztatva hozzá. A vezetékes gáz a konyhából kiépített, berendezés nem csatlakozik hozzá.

A lakás utcai ablakai redőnyökök. Az udvari ablakok hőszigetelt üvegezésűek, fa keretűek. A bejárati ajtó hőszigetelt, műanyag szerkezeti.

A pince vakolata vízcementes miatt hullik.

Melléképület: kb. 80 éves, alapozott, téglafalazatú, földmés, fű nyeregtető, cserép hejésű építmény. Az épület felése hiányos, ahol beszakadt. Decsolt nettó alapterülete 22 m<sup>2</sup>. Külös kéménye van. Az épület romos állapotú.

4. Egyéb tények, adatok

5. Értékbemelő tényezők

- Összes körmível ellátott.
- Stabillyon telék.
- Újraert radiátorok.

6. Értékbemelő tényezők

- Romos, rohamosan romló állapot.
- Elhanyagolt udvar.
- Átgondolatlan a kácsi elhelyezése a pincében.
- Nagy beázásosság.
- Szociálisan terhelő városrészt környéke.

7. Értékbemelés

Telék értéke: 2.500 Ft/m <sup>2</sup>	822 * 2500 =	2.055.000 Ft
Lakás értéke: 35.000 Ft/m <sup>2</sup>	93 * 35000 =	3.255.000 Ft
Pince: 18.000 Ft/m <sup>2</sup>	64 * 18000 =	1.152.000 Ft
Melléképület értéke: 8.000 Ft/m <sup>2</sup>	22 * 8000 =	176.000 Ft
ÖSSZESEN:		6.638.000 Ft.

Az ingatlan becsült forgalmi értéke ajtó nélkül 6.648.000 Ft.

Helyszínelés időpontja: 2021.12.06.

Fénykép mellékel: 14 db

Satoraljaiúthely 2021.12.06.

Tóth Lajos  
ingatlan értékbemelő







2021.12.05 2021.12.05 2021.12.05 2021.12.05

2021.12.06 2021.12.06 2021.12.06 2021.12.06

Határozati javaslat:

**Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
/2021. (XII. ) határozata  
önkormányzati vagyonhasznosításról**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete **elidegenítésre kijelöli** az ingatlan-nyilvántartás szerint Sátoraljaújhely **899** helyrajzi számú, természetben Sátoraljaújhely, Köztársaság utca 16. szám alatti 822 m2 alapterületű ingatlant.

Induló licitár: 6.640.000, - Ft

Kijelölt vevő: a licitáljárason legmagasabb ajánlatot tevő pályázó

**III. Önkormányzati tulajdonú földekkel való rendelkezés**

Tényállás:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzatának tulajdonában található egyes bel- és külterületi ingatlanok nem állnak hasznosítás alatt. Fennáll annak a veszélye, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő forgalomképes területeket a jogszabályban meghatározott szakadatlan használat következtében elbirtokolják. Az önkormányzati vagyon fokozott védelme szempontjából szükséges az elbirtoklások megakadályozása érdekében a földterületekről, ingatlanokról a tulajdonosi rendelkezés, mely jogi aktus megszakítja az elbirtoklás folyamatát. A tulajdonosi rendelkezésnek kifejezetten az a célja, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanokat ne szerezzék meg elbirtoklással. Mindezek elérése érdekében a melléklet szerinti táblázatba foglalt ingatlanok bérbeadásáról javasolt dönteni.

Szakmai javaslat:

A Mellékletben található zártkerti és külterületi ingatlanokat az Önkormányzat nem használja. Ebből kifolyólag elbirtokolható. Az elbirtoklás szabályait a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:44.§-a szabályozza. Megelőzendő az elbirtoklást az ingatlan tulajdonosának rendelkeznie szükséges az ingatlanról, ezért a mellékletben található ingatlanok bérbeadásra történő meghirdetése javasolt, továbbá a bérbeadás során az Önkormányzatnak bevétele is keletkezik.

Tekintettel arra, hogy az intézkedés elsődleges célja a tulajdonosi rendelkezés, egyelőre nem készült az ingatlanhoz értébecslés, ami a licitárat is tartalmazza. Amennyiben az ingatlanok tekintetében valaki konkrét ingatlan vonatkozásában bérleti szándékát jelzi a Polgármesteri Hivatal felé, csak akkor kerül sor annak felértékelésére és licitár megállapítására.

Melléklet: bérbeadásra meghirdetett ingatlanok

Település	Fekvés	Terület /m <sup>2</sup> /	Hrsz 1 (alap)	Hrsz 2 (alátörés)	Alrészletjel	Hányad /tört/	Műv.ág/EÖI
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	1299	10002	3		1/1	kert

SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	976	10006		a	1/1	erdő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	983	10006		b	1/1	szőlő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	3084	10007			1/1	szőlő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	1992	10013	1		1/1	szőlő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	1298	10013	2		1/1	szőlő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	1679	10014			1/1	szőlő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	11506	10052			1/1	erdő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	1495	10055		a	1/1	szőlő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	1502	10055		b	1/1	szántó
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	1634	10056		a	1/1	szőlő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	1114	10056		b	1/1	kert
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	1509	10093			1/4	szőlő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	17645	10110		a	240/864	erdő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	1127	10110		b	240/864	rét
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	492	10110		c	240/864	szőlő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	4258	10112			1/1	erdő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	2356	10121		a	48/120	erdő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	1372	10121		b	48/120	szőlő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	3842	10128			1/1	rét
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	7974	10129	1		1/1	szőlő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	11843	10129	2	a	1/1	erdő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	1450	10129	2	b	1/1	rét
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	2079	10129	2	c	1/1	szőlő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	811	10152	2		1/1	szőlő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	2591	10159			1/1	erdő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	374	10196	6		1/1	gyümölcsös

SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	927	10218	1		1/1	kivett
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	3844	10222	3		1/1	rét
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	362	10235			1/1	rét
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	800	10236	2		1/1	szőlő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	105	10287	1		1/1	kert
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	11837	10294		a	1/1	kivett
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	1511	10294		b	1/1	erdő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	1178	10295		a	1/1	erdő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	790	10295		b	1/1	legelő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	2585	10344	1		1/1	erdő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	4173	10353	2	a	1/1	legelő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	1873	10353	2	b	1/1	erdő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	1691	10363		a	3/12	erdő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	3537	10363		b	3/12	gyümölcsös
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	1362	10367		a	1/1	rét
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	4519	10367		b	1/1	szőlő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	453	10369	5		1/1	szántó
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	2246	10369	6		1/1	szántó
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	863	10369	7		1/1	szántó
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	6207	10382	1		1/1	fásított terület
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	9326	10383	1		1/1	fásított terület
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	3211	10418			2/6	erdő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	799	10422	6		1/1	kert
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	1386	10422	15		1/1	kert
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	475	10422	19		1/1	erdő

SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	1041	10422	20		1/1	kert
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	40	10423			1/1	kert
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	5735	10424	2		1/1	gyümölcsös
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	485	10426		a	1/1	erdő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	1365	10426		b	1/1	szőlő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	3340	10426		c	1/1	rét
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	3632	10428			1/1	szőlő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	775	10429			1/1	erdő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	1884	10461		a	1/1	erdő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	4341	10461		b	1/1	legelő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	3790	10461		c	1/1	erdő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	7608	10494			1/2	gyümölcsös
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	867	10498			1/8	gyümölcsös
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	1132	10545	1		1/1	rét
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	892	10588	8		1/1	kivett
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	185	10600	2		1/1	kivett
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	586	10615	6		1/1	kivett
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	99	10669			1/1	kert
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	1152	10714	5	b	1/1	fásított terület
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	1005	10714	5	c	1/1	fásított terület
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	7168	10740			1/1	szántó
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	6200	10755		a	1/1	legelő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	611	10755		b	1/1	kivett
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	3486	10755		c	1/1	erdő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	7737	10769			1/1	erdő

SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	11013	10770	1	a	1/1	kivett
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	5057	10770	1	b	1/1	kivett
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	10944	10770	1	c	1/1	fásított terület
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	3996	10770	2		1/1	legelő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	262	10770	8		1/1	kivett
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	971	10770	9		1/1	legelő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	608	10770	15		1/1	legelő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	1124	10770	40	a	1/1	erdő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	8616	10770	40	b	1/1	legelő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	159	10773			1/1	kivett
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	723	10774			1/1	kivett
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	176	10799	5		1/1	legelő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	1145	10809			1/1	szőlő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	654	10937			1/1	gyümölcsös
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	722	10948	4		1/1	rét
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	371	10964			1/1	legelő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	1968	10972	2		1/1	kivett
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	182	10977			1/1	szőlő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	488	10985	7		1/1	kivett
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	598	10985	9		1/1	kivett
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	179	10985	18		1/1	szőlő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	4928	11021	6		1/1	kivett
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	2167	11021	8		1/1	kert
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	3230	11021	16		1/1	kert
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	17505	11021	22		1/1	legelő



SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	1191	11021	23		1/1	kert
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	1756	11021	25		1/1	kert
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	157	11021	26		1/1	kivett
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	5742	11022	2		1/1	legelő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	2003	11026	2		1/1	kivett
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	3348	11030	6		1/1	legelő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	12573	11030	16		1/1	legelő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	5112	11031	2	a	1/1	legelő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	913	11031	2	b	1/1	erdő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	1407	11031	2	c	1/1	szőlő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	1530	11038	10		1/1	kert
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	614	11062	1	a	1/1	legelő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	1075	11062	1	b	1/1	erdő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	6577	11062	1	c	1/1	legelő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	1287	11062	2		1/1	legelő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	1102	11062	3		1/1	legelő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	1451	11062	4		1/1	legelő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	2137	11062	5		1/1	legelő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	719	11079	2		1/1	kert
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	63	11084	1		1/1	kert
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	2330	11084	4		1/1	legelő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	4132	11084	5		1/1	legelő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	3040	11084	6		1/1	legelő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	4216	11084	7		1/1	legelő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	2240	11084	8		1/1	kivett
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	1329	11084	9		1/1	legelő

SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	2278	11084	10		1/1	legelő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	683	11099		a	1/1	szőlő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	851	11099		b	1/1	gyümölcsös
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	1070	11174	1		1/1	kert
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	910	11175			1/1	kert
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	1580	11176			1/1	kert
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	1750	11178			1/1	kert
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	1204	11181			1/1	kert
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	823	11184			1/1	kert
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	1958	11185			1/1	kivett
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	1051	11227	2		1/1	legelő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	1166	11235	3		1/1	kert
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	1338	11235	4		1/1	kert
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	2590	11235	5	a	1/1	legelő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	2817	11235	5	b	1/1	erdő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	1155	11237	14		1/1	kert
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	1211	11256	4		1/1	kivett
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	1881	11293	17		1/1	rét
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	663	11303		a	1/1	gyümölcsös
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	3352	11303		b	1/1	szőlő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	808	11343			1/1	kert
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	724	11432	1		1/1	gyümölcsös
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	2320	11432	2		1/1	erdő
SÁTORALJAÚJHELY	zártkert	10150	11502			1/1	rét
SÁTORALJAÚJHELY	külterület	4447	5	1		1/1	szántó
SÁTORALJAÚJHELY	külterület	2118	5	4		1/1	kivett

SÁTORALJAÚJHELY	külterület	27765	66	3		2/4	szántó
SÁTORALJAÚJHELY	külterület	5545	69	8		1/1	szántó
SÁTORALJAÚJHELY	külterület	4437	69	9		1/1	szántó
SÁTORALJAÚJHELY	külterület	21662	69	10		1/1	szántó
SÁTORALJAÚJHELY	külterület	9677	69	11		1/1	szántó
SÁTORALJAÚJHELY	külterület	9515	74			1/1	kivett
SÁTORALJAÚJHELY	külterület	4325	95			1/1	kivett
SÁTORALJAÚJHELY	külterület	8967	99	2		1/1	kivett
SÁTORALJAÚJHELY	külterület	5851	114	2		1/1	rét
SÁTORALJAÚJHELY	külterület	5022	116	5		1/1	szántó
SÁTORALJAÚJHELY	külterület	4153	116	6		1/1	rét
SÁTORALJAÚJHELY	külterület	4972	116	7		1/1	rét
SÁTORALJAÚJHELY	külterület	5422	116	8		1/1	rét
SÁTORALJAÚJHELY	külterület	2706	122	8		1/1	szántó
SÁTORALJAÚJHELY	külterület	5541	122	14		1/1	szántó
SÁTORALJAÚJHELY	külterület	9012	131	2	a	10/24	szántó
SÁTORALJAÚJHELY	külterület	4501	131	2	b	10/24	rét
SÁTORALJAÚJHELY	külterület	11729	131	5		1/1	rét
SÁTORALJAÚJHELY	külterület	15930	132	11		1/1	rét
SÁTORALJAÚJHELY	külterület	404	177	9		1/1	kivett
SÁTORALJAÚJHELY	külterület	5525	177	17		1/1	kivett
SÁTORALJAÚJHELY	külterület	4147	177	24		56/1030	kivett
SÁTORALJAÚJHELY	külterület	3438	189	2		1/1	rét
SÁTORALJAÚJHELY	külterület	2398	190		a	1/1	kivett
SÁTORALJAÚJHELY	külterület	1662	190		b	1/1	gyümölcsös
SÁTORALJAÚJHELY	külterület	1577	190		c	1/1	szántó

SÁTORALJAÚJHELY	külterület	21138	190		d	1/1	legelő
SÁTORALJAÚJHELY	külterület	9158	190		f	1/1	szántó
SÁTORALJAÚJHELY	külterület	5300	190		g	1/1	legelő
SÁTORALJAÚJHELY	külterület	38879	193	2	a	1/1	kivett
SÁTORALJAÚJHELY	külterület	2351	193	2	b	1/1	kivett
SÁTORALJAÚJHELY	külterület	10584	193	2	c	1/1	legelő
SÁTORALJAÚJHELY	külterület	4512	193	2	d	1/1	erdő
SÁTORALJAÚJHELY	külterület	6387	194	12		1/1	erdő
SÁTORALJAÚJHELY	külterület	1230	199	8		1/1	legelő
SÁTORALJAÚJHELY	külterület	5401	199	10		1/1	legelő
SÁTORALJAÚJHELY	külterület	54791	209		b	1/1	rét
SÁTORALJAÚJHELY	külterület	1728	209		c	1/1	gyümölcsös
SÁTORALJAÚJHELY	külterület	5727	209		d	1/1	gyümölcsös
SÁTORALJAÚJHELY	külterület	5639	247	2	a	1/1	kivett
SÁTORALJAÚJHELY	külterület	1391	247	2	b	1/1	kivett
SÁTORALJAÚJHELY	külterület	1827	247	2	c	1/1	kivett
SÁTORALJAÚJHELY	külterület	13137	452	2		1/1	szántó

#### Határozati javaslat

### Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testületének ..../2021. (XII. ) határozata Önkormányzati vagyonhasznosításról

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata dönt az előterjesztés mellékletét képező táblázatban szereplő ingatlanok bérbeadásáról.

Sátoraljaújhely, 2021. december 9.

dr. Terdik Sándor sk.  
jegyző