

# 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 értékhatártól függetlenül, mind a korlátozottan forgalomképes, mind az üzleti vagyont érintően:*

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

**Önkormányzati ingatlan elidegenítés – Sátoraljaújhely, Áchim András utca 1. 1. szám, 972/A/1 helyrajzi számú ingatlan**

### Tényállás:

Az önkormányzat tulajdonában áll az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 972/A/1 helyrajzi számú, természetben Sátoraljaújhely Áchim András utca 1. 1. ajtószám alatti egy szobás 44 m<sup>2</sup> alapterületű, félkomfortos komfortfokozatú lakás. Az ingatlant Koncsol Ilona bérlő, szerződése határozatlan idejű.

Niczky Norbert kérelemmel fordult az önkormányzathoz, hogy a 972/A/1 hrsz-ú lakást megvásárolja. Az épületben 4 lakás található, ebből kettő már az ő tulajdonában van. Célja, hogy megvásárolja az önkormányzat és a harmadik, magántulajdonú lakást is. Niczky Norbert nyilatkozott, hogy az önkormányzati lakás megvásárlása esetén változatlan tartalommal fenntartja Koncsol Ilona szerződését.

Vételi árként 1.000.000,- Ft-ot jelölt meg.

Az ingatlan becsült forgalmi értéke 2022. január 17. napján készült értékebecslés alapján 2.189.312.-Ft.

### Szakmai javaslat:

A 972/A/1 helyrajzi számú lakóépület felújításra szorul, ennek az összege túl magas lenne, a nyílászárók elavultak, udvara rendezetlen. Az ingatlan bérlőjét hátrány nem éri a tulajdonosváltással, mivel határozatlan idejű szerződése változatlan formában fennmarad. Javasolt az ingatlan elidegenítése az értékebecslésben meghatározott 2.190.000,- Ft áron.

### Határozati javaslat:

**Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
..../2022. (II. ) határozata  
önkormányzati vagyonhasznosításról**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata **elidegenítésre kijelöli** bérlő által lakottan az ingatlan nyilvántartás szerinti 972/A/1 helyrajzi számú, természetben Sátoraljaújhely, Áchim András utca 1. 1. szám alatti 44 m<sup>2</sup> alapterületű, félkomfortos komfortfokozatú lakásingatlant.

Induló licitár: 2.190.000,- Ft  
Kijelölt vevő: a liciteljáráson legmagasabb ajánlatot tevő pályázó

Melléklet: értékbecslés, fotódokumentáció

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (telek)

Ügyirat száma: ISU/ 665 /2022  
Tárgy: Sátoraljaihegy 972/A/1 hrsz. (Áchim András utca 1. 1. ajtó)

1. Környezet

Áchim András utca – Rákóczi Ferenc utca – Batsányi János utca – Borsi utca közötti tömbben fekszik.  
A tömbben rendezett kertés családfőházas telkek vannak zöldmel ikerlakásokkal, illetve néhány újabb építési lakóházzal beépítve. A tömbre jellemző a 400 m<sup>2</sup> körüli telekméret.  
A városközponttól kívüli fekszik. Szolgáltatott létesítmények, üzletek 400-1000 m távolság-határon belül vannak.

2. Ingatlan-adatok

A 972 hrsz-ú társasházi ingatlan nyilvántartás szerinti területe 496 m<sup>2</sup>, megnevezése „*küveti lakóház, udvar*”. A társasház négy lakásból áll.  
Az értékel: 972/A/1 hrsz-ú lakás alapterülete 44 m<sup>2</sup>, tulajdonosa ÖNKORMÁNYZAT 1/1 hányadban. Terhelése nincs. Az ingatlanhoz tartozó eszmei hányad 221/1000. A lakás az épület Áchim András utcai homlokzatán helyezkedik el.

3. Épület-adatok

A társasházi épület részben alapbevezet, földszintes, négylakásos lakóépület. Kora kb. 100 év. Alapja, falazata kő, falfödém, bádoglemez hejleszt. Elektromosíráram, víz és szennyvíz bekötéssel rendelkezik. Az épület tetőhéjalása, esőcsatornái erősen korrodáltak. A külső vakolat átnedvesedés miatt hiányos. Az ingatlan udvara rendezetlen. Az épület homlokzatának állapota, külső nyílászárói lakásokonként eltérőek.  
A 972/A/1 hrsz-ú lakás helyiségei:

előszoba	(cementlap)	3,47 m <sup>2</sup>
wc, kamra	(cementlap)	2,20 m <sup>2</sup>
konyha	(hajópadló)	14,33 m <sup>2</sup>
szoba	(hajópadló)	24,30 m <sup>2</sup>
összesen:		44,30 m <sup>2</sup> , kerekítve 44 m <sup>2</sup> .

A lakás fűtése 1 db cserépkályha szolgálat. A szobában felszerelt hűtő-fűtő elektromos klímaberendezés a jelenlegi bérlo tulajdonosa. A lakás melegvízellátással nem rendelkezik, felkémforrtos beszerelésű. A lakás festése, burkolatai felújításra szorúlnak, a wc fölött beázik a tető. Az ablakok hagyományos fa-szerkezetűek, redőnyök. Bérlo nyílkozása szerint a redőny a tulajdonát képezi.

4. Egyéb tények, adatok

Az ingatlan körében többször is árvízjárat szenvedett.

5. Értéknövelő tényezők

- Rendezett környezet.

6. Értéksökkentő tényezők

- A lakás korszerűsítésre és felújításra szorú.

7. Értékképzés

Telek értéke: 2.000 Ft/m<sup>2</sup>      496 \* 211/1000 \* 2000 =      209.312 Ft  
Lakás értéke: 45.000 Ft/m<sup>2</sup>      44 \* 45000 =      1.980.000 Ft

összesen: 2.189.312 Ft

Az ingatlan becsült forgalmi értéke éfó nélkül 2.190.000 Ft.

Fotóméltéklet: 6 db

Sátoraljaihegy 2022.01.17.

Toth Lajos  
ingatlan értékbcselő



**Önkormányzat részére történő felajánlás – Sátoraljaújhely, Thököly 2. A épület, A lépcsőház, fsz. 5., 2225/A/5 helyrajzi szám**

Tényállás:

Balogh Zoltánné felajánlotta az önkormányzatnak a tulajdonában álló, az ingatlan-nyilvántartás szerinti 2225/A/5 hrsz-ú, természetben Sátoraljaújhely, Thököly 2. A ép. A lph. fsz. 5. szám alatti 61 m<sup>2</sup> alapterületű komfortos komfortfokozatú társasházi ingatlanát.

Az ingatlan végrehajtási joggal terhelt, valamint Balogh Zoltán javára holtig tartó haszonélvezeti jog van bejegyezve.

Az ingatlan forgalmi értéke az értékbecslés alapján 3.485.000,- Ft

Szakmai javaslat:

A társasházban az Önkormányzatnak 13 darab lakása van. A város vezetésének célkitűzése, hogy azon társasházak esetén, ahol az önkormányzat többségi tulajdonos, ott lehetőség szerint a magántulajdonban lévő ingatlanokat célszerű lenne megvásárolni, hogy a későbbiekben az önkormányzat 100%-ban legyen tulajdonos a társasházban. Javasolt a lakás megvásárlása az értékbecslésben meghatározott áron.

Határozati javaslat:

**Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
..../2022. (II. ) határozata  
önkormányzati vagyonhasznosításról**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata **megvásárolja** az ingatlan-nyilvántartás szerinti **2225/A/5** helyrajzi számú, természetben Sátoraljaújhely, Thököly 2. A épület, A lépcsőház fsz. 5. szám alatti 61 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos komfortfokozatú lakásingatlant 3.485.000,- Ft vételáron.

Mellékletek: tulajdoni lap, értékbecslés, fotódokumentáció

Sátoraljaújhely, 2022. február 18.

dr. Terdik Sándor sk.

jegyző



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új  
keresés  
Vissza a  
főmenübe

Nem hiteles tulajdoni lap

BAZ Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály  
Sátorajtaihely 3981 Kazinczy u. 41.

Oldal: 1 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám:30005/6079/2022  
2022.02.15

SÁTORALJAÚJHELY  
Belterület 2225/A/5 helyrajzi szám

Nem hiteles tulajdoni lap

A  
megrendelés  
eddig díja:  
0 Ft

Súgó

tárazsház különlap

3980 SÁTORALJAÚJHELY Thököly utca 2. ép:A. lh:A. Földszint. ajtó:5.

Széljegy: 301757/2022 2022.01.27

Végrehajtási jog törléme iránti kérelem, DHK HÁTRALÉKKEZELŐ ÉS PÉNZÜGYI SZOLGÁLTATÓ ZRT. 1116  
BUDAPEST Kalotaszeg utca 31.

#### IRÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Fél	eszméi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	61	1 0	43/1000	magan
-------	----	-----	---------	-------

Bejegyző határozat: 999967/1996.01.02

2. bejegyző határozat: 34799/1995.06.23

Tárazsház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala píté okiratban meghatározott helyiségek.

#### IRÉSZ

7. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 38602/2/2014.10.06

jogcím: csere

jogállás: tulajdonos

név : Balogh Zoltánné

sz.név: Tóth Gabriella

szül. : 1969

a.név: Horváth Ilona

cím : 3980 SÁTORALJAÚJHELY Thököly Irre utca 2. 1. lph. fsz.5.

9. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 38603/2018.08.21

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név : Balogh Zoltánné

sz.név: Tóth Gabriella

szül. : 1969

a.név: Horváth Ilona

cím : 3980 SÁTORALJAÚJHELY Thököly Irre utca 2. 1. lph. fsz.5.

#### IRÉSZ

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

BAZ Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály  
Sátoraljaújhely 3981 Kazinczy u. 41.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/6079/2022

2022.02.15

SÁTORALJAÚJHELY

Belterület 2225/A/5 helyrajzi szám

Használati különlap

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 36635/2018.08.21  
eredeti határozat: 40011/2/2014.11.06  
Holtig tartó haszonélvezeti jog az utalás szerinti sorszám alatti illetőségére.  
A III/4. sorszám alatti törölt bejegyzés ranghelyén.  
utalás: II /9.  
jogosult:  
név: Balogh Zoltán  
sz.név: Balogh Zoltán  
szül.: 1967  
a.név: Damu Margit  
cím: 3980 SÁTORALJAÚJHELY Thököly utca 2. 1.lph. 5.
7. bejegyző határozat, érkezési idő: 36635/2018.08.21  
eredeti határozat: 38901/2017.10.18  
Végrehajtási jog 60 864 Ft, azaz hatvanezer-nyolcszázhatvanöt forint főkövetelés és járulékaik erejéig, az utalás szerinti sorszám alatti illetőségére.  
Miklós Csaba /törvényszéki végrehajtó/, Vh.: 0500-708-3391/2017/8., A Magyar Állam  
képviselében eljár a Miskolci Törvényszék 3525 Miskolc, Dózsa Gy. u. 4., PB.2182/2017,  
/bűnügyi költség/, A III/5. sorszám alatti törölt bejegyzés ranghelyén.  
utalás: II /9.  
jogosult:  
név: MAGYAR ÁLLAM  
cím: -
8. bejegyző határozat, érkezési idő: 300145/2022/2021.11.11  
Végrehajtási jog 368 770 Ft, azaz háromszázhatvannyolcezer-hét-százhetven forint főkövetelés és járulékaik erejéig.  
Dr. Szabó Gábor Péter helyettes bírósági végrehajtó Vh:176.V.2504/2021/28., Dr. Szabó Gábor Péter helyettes bírósági végrehajtó /díj/.  
jogosult:  
név: DHK HÁTRALÉKKEZELŐ ÉS PÉNZÜGYI SZOLGÁLTATÓ ZRT.  
cím: 1116 BUDAPEST Kalotaszeg utca 31.

En a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (ÉÖL-lakás)

Ügyirat száma: ISU/1373/2022

Tárgy: Sátoraljaújhely 2225/A/5 hrsz (Thokály utca 2. A ép. A lph. fsz. 5.)

### 1. Könyvezet

Thokály – Horvát – Losárdi Zsuzsanna – Fescke – Jósika – Esze Tamás – Pataki utca közötti térbőlben fekszik. A társasházi ingatlan zárt udvarban található, szociálisan terhelte könyvezetben.  
A vitorközponton kívül fekszik. Szolgáltatási létesítmények, üzletek 300-1000 m távolság-határon belül vannak.

### 2. Ingatlan-adatok

A társasház iekének (2225 hrsz) nagysága 4455 m<sup>2</sup>, megnevezése kivett, lakóház, udvar, jogi jellege társasház. Az értékelte lakáshoz tartozó eszmeti hányad 43/1000.  
Ingatlan-nyilvántartás szerint a 2225/A/5 hrsz-ú önálló ingatlan nettó alapterülete 61 m<sup>2</sup>, megnevezése lakás. Bejegyzett tulajdonosa Balogh Zoltáné 1/1 arányban. Az ingatlant haszonélvezeti jog és végrehajtási jog terheli. Tartozik hozzá udvari fatartó.

### 3. Építmény-adatok

A lakóépület kb. 120 éves építmény.

Szerkezete: téglá határoló- és válaszfalak; betonpalló födém, magastető palahéjazással.

Lakás felszereltsége alapján **komfortos** besorolási.

Helyiségek:

előszoba	(kerámia)	2,34 m <sup>2</sup>
fürdőszoba, wc	(kerámia)	2,76 m <sup>2</sup>
ékező-konyha	(kerámia)	22,46 m <sup>2</sup>
szoba (parketta)		11,23 m <sup>2</sup>
szoba (parketta)		16,74 m <sup>2</sup>
<b>Összesen</b>		<b>55,53 m<sup>2</sup></b>

Tartozik hozzá fedett terasz 13,70 m<sup>2</sup> alapterülettel, melynek fele figyelembe vehető a hasznos alapterületnél. A lakás összes nettó alapterülete kerekítve **62 m<sup>2</sup>**.

Közművek: 230 V elektronos áram, vezetékes ivóvíz, közüzemi szennyvíz-csatarna, meleg vizet villanybojler biztosítja, jelenleg megújításodás miatt hiányzik. A lakás fűtése 2 db cserépkályhával történik. A külső nyílászárók hőszigetelt, műanyag-szerkezetűek. A mennyezet hőszigetelt.

A fürdőszoba és az előszoba közötti fal átnedvesedett, a vakolatai mállik.

Az aljzatburkolatok és a falak vakolatja az előszoba kivételével jó állapotú.

### 4. Egyéb tények, adatok

A társasházban van az Önkormányzatnak 14 darab lakása.

### 5. Értéknövelő tényezők

- Külső nyílászárók hőszigeteltek.
- Belső hőszigetelés.
- Burkolatok jó állapotban vannak.

### 6. Értéksökkentő tényezők

### 7. Értékképzés

Teltek értéke: 2.000 Ft/m <sup>2</sup>	4455 * 43/1000 * 2000 =	383.130 Ft
Lakás értéke: 50.000 Ft/m <sup>2</sup>	62 * 50000 =	3.100.000 Ft
<b>ÖSSZESEN:</b>		<b>3.483.130 Ft.</b>

Az ingatlan becsült forgalmi értéke afa nélkül 3.483.000 Ft.

Helyszínelés időpontja: 2022.02.15.  
Fénykép melléklet: 13 db

Sátoraljaújhely 2022.02.15.

Tóth Lajos  
ingatlan értékbcselő







