

# ELŐTERJESZTÉS

## önkormányzati vagyonhasznosításra

### Tisztelt Képviselő-testület!

A hatályban lévő jogszabályok figyelembe vételével a képviselő-testület hatáskörébe tartozó vagyonhasznosításról szóló kérelmeket az alábbiak szerint terjesztem elő:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló Sátoraljaújhely Város Önkormányzatának 9/2004. (III.22.) számú 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. Demeter Andrea Sátoraljaújhely, Árpád 47. 1371 hrsz. felajánlása**

##### Tényállás:

Demeter Andrea a 1371 helyrajzi számú, természetben Sátoraljaújhely, Árpád u. 47 szám alatti 970 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlant felajánlotta Sátoraljaújhely Város Önkormányzatának megvételre. Elmondása szerint a lakásnak 4 külön bejárata van. Az ingatlan vételárát 5.500.000 Ft-ban jelölte meg. Kérelmében kikötötte, hogy amennyiben az Önkormányzat nem tart igényt az ingatlanra, az elővásárlási jog kerüljön törlésre az ingatlan-nyilvántartásban.

##### Szakmai vélemény:

A lakásban 4 külön lakóterület található. Ebből 3 még kialakítás alatt van, addig nem lakhatók. A lakóház egyik fala kifelé dől, és a korábba történt megerősítése sem akadályozza meg a dőlést. A tető nem szigetel kellően. Az épületen nem található ereszcatorna. A lakóház félkomfortos komfortfokozatú, nettó alapterülete 116,42 m<sup>2</sup>.

Az ingatlant korábban árvíz kár érte. A hőszigetelés kivitelezése szakszerűtlen, hasonlóképpen a vezetékek kiépítése is. Az első lakrész van csak lakható állapotban, de a fürdőszoba nincs leburkolva. Az udvar törmelékkel és szeméttel borított. A teljes tetőszerkezet cseréje szükséges. Az ingatlanon található elővásárlási jog megilleti az Önkormányzatot, de csak 6/40-ed részben.

Jelen állapotban az ingatlan forgalmi értéke 2.723.000 Ft.

##### 2. sz. melléklet:

értékbecslés, fotódokumentáció, tulajdoni lap, térképszelvény

Határozati javaslat:

**Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete**  
**...../2018.(.....) határozata**  
**önkormányzat részére történő ingatlanfelajánlásról**

Sátoraljaújhely Város Önkormányzatának Képviselő-testülete **elfogadja/nem fogadja el** Demeter Andrea 1371 helyrajzi számú, természetben Sátoraljaújhely Árpád u. 47. kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan felajánlását, továbbá **elutasítja** Demeter Andrea elővásárlási jogra vonatkozó törlési kérelmét.

Sátoraljaújhely, 2018. november 20.

Szamosvölgyi Péter s.k.  
polgármester

Az előterjesztést készítette:

Bartus Tímea  
osztályvezető

Törvényességi ellenőrzést végezte:

dr. Rózsahegyi Ferenc s.k.  
jegyző

## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (kertes családi ház)

Ügyirat száma: ISU/6987/2018

Tárgy: Sátoraljaújhely 1371 hrsz (Árpád utca 47.)

### 1. Környezet

Árpád utca - Munkácsy utca – Ronyva-árapasztó közötti tömbben fekszik.

Nyugati oldalán hasonló, régi-építésű, gazdálkodásra is alkalmas lakóházas ingatlanok, keleti oldalán elhanyagolt, telep-jellegű, igénytelen építményekkel, rendezetlen udvarral rendelkező ingatlan található.

A városközpont és az ipari jellegű területek határán fekszik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 100-1000 m távolság-határon belül vannak.

### 2. Ingatlan-adatok

Ingatlan-nyilvántartás szerint: területe 970 m<sup>2</sup>, megnevezése kivett, lakóház udvar, tulajdonosa Demeter Andrea 1/1, terhelés: ÉMÁSZ vezetékjog, Elővásárlási jog az Önkormányzat javára (csak az ingatlan 6/40-ed tulajdoni hányadára).

Természetben: található rajta lakóház.

Közművek: 230 V elektromos áram, vezetékes ivóvíz, közüzemi szennyvíz-csatorna, fűtés egyedi (szilárdtüzelés). Az ingatlan részben lekerített.

### 3. Építmény-adatok

Lakóház: kora kb. 80 év. Szerkezete: szigeteletlen, rakott kő sávalap, kő határolófalak, téglaválaszfalak, fa gerendafödém alsó-felső borítással, kontyolt nyeregretető pala és cserép héjalással. A lakóházban négy önálló lakrész van kialakítva, illetve kialakítás alatt áll. A belmagasság 2,35-2,45 m közötti. A padlószint nincs kiemelve a talajszinttől. Az épületnek nincs lábazata. A tető síkja hullámos, a héjalás hiányos, ereszcatorna nincs. A födémgerendák behajlottak, valószínűleg a beázások miatt meggyengültek. A padlástér az eresz alatt nincs lezárva, emiatt nem szigetel kellően. Az épület hátsó fala a 3. és 4. lakrésznél kifelé dől. A hátsó fal betonnal történt megerősítése nem akadályozza meg a fal további dőlését. Az épülethez hátul csatlakozó épületrészt szakszerűtlenül elbontották.

#### 1. lakrész (utcai)

|                        |  |
|------------------------|--|
| szoba (kerámia)        | 21,41 m <sup>2</sup>                                 |
| konyha (kerámia)       | 7,58 m <sup>2</sup>                                  |
| fürdőszoba, wc (beton) | 5,37 m <sup>2</sup>                                  |
| összesen:              | 34,36 m <sup>2</sup> , kerekítve 34 m <sup>2</sup> . |

A lakás lakható. A fürdőszoba, wc kiépítés alatt van: hiányzik a burkolás. A szoba ablaka és a bejárati ajtó hőszigetelt, műanyag-szerkezetű.

#### 2. lakrész

|                    |  |
|--------------------|--|
| szoba (kerámia)    | 11,60 m <sup>2</sup>                                 |
| konyha (kerámia)   | 6,18 m <sup>2</sup>                                  |
| zuhanyzó (kerámia) | 1,23 m <sup>2</sup>                                  |
| wc (beton)         | 5,37 m <sup>2</sup>                                  |
| összesen:          | 24,38 m <sup>2</sup> , kerekítve 25 m <sup>2</sup> . |

A lakás még nem lakható. A wc burkolása hiányzik, a zuhanyzónak csak a helye van meg. A szoba ablaka és a bejárati ajtó hőszigetelt, műanyag-szerkezetű.

### 3. lakrész

|                      |  |
|----------------------|--|
| szoba (beton)        | 19,46 m <sup>2</sup>                                       |
| konyha (beton)       | 9,60 m <sup>2</sup>  |
| zuhanyzó, wc (beton) | 3,30 m <sup>2</sup>  |
| összesen:            | 32,36 m <sup>2</sup> , kerekítve <b>32 m<sup>2</sup></b> . |

A lakás nem lakható. A fürdőszoba, wc hiányzik a burkolás és a szaniterek (csak wc üzemel). A szoba ablaka és a bejárati ajtó hőszigetelt, műanyag-szerkezetű.

### 4. lakrész

|                       |  |
|-----------------------|--|
| szoba (lamináltpadló) | 13,10 m <sup>2</sup>                                       |
| konyha (kerámia)      | 9,12 m <sup>2</sup>  |
| zuhanyzó, wc (beton)  | 3,10 m <sup>2</sup>  |
| összesen:             | 25,32 m <sup>2</sup> , kerekítve <b>25 m<sup>2</sup></b> . |

A lakás nem lakható. A fürdőszoba, wc hiányzik a burkolás és a szaniterek. A szoba ablaka hőszigetelt, műanyag-szerkezetű.

A lakóház összes nettó alapterülete 116,42 m<sup>2</sup>, kerekítve **116 m<sup>2</sup>**. Komfortfokozata **félkomfortos**.

## 4. Egyéb tények, adatok

Korábban árvíz kár érte. Környezetéhez képest mélyfekvésű területen van.

Az épületre külső hőszigetelő lapokat erősítettek csak ragasztással. A kivitelezés szakszerűtlen. A fűdémgerendák végénél nincs szigetelés.

A lakrészek készültégi állapota nem egyforma. Gyakorlatilag csak az 1. lakrész van berendezve, de a fürdőszoba nincs burkolva.

Az elektromos rendszer egy mérőórából áll. A látható vezetékek alapján a hálózat kiépítése szakszerűtlen.

A melegvíz előállításához nincsenek meg a feltételek a fürdőszoba és a zuhanyzók esetében., A tető állapota kritikus.

Az udvar nincs teljesen körben lekerítve, felülete építési törmelékkel és kommunális szeméttel borított. A szemét és építési törmelék hosszabb ideje gyűlik.

## 5. Értéknövelő tényezők

- A telek városban belüli elhelyezkedése jó.

## 6. Értékcsökkentő tényezők

- Minden lakrész az udvarról nyílik, közvetlenül a konyhába.
- Lakóépület padlószintje nincs kiemelve.
- Tetőszerkezet teljes cserére szorul.
- Felhalmozott szemét és építési törmelék az udvaron.
- Az elvégzett „korszerűsítési” munkák szakszerűtlen kivitelezéssel, részben bontott anyagokból készültek.

## 7. Értékképzés

Telek értéke:  $1.300 \text{ Ft/m}^2$        $970 * 1300 =$        $1.261.000 \text{ Ft}$

Lakóház értéke:

1. lakrész  $14.000 \text{ Ft/m}^2$        $34 * 14000 =$        $510.000 \text{ Ft}$

2. lakrész  $12.000 \text{ Ft/m}^2$        $25 * 12000 =$        $300.000 \text{ Ft}$

3. lakrész  $11.000 \text{ Ft/m}^2$        $32 * 11000 =$        $352.000 \text{ Ft}$

4. lakrész  $12.000 \text{ Ft/m}^2$        $25 * 12000 =$        $300.000 \text{ Ft}$

Lakóház értéke összesen:       $1.462.000 \text{ Ft}$

ÖSSZESEN:       $2.723.000 \text{ Ft}$

*Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül 2.723.000 Ft.*

Helyszínelés időpontja:      2018.11.12.

Értékbecslés készítésének időpontja:      2018.11.19.

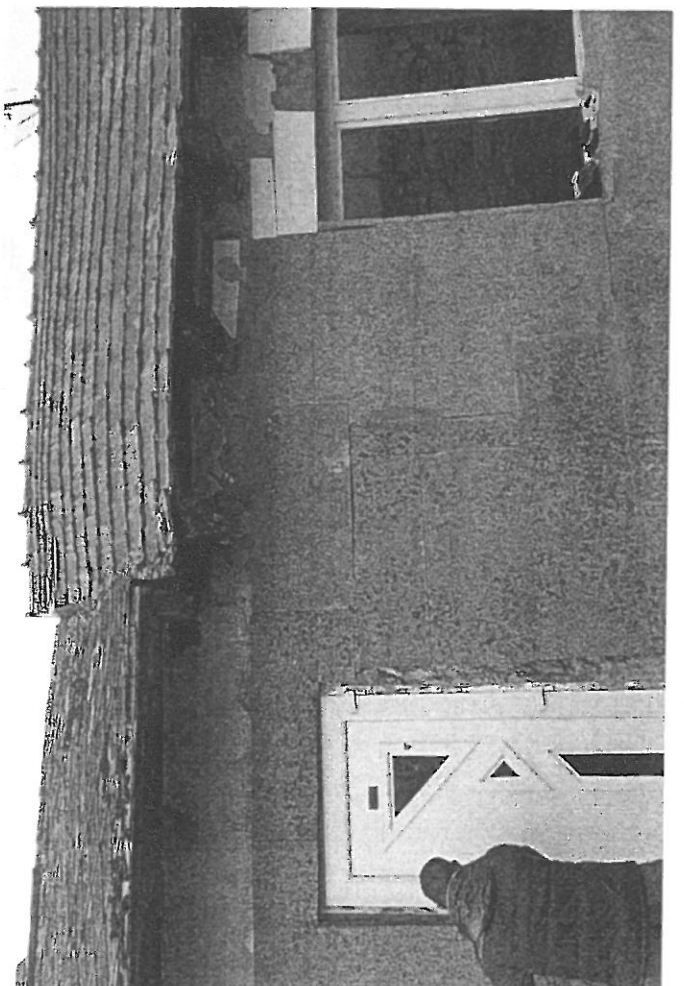
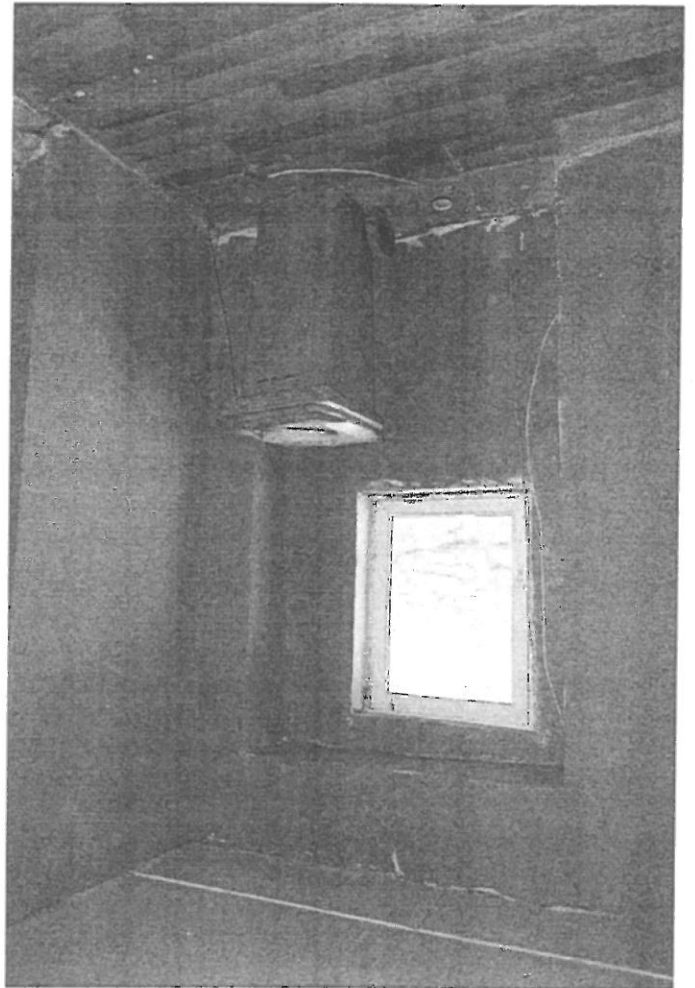
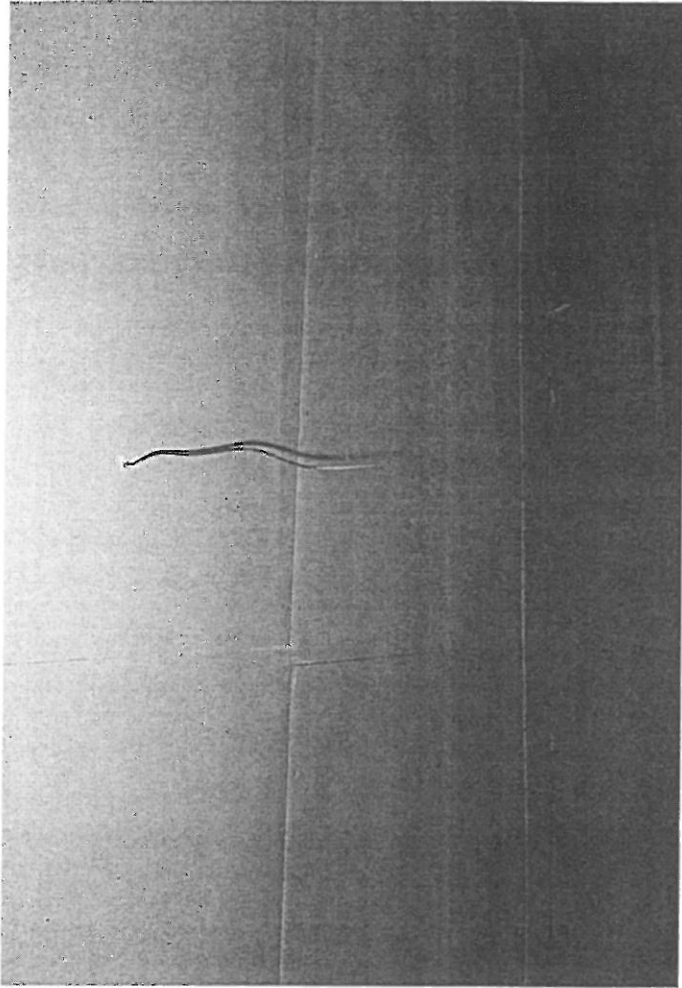
Fénykép melléklet:      23 db

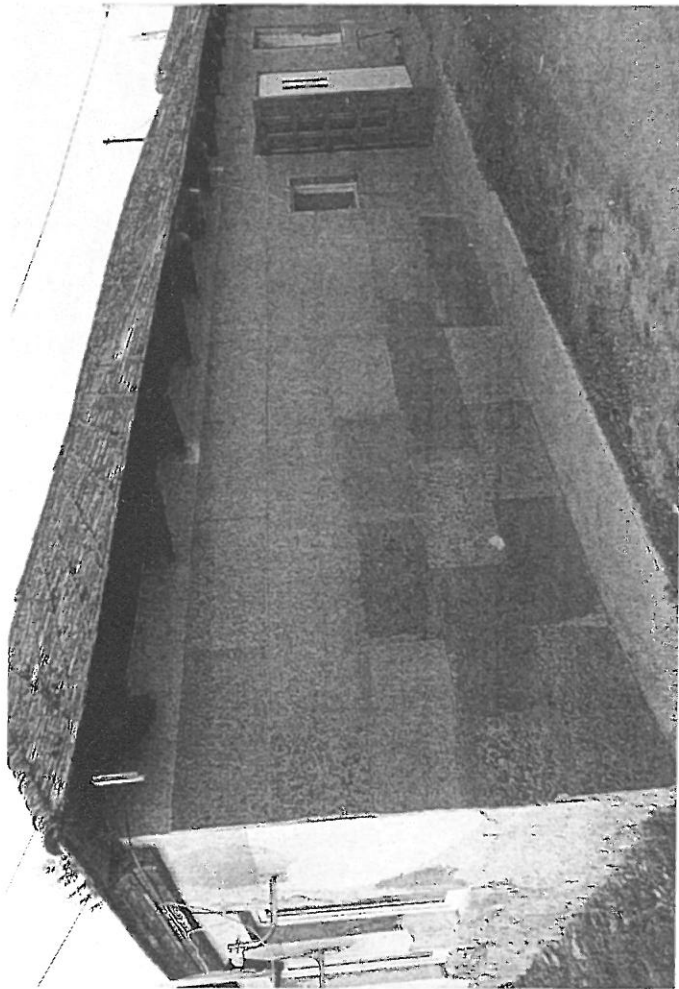
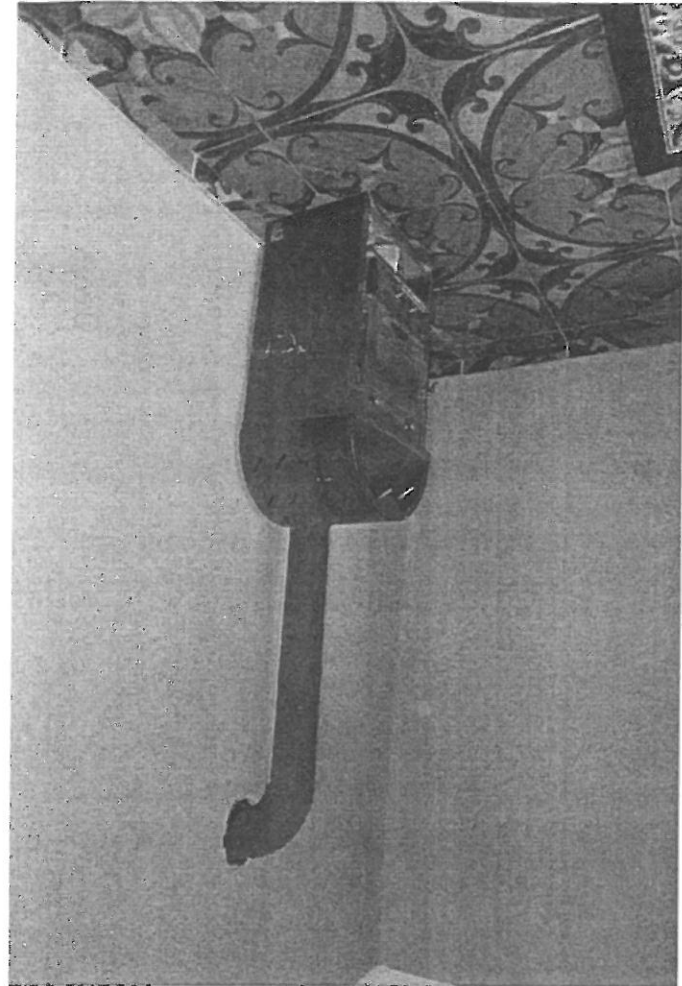
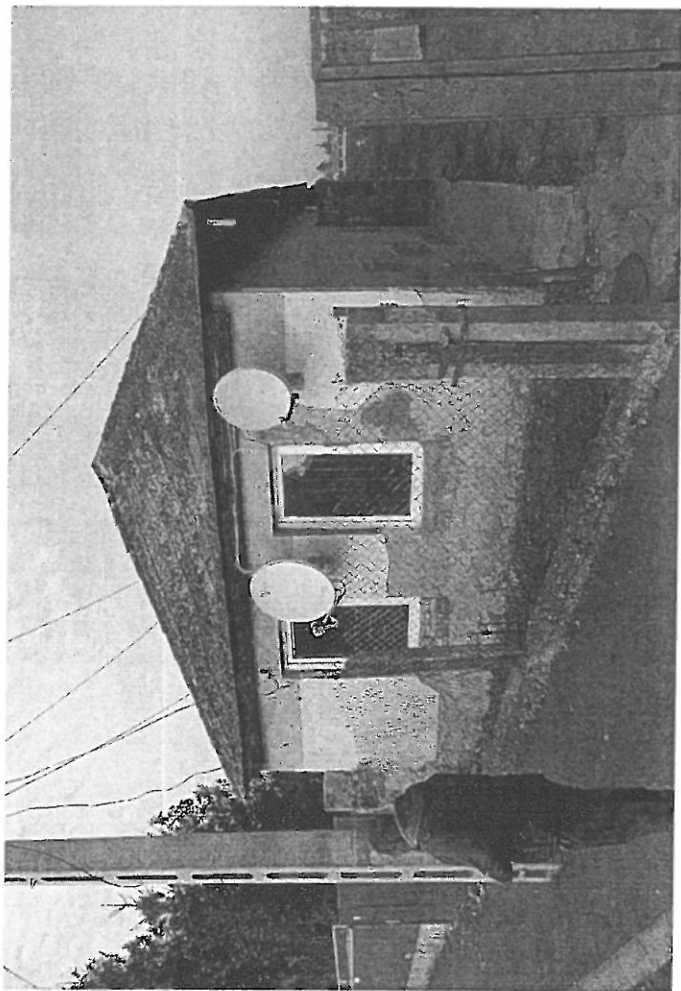
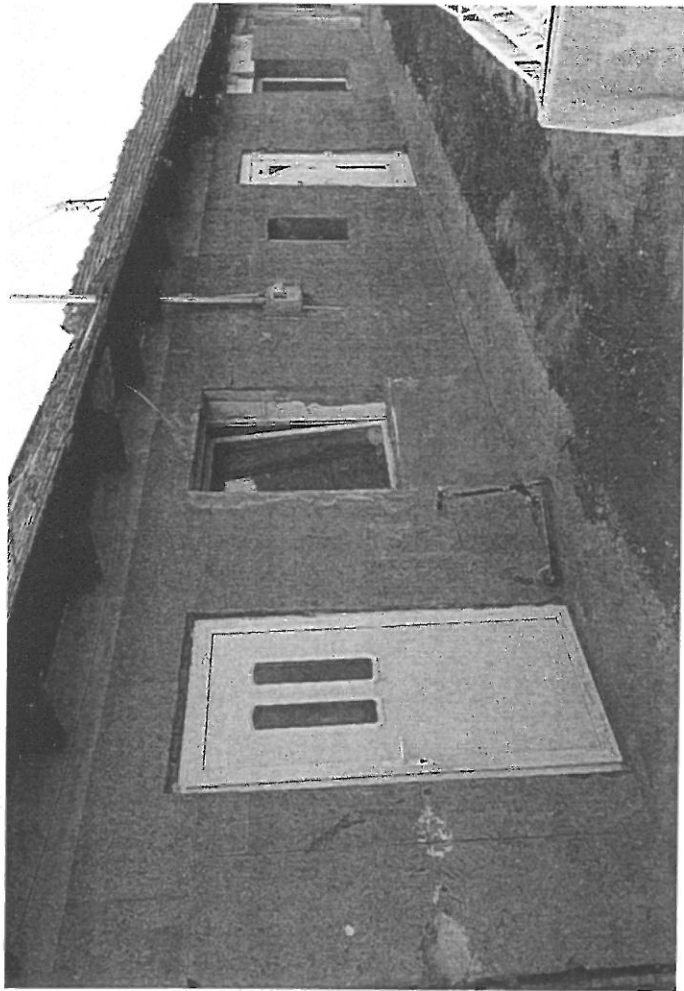
Sátoraljaújhely 2018.11.19

Tóth Lajos  
ingatlan értékbecslő  
Műszaki és Vagyongazdálkodási Osztály

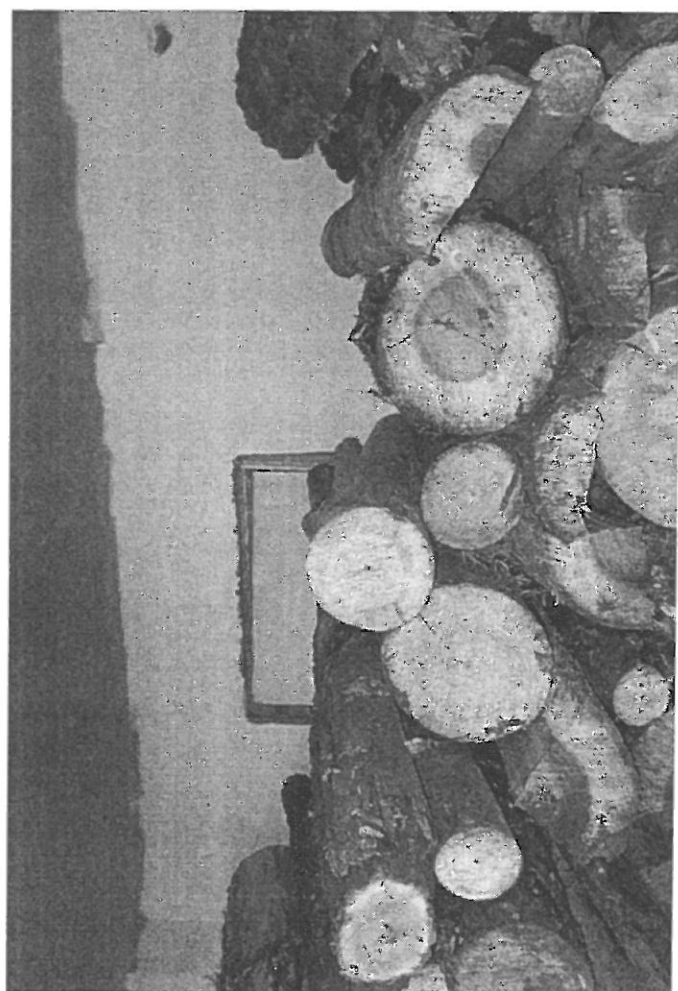
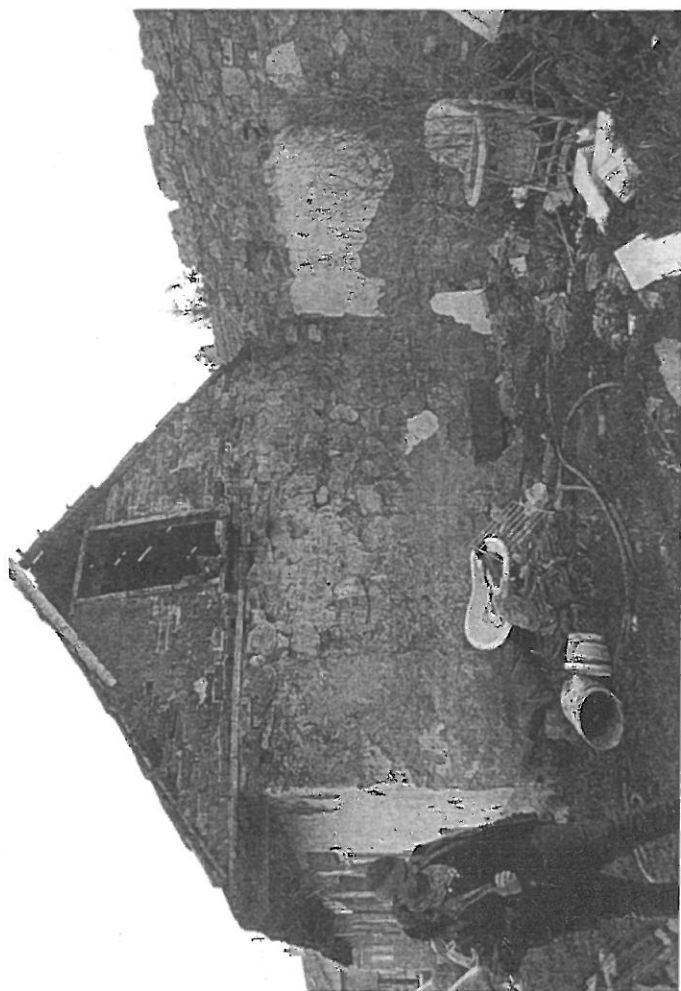
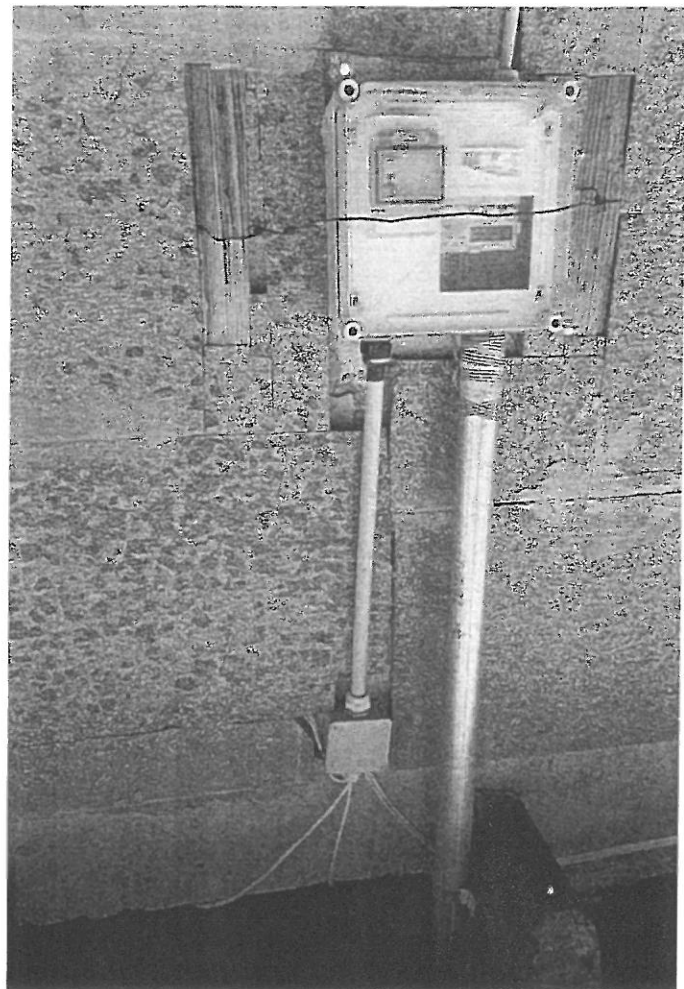
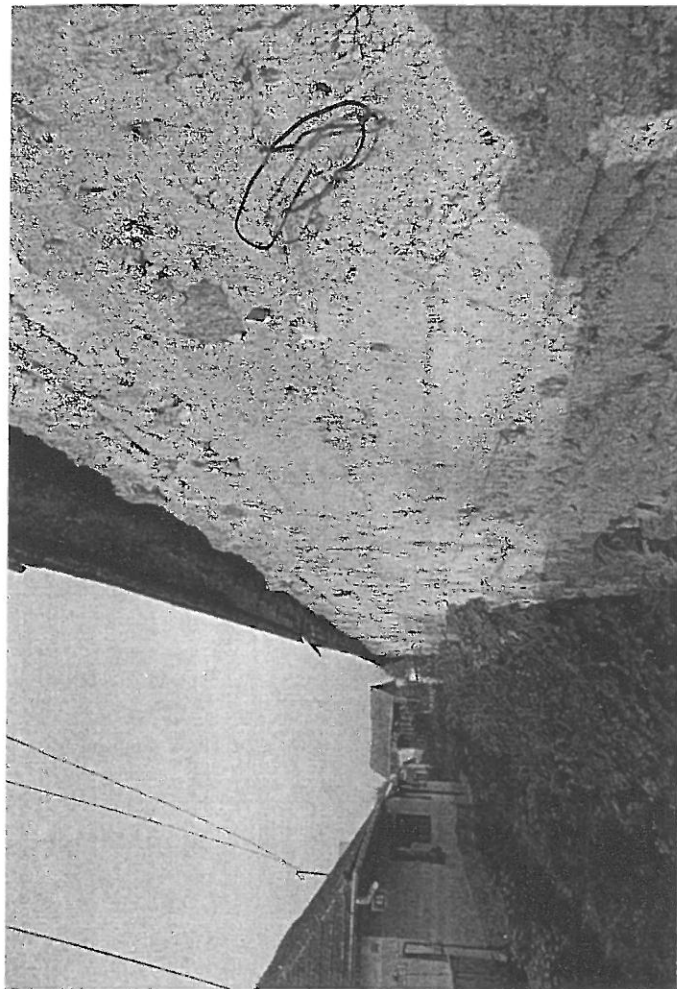


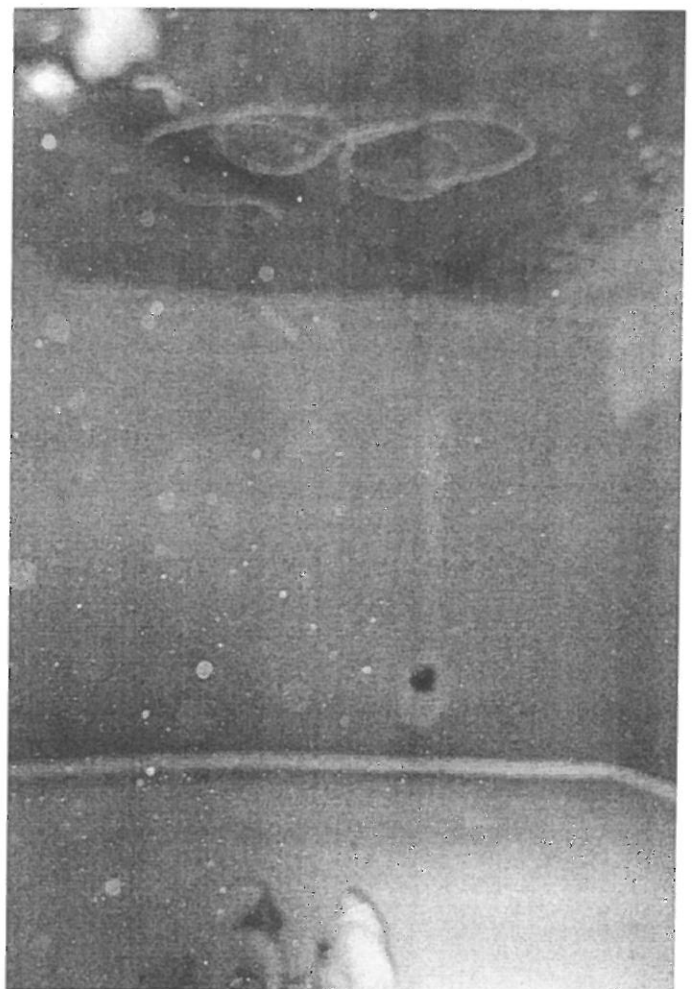
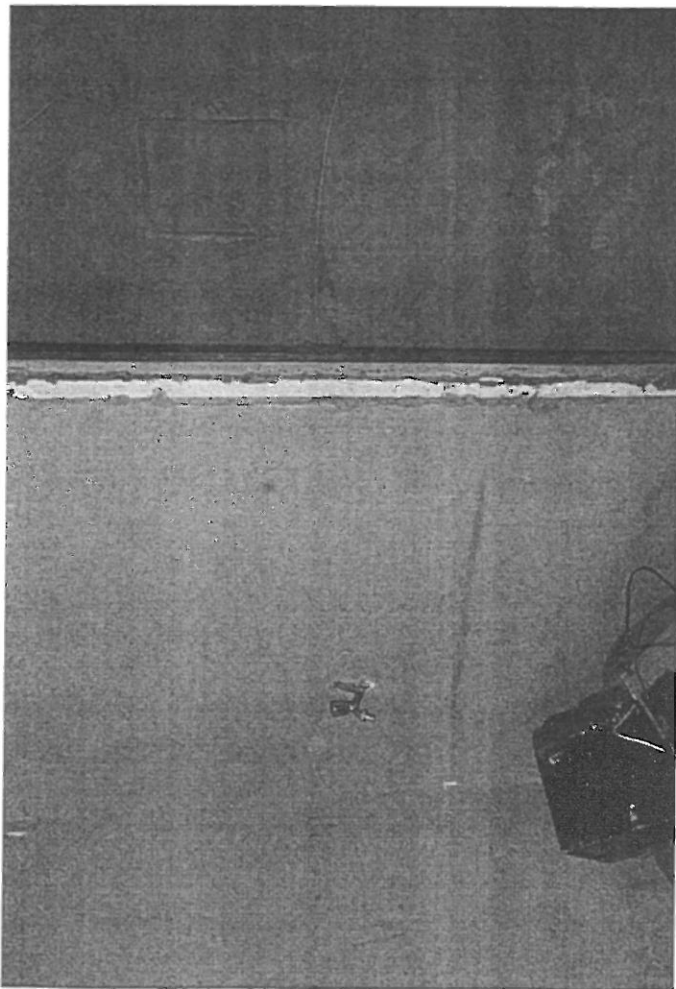
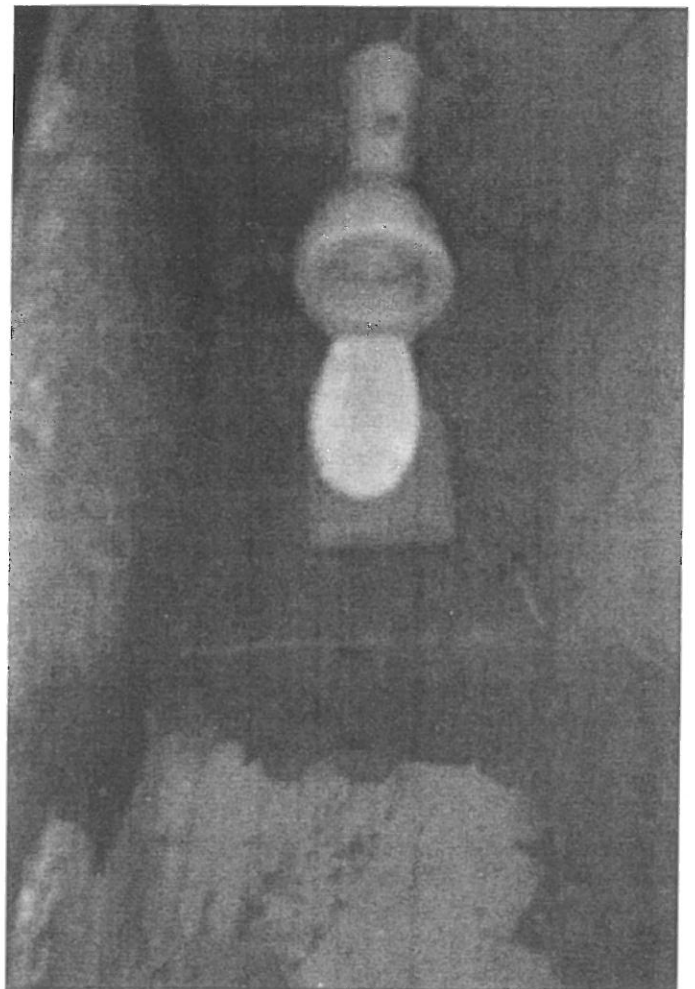
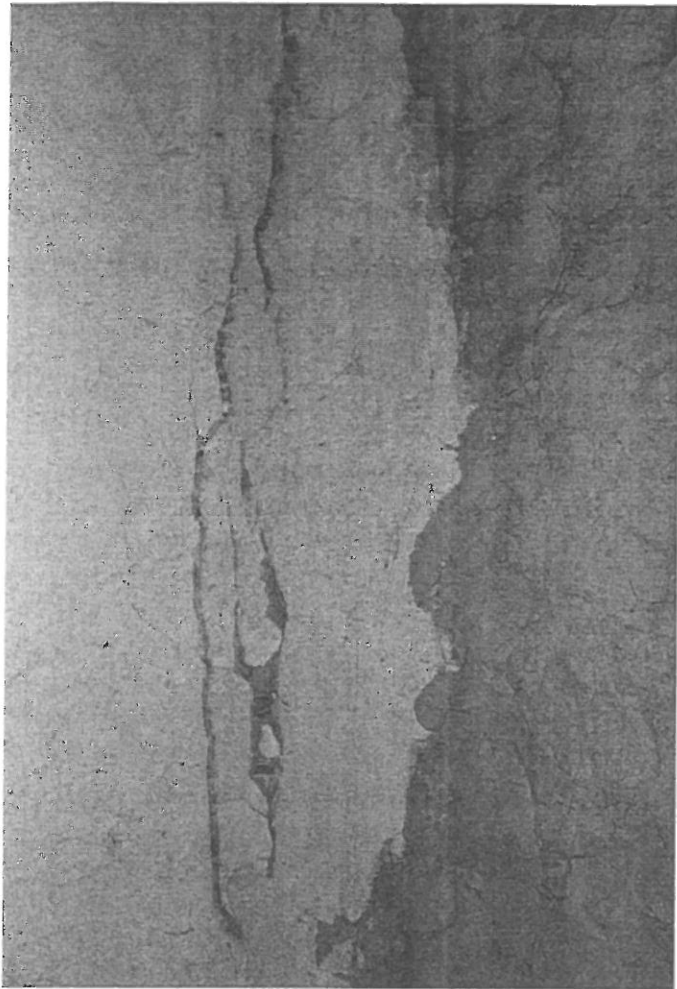


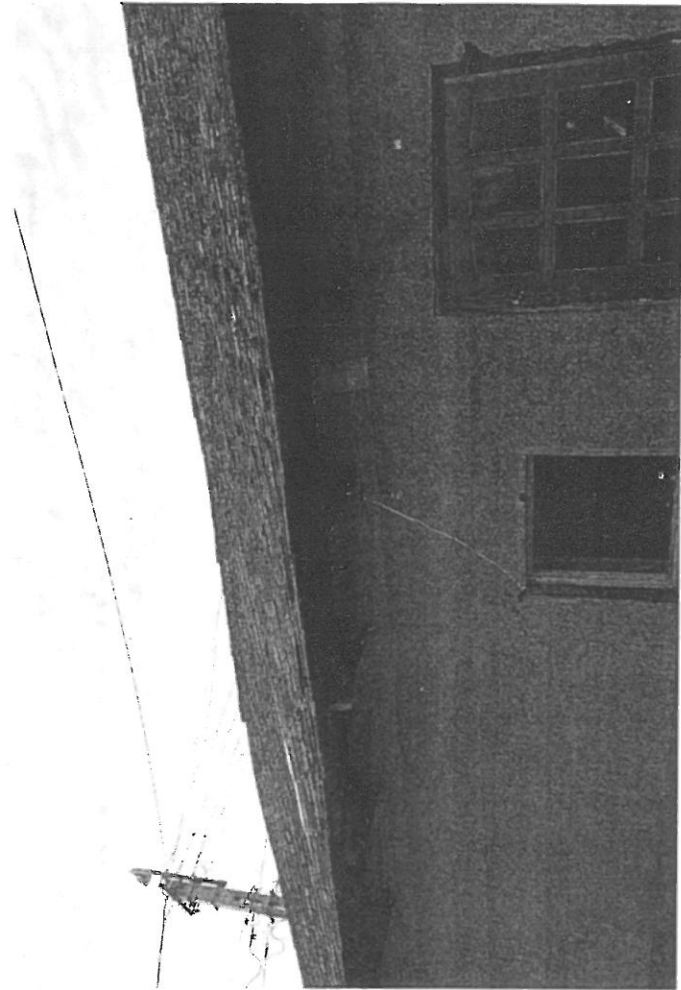
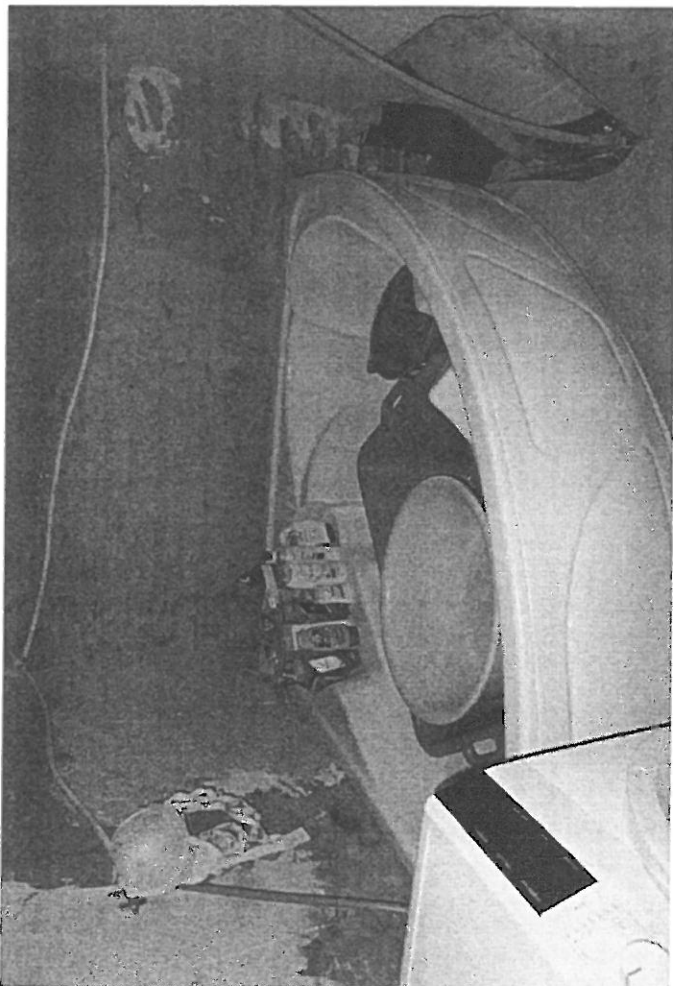
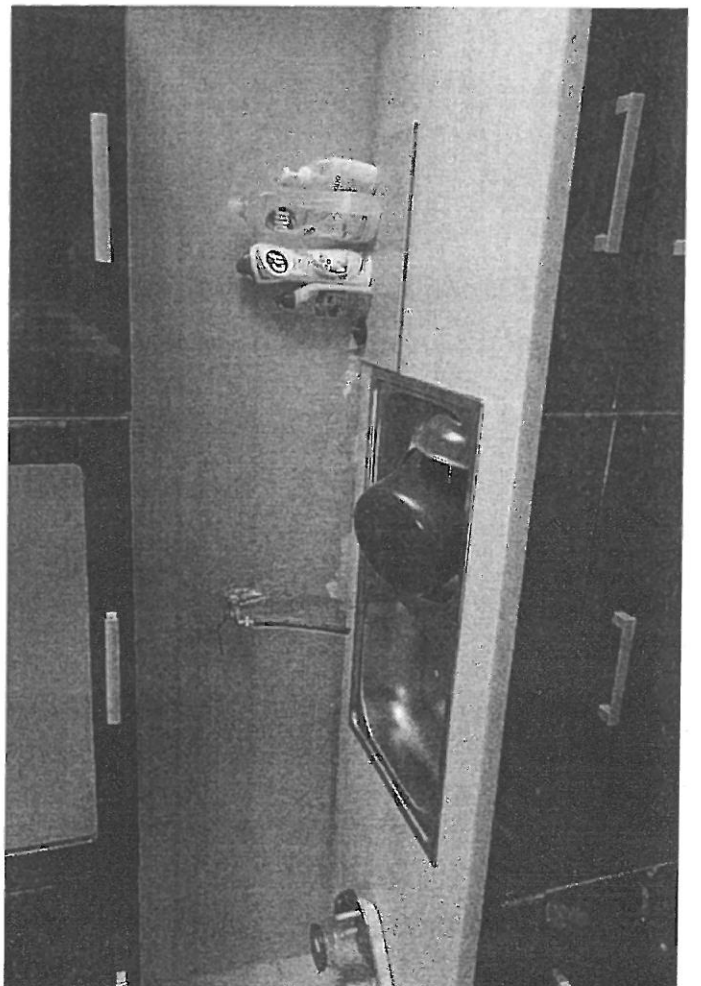
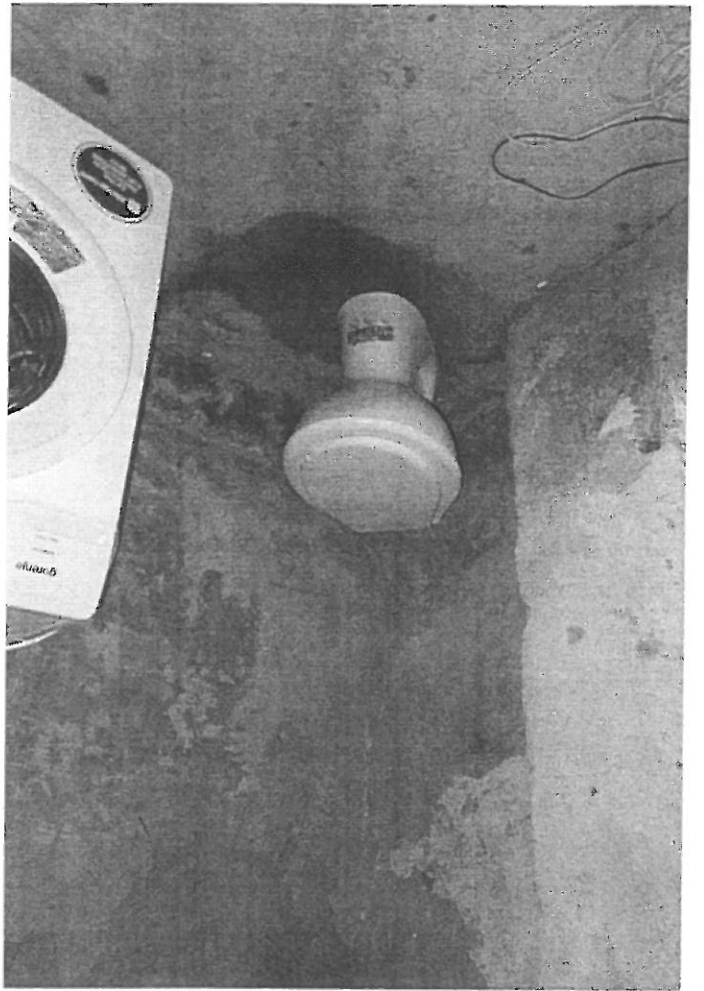




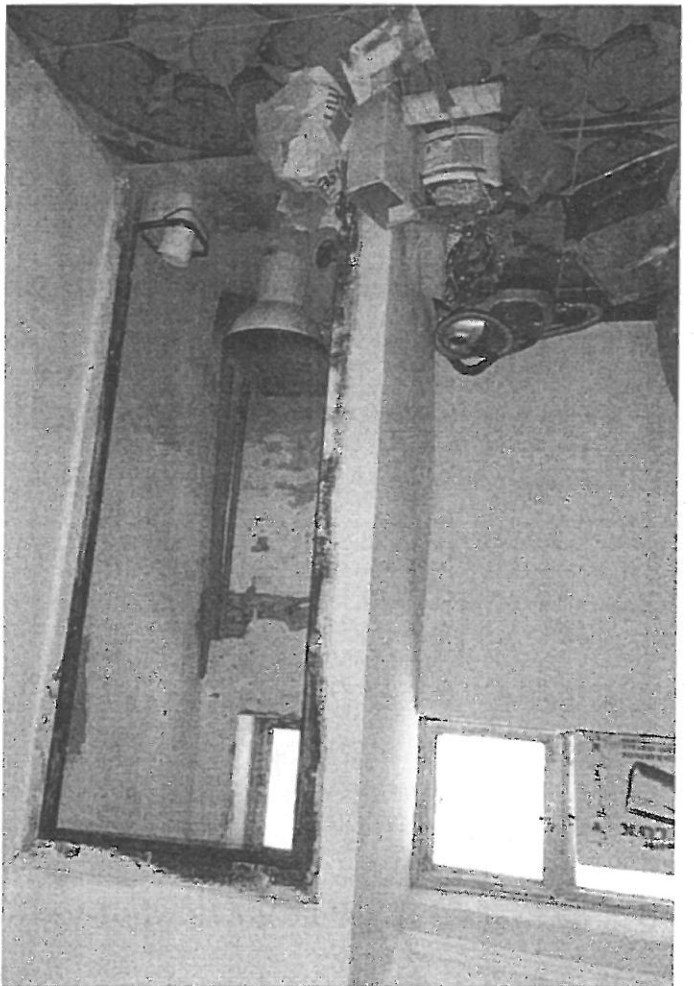
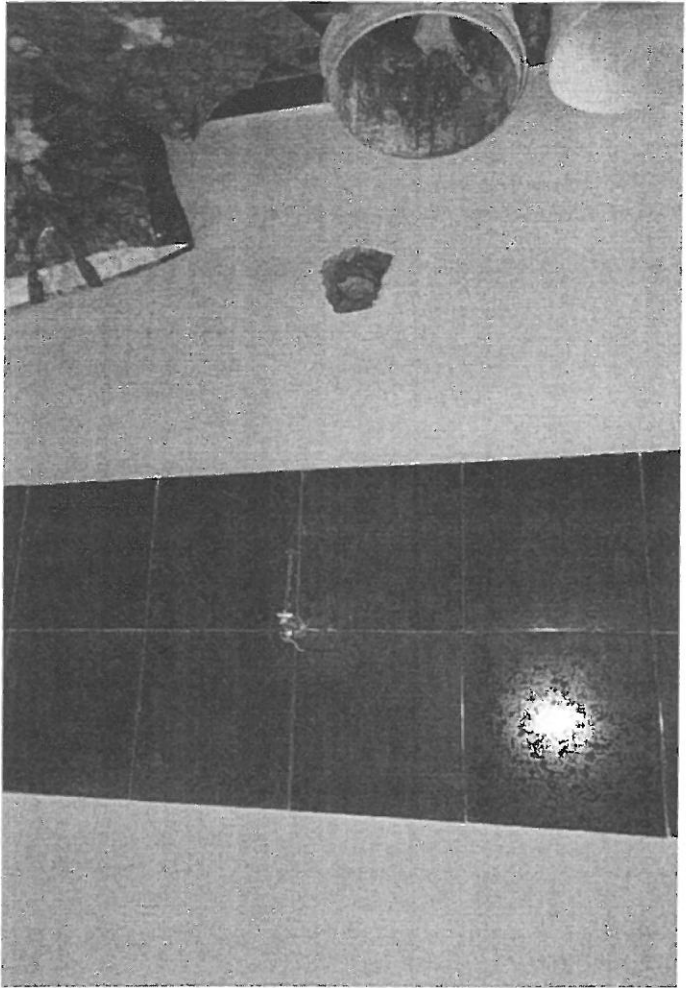












Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

BAZ M. Körményhivatal Sátoraljaújhegyi Járási Hivatala  
Sátoraljaújhegy 3981 Kazinczy u. 41.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/27258/2018

2018.11.12

SÁTORALJAÚJHEGY

Szektor : 61

Belterület 1371 helyrajzi szám

3980 SÁTORALJAÚJHEGY Árpád utca 47.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alosztály adatok

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett lakóház, udvar

0

970

0.00

II. RÉSZ

14. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 38582/2016.10.10

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Demeter Andrea

sz.név: Demeter Andrea

szül. : 1993

a.név : Feketi Tünde

cím : 3980 SÁTORALJAÚJHEGY Árpád utca 47

A 36464/2014. számú ügyirat rangsorában.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 2920/1975.07.21

Egyéb szolgalmi jog 101m2 területre csapadék csatorna üzemeltetésére 2m szélességben. Városi  
Tanács VB. SÁTORALJAÚJHEGY, Kossuth tér 5.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 31538/2012.02.14

Vezetékjog

A VM-491/2011. engedélyszámú (20232) Sátoraljaújhegy 0,4 kV-os 3. sz. vezetékhálózatra az  
ingatlan területéből 2 m2-t érint.

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT.

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

13. bejegyző határozat, érkezési idő: 38582/2016.10.10

eredeti határozat: 35812/2015.08.07

Elővásárlási jog az utala szerinti sorszám alatti illetőségre..  
7717/2015., 6/40-ed tulajdoni illetőségre.

jogosult:

név: ÖNKORMÁNYZAT

cím : 3980 SÁTORALJAÚJHEGY Kossuth tér 5

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



BAZ M. Körmányhivatal Sátorajajújhelyi Járási Hivatala  
Sátorajajújhely 3981 Kazinczy u. 41.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma:30005/Z7258/2018

2018.11.12

SÁTORALJAÚJHELY

Szektor : 61

Belterület 1371 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

14. bejegyző határozat, érkezési idő: 38582/2016.10.10  
eredeti határozat: 35843/2015.08.07  
Elővásárlási jog az utalás szerinti sorszám alatti illetőségre..  
7716/2015., 6/40-ed tulajdoni illetőségre.  
jogosult:  
név: ÖNKORMÁNYZAT  
cím : 3980 SÁTORALJAÚJHELY Kossuth tér 5

18. bejegyző határozat, érkezési idő: 39721/2017.11.20  
Haszonélvezeti jog holtig tartó .  
jogosult:  
név : Kurej András  
sz.név: Kurej András  
szül. : 1967  
a.név : Tanczos Éva  
cím : 3980 SÁTORALJAÚJHELY Árpád utca 30.

19. bejegyző határozat, érkezési idő: 40425/2017.12.12  
Holtig tartó haszonélvezeti jog  
jogosult:  
név : Kurej Bálint  
sz.név: Kurej Bálint  
szül. : 1996  
a.név : Mundér Veronika  
cím : 3980 SÁTORALJAÚJHELY Árpád utca 30.

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

TULAJDONI LAP VÉGE