

# 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 Önkormányzata Képviselő-testületének Sátoraljaújhely Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 1/2022. (I. 27.) önkormányzati rendelet 13.§ (1) bekezdése 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*

### I. Önkormányzat részére történő felajánlás

#### 1. Sátoraljaújhely, Aradi Vértanúk útja 31. szám alatti, 1498 helyrajzi számú ingatlan

##### Tényállás:

Hanusovszky Gáborné felajánlotta az önkormányzatának a tulajdonában álló sátoraljaújhelyi 1498 helyrajzi számú, természetben Sátoraljaújhely, Aradi Vértanúk útja 31. szám alatti 1555 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos komfortfokozatú ingatlanból 16398/18144 tulajdoni hányadát.

Az ingatlan tulajdonosai még Hadari Lászlóné 873/18144, Viski József 873/18144 tulajdoni hányadban, azonban az utóbbi tulajdonosnak a részét több végrehajtási jog is terheli.

Az ingatlan becsült forgalmi értéke értékbecslés alapján 9.000.000.-Ft, ebből Hanusovszky Gáborné tulajdoni hányadára számított érték 8.133.929,- Ft.

##### Szakmai javaslat:

Az ingatlan telke nagy és szabályos, az udvaron melléképület található. Ezzel szemben a lakóépület alaprajzi elrendezése rossz, nincs kiemelve, a talaj felől nedvesedik, a vakolat emiatt mállik, az épület nyílászárói, burkolatai, festése felújításra szorul. Nincs közüzemi szennyvíz-csatorna és gáz sincs beszerelve. Ezek alapján nem javasolt a felkínált tulajdonrész megvásárlása.

##### Határozati javaslat:

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

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete **nem vásárolja meg** az ingatlan-nyilvántartás szerinti **1498** helyrajzi számú, természetben Sátoraljaújhely, Aradi Vértanúk útja 31. szám alatti 1555 m<sup>2</sup> területű komfortos komfortfokozatú ingatlanból Hanusovszky Gáborné 16398/18144 tulajdoni hányadát.

## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (kertes családiház)

Ügyirat száma: ISU/1247/2022

Tárgy: Sátoraljaújhely 1498 hrsz (Aradi vértanúk útja 31.)

### 1. Környezet

Aradi vértanúk útja - Árpád utca - Kisfaludy utca – Madách tér közötti tömbben fekszik.

A tömbben régi-építésű egyszerű lakóházas ingatlanok, iskola, volt tejüzem található. A jellemző teleknagyság 700 m<sup>2</sup>.

A városközpont és az ipari jellegű területek határán fekszik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 200-1000 m távolság-határon belül vannak.

### 2. Ingatlan-adatok

Ingatlan-nyilvántartás szerint: területe 1555 m<sup>2</sup>, megnevezése kivett, lakóház udvar, tulajdonosa Hanusovszky Gáborné 16398/18144, Hadari Lászlóné 873/18144, Viski József 873/18144 tulajdoni hányadban. Az ingatlant telekalakítási tilalom és vezetékJog terheli. Viski József tulajdonrészét több végrehajtási jog is terheli.

Természetben: található rajta lakóház és deszkafalú, elől nyitott, cserépfedésű fészker. Ez utóbbi a beépített anyagok és műszaki állapota miatt jelentős értéket nem képvisel.

Közművek: 230 V elektromos áram, vezetékes ivóvíz, zárt szennyvíztároló.

A fűtés helyiségenként egyedi, a szobákban és a konyhában szilárd tüzelésű kályhával, illetve hordozható elektromos berendezésekkel. A melegvíz 80 l-es villanybojler biztosítja csak a fürdőszobában. Az ingatlan keleti fele a lakóházzal körben lekerített, az Aradi vértanúk útja felől nyitott.

### 3. Építmény-adatok

Lakóház: régi építésű, lábazattal nem rendelkező épület. Szerkezete: szigeteletlen, rakott kő sávalap, kő határolófalak, kő-tégla válaszfalak, fa gerendafödém alsó-felső borítással, sátozott cserép héjalással. Kora kb. 100 év.

A lakóházat utólag a keleti oldalon előszoba, fürdőszoba és kamra helyiségeket tartalmazó résszel kibővítették.

A lakóház helyiségei, padlóburkolata és nettó alapterülete.

előszoba (kerámia)	4,08 m <sup>2</sup> .
kamra (sim.beton)	15,83 m <sup>2</sup>
fürdőszoba, wc (kerámia)	3,10 m <sup>2</sup>
konyha (beton, műa.patló)	12,35 m <sup>2</sup>
szoba (hajópadló)	14,60 m <sup>2</sup>
szoba (hajópadló)	19,36 m <sup>2</sup>
éléskamra (sim.beton)	9,06 m <sup>2</sup>
Összesen:	78.38 m <sup>2</sup> , kerekítve <b>78 m<sup>2</sup></b> .

A lakás **komfortos** besorolású. A lakóépület nyugati végének padlószintje a talajszint alatt van fél méterrel. Az épület két szobájának fala a talajtól való átnedvesedés miatt salétromos és mállik. A hajópadló a két szobában korhadt. A belső festés teljes felújításra szorul.

A konyhába csak hidegvíz van bevezetve.

Az épület nyílászárói elavultak, rosszul zárnak. Az épület nyugati falát kívülről hőszigetelték, a déli falat teljes hosszában kb. 50 cm magasságig hőszigetelték, lábazati műgyantás vakolattal megerősítették.

A lakás belmagassága 2,5-3 m közötti.

A szennyvíz kivezetése a lakásból az Aradi vértanúk útja felé a szintkülönbség miatt gravitációs úton nem oldható meg, a Kisfaludy utcára csak szolgalmi joggal lehetett volna, ezért van a telken zárt szennyvíztároló.

#### 4. Egyéb tények, adatok

Eladó 8 MFt fölött jelölte meg az egész ingatlan árát, kiemelte, hogy a telek az értékes. Az utcában a 18. szám alatti lakóházas ingatlant ennyiért árulják.

Eladó jelezte, hogy Hadari Lászlóné is hajlandó eladni a részét.

A Kisfaludy utca felől két beépítésre alkalmatlan telekkel szomszédos.

Az értékelt telek egyenletesen lejt a Kisfaludy utca felé, a becsült szintkülönbség a két vége között 3 m.

#### 5. Értéknövelő tényezők

- Nagy és szabályos telek: átlagosan 19 m széles, 83 m hosszú.
- Rendelkezik udvari melléképülettel.

#### 6. Értécsökkentő tényezők

- Lakóépület nincs kiemelve, a talaj felől nedvesedik, a vakolat emiatt mállik.
- Az épület nyílászárói, burkolatai, festése felújításra szorul.
- Nincs közüzemi szennyvíz-csatorna.
- Gáz nincs bevezetve.
- Lakóépület alaprajzi elrendezése rossz.
- Osztatlan közös tulajdon.

#### 7. Értékképzés

Telek értéke: 3.000 Ft/m <sup>2</sup>	1555 * 3000 =	4.665.000 Ft
Lakóház értéke: 55.000 Ft/m <sup>2</sup>	78 * 55000 =	4.290.000 Ft
ÖSSZESEN:		8.955.000 Ft

Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül **9.000.000 Ft.**

Az ingatlan tulajdonosait megillető vételár a tulajdoni hányadok alapján:

Hanusovszky Gáborné 16398/18144:	8.133.929 Ft
Hadari Lászlóné 873/18144:	433.036 Ft
Viski József 873/18144:	433.035 Ft

Helyszínelés időpontja: 2022. 02. 14.

Fénykép melléklet: 12 db

Sátoraljaújhely 2022.02.15



Tóth Lajos  
ingatlan értékbecslő

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  
Sátorajárhely 3981 Kazinczy u. 41.

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám:30005/9181/2022  
2022.03.17

Szektor : 6

SÁTORALJAUJHELY

Belterület 1498 helyrajzi szám

3980 SÁTORALJAUJHELY Aradi vértanók útja 31.

IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai  
művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.Fill.

alrészlet adatai

kat.jöv.

ha m2 k.Fill

Kivett lakóház, udvar

0

1555

3980

IRÉSZ

2. tulajdoni hányad: 7650/18144

bejegyző határozat, érkezési idő: 2260/1977.05.20

jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 231/425 2386/1967.09.11

jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 194/425 2260/1977.05.20

jogállás: tulajdonos

név : Hanusovszky Gáborné

sz.név: Molnár Erzsébet

szül. : 1948

a.név : Csermos Mária

cím : 3980 SÁTORALJAUJHELY Aradi vértanók útja utca 31

/6640/1978/.

7. tulajdoni hányad: 7002/18144

bejegyző határozat, érkezési idő: 5519/1978.08.30

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név : Hanusovszky Gáborné

sz.név: Molnár Erzsébet

szül. : 1948

a.név : Csermos Mária

cím : 3980 SÁTORALJAUJHELY Aradi vértanók útja utca 31

/6640/1978/.

18. tulajdoni hányad: 873/18144

bejegyző határozat, érkezési idő: 3730/1990.10.30

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Radari Lászlóné

sz.név: Viski Mária

szül. : 1954

a.név : Vocskó Rozália

cím : 3989 MIKÓHÁZA Petőfi Sándor utca 10.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám:30005/9181/2022

2022.03.17

Szektor : 6

SÁTORAJÓÚJHELY

Belterület 1498 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

21. tulajdoni hányad: 873/18144

bejegyző határozat, érkezési idő: 30105/2010.01.07

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Viski József

sz.név: Viski József

szül. : 1975

a.név : Hadari Etelka

cím : 3980 SÁTORAJÓÚJHELY Petőfi Sándor utca 14. fsz. 1.

22. tulajdoni hányad: 1746/18144

bejegyző határozat, érkezési idő: 308691/2/2020.11.20

jogcím: árverési vétel

jogállás: tulajdonos

név : Hanusovszky Gáborné

sz.név: Molnár Erzsébet

szül. : 1948

a.név : Csernus Mária

cím : 3980 SÁTORAJÓÚJHELY Aradi vértanúk útja 31

124.V.0221/2014/147.

III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 35575/2014.06.03

Végrehajtási jog 100 106 FT, azaz százezer-százhat FT Főkövetelés és járulékai erejéig, az

utalás szerinti sorszám alatti illetőségre.

Helyes Róbert önálló bírósági végrehajtó Vh. szám: 176.V.1427/2009/13. (számlatartozás).

utalás: II /21.

jogosult:

név: TELENOR MAGYARORSZÁG ZRT.

cím : TÖRÖKBÁLINT Pannon út

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 31538/2012.02.14

Vezeték jog

A VMN-491/2011. engedélyszámú (00232) Sátorajóújhely 0,4 kV-os 3. sz. vezetékhálózata az

ingatlan területéből 5 m<sup>2</sup>-t érint.

jogosult:

név: VMN ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT.

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 32366/2016.03.17

Végrehajtási jog 32 050 FT, azaz ötvenkétezer-ötven FT Főkövetelés és járulékai erejéig, az

utalás szerinti sorszám alatti illetőségre.

Helyes Róbert önálló bírósági végrehajtó Vh. szám: 176.V.1488/2015/26., Helyes Róbert önálló

bírósági végrehajtó /Díj/.

utalás: II /21.

jogosult:

név: LEGAL REST ZRT.

cím : 1096 BUDAPEST Vendel utca 11.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/9181/2022

2022.03.17

Szektor : 6

SÁTORALJAÚJHELY

Belterület 1498 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 33355/2/2018.04.26

Végrehajtási jog 69 835 FT, azaz hatvankilencezer-nyolcszázharmincöt FT előkezes és járulékaik erejéig, az utalás szerinti sorszám alatti illetőségre..

Helyes Róbert önálló bírósági végrehajtó Vh. szám: 176.V.2503/2017/22., Helyes Róbert önálló bírósági végrehajtó /Kolcsónószeg/.

utalás: II /21.

jogosult:

név: INTRUM ZRT.

cím : 1139 BUDAPEST Fiastryk utca 4-8.

Ez 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



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

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete **nem járul hozzá** az ingatlan-nyilvántartás szerinti **2888/A/10** helyrajzi számú, természetben Sátoraljaújhely, Tácsics tér 2. szám alatti 27 m<sup>2</sup> alapterületű nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítéséhez.



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

BAZ Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály  
Sátoraljaújhely 3981 Kazinczyu. 41.

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/7767/2022

2022.03.02

SÁTORALJAÚJHELY

Belterület 2888/A/10 helyrajzi szám

társasház különlap

3980 SÁTORALJAÚJHELY Táncsics tér 6. földszint. ajtó:6.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	19	0 0	29/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999966/1996.01.02				

2. bejegyző határozat: 33918/1993.06.10

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33918/1993.06.10

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: SÁTORALJAÚJHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3980 SÁTORALJAÚJHELY Kossuth tér 5.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez 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 (EÖI-lakás)

Ügyirat száma: ISU/1923/2/2022

Tárgy: Sátorlajtaúj hely 2888/A/10 hrsz Táncsics tér 6. földszint 6. (volt süteményes üzlet)

### 1. Környezet

Táncsics tér – Bajcsy-Zsilinszky utca – Mártírok útja – Petőfi Sándor utca közötti tömbben fekszik. Szomszédságában régi, kő-tégla épületekkel beépített többlakásos, 1-2 szintes ingatlanok vannak. A városközpontban fekszik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 0-500 m távolság-határon belül vannak.

### 2. Ingatlan-adatok

A társasház telkének (2888 hrsz) nagysága 1147 m<sup>2</sup>, megnevezése kivett, lakóház, udvar, jogi jellege társasház. Az értékelt ingatlanhoz tartozó eszmei hányad 29/1000.

Ingatlan-nyilvántartás szerint az 2888/A/10 hrsz-ú ingatlan nettó alapterülete 19 m<sup>2</sup>, megnevezése üzlethelyiség, tulajdonosa Önkormányzat 1/1 hányadban. Az ingatlan tehermentes.

### 3. Építmény-adatok

Az épület alapozott, kő-tégla falazatú, kombinált nyeregtetővel, hornyolt cserép bejázattal. Az értékelt ingatlan az társasház földszintjén, az utcáfronton található. Az épület kora kb. 140 év. Az ingatlan rendezett társasházi képvisellel rendelkezik.

Közművek: 230 V elektromos áram, vezetékes ivóvíz, közüzemi szennyvíz-csatorna. Fűtési lehetőség hagyományos vagy elektromos. Elektromos vízmelegítő.

Helyiségek:

eladótér (kerámia)	29 m <sup>2</sup>
kézműs (metlachi)	2 m <sup>2</sup>
we (metlachi)	1 m <sup>2</sup>
összesen :	32 m <sup>2</sup>

### 4. Egyéb tények, adatok

A jelenlegi ingatlan-nyilvántartásban az üzlet 19 m<sup>2</sup> alapterülettel szerepel. 2005-ben az épület földszintjén levő arkádót beépítették, ezzel megnövelték az alapterületet a jelenlegi nagyságra. A társasházi alapító okirat módosítása folyamathan van.

Az ingatlan címe Táncsics tér 2-ről 6-ra változott.

Az önálló ingatlanhoz tartozó eszmei hányad kismértékben változhat az alapító okirat módosításával, ez a telek értékére nézve jeleníthet változást.

### 5. Értéknövelő tényezők

- központi elhelyezkedés

### 6. Értékesítő tényezők

- régi, elhasznált burkolatok
- egy viszonylag kisméretű portál-ablak

### 7. Értékképzés

Telek értéke: 3.000 Ft/m <sup>2</sup>	1147 * (29/1000) * 3000 =	99.789 Ft
Üzlet értéke: 190.000 Ft/m <sup>2</sup>	32 * 190000 =	6.080.000 Ft
Összesen:		6.179.789 Ft

## 2. Önkormányzati zártkerti ingatlan elidegenítése – sátoraljaújhelyi 10615/6 helyrajzi szám

### Tényállás:

Szamosvölgyi Péterné kérelmet nyújtott be a sátoraljaújhelyi 10615/6 helyrajzi szám alatti 586 m<sup>2</sup> alapterületű zártkertre megvásárlása céljából. Az ingatlannal szomszédos két telek is Szamosvölgyi Péterné tulajdonában van, ezért szeretné megvenni fent nevezett zártkerti ingatlant.

### Szakmai javaslat:

A zártkerti ingatlan nincs közúttal összekötve, hasznosíthatósága csak a szomszédos telkek kiegészítésére szolgál, javasolt az elidegenítése. Az értébecslés alapján az ingatlan értéke 47.000,- Ft.

### Határozati javaslat:

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

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete **elidegeníti** az ingatlan-nyilvántartás szerinti **10615/6** helyrajzi számú 586 m<sup>2</sup> alapterületű zártkerti ingatlant az értébecslésben meghatározott áron.



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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/7765/2022

2022.03.02

SÁTORALJAÚJHELY

Szektor : 53

Zártkert 10615/6 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály ter	adatok kat.jöv k.fill
Kivett zártkerti művelés alól kivett terület	0	586	0.00		

2. bejegyző határozat: 38456/2017.10.05  
Natura 2000 terület

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 39669/1996.07.24  
jogcím: jogutódlás  
jogállás: tulajdonos  
név: SÁTORALJAÚJHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 3980 SÁTORALJAÚJHELY Kossuth tér 5.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 47582/2007.11.21

Egyéb zártkerti átalakítás során területváltozás.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 30219/2018.01.05

Önálló szöveges bejegyzés a művelési ág változás átvezetése a Sátoraljaújhelyben,  
2017.12.28-án kelt kérelem alapján történt, 4/77/2018., A 40.982/2017. számú ügyirat  
rangsorában.

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

TULAJDONI LAP VÉGE



## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

Ügyirat száma: ISU/1621/2022.

Tárgy: Sátoraljaújhely 10615/6 hrsz (zártkert)

### 1. Környezet

Zártkertben, a Szár-hegy utca tetején helyezkedik el. Közúttal nincs közvetlen kapcsolata. Környezetében részben beépített, művelt és elhanyagolt zártkerter ingatlanok vannak.

### 2. Ingatlan-adatok

Ingatlan-nyilvántartás szerint a 10615/6 hrsz művelési ága „*kivett zártkerter művelés alól kivett terület*”, nagysága 586 m<sup>2</sup>. Tulajdonosa Sátoraljaújhely Város Önkormányzata 1/1 hányadban. Az ingatlan tehermentes.

Az ingatlanon építmény nem található.

Felszíne keleti irányban lejt. Mezőgazdasági művelésre alkalmatlan, köves bozótos terület.

Közútról nem közelíthető meg. Területe viszonylag kicsi, a szomszédos telkek kiegészítésére alkalmas.

### 3. Egyéb tények, adatok

### 4. Értéknövelő tényezők

### 5. Értékesülőkentő tényezők

- Keskeny, szabálytalan alakú.
- Hasznosíthatósága elsősorban a szomszédos telkek kiegészítésére korlátozódik.
- Közúttal nincs kapcsolata.

### 6. Értékképzés

Telek értéke: 80 Ft/m<sup>2</sup>      586 \* 80 =      46.880 Ft

*Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül 47.000 Ft.*

Sátoraljaújhely 2022.03.09.

  
Tóth Lajos  
ingatlan értékbecslő

### **3. Önkormányzati ingatlan elidegenítése – Sátoraljaújhely, Révész u. 1. szám alatti gépkocsi tároló helyiség, 1185/8/A/12 helyrajzi szám**

#### Tényállás:

Iglai Lajos kérelmében jelezte, hogy szeretné megvásárolni a Sátoraljaújhely Város Önkormányzata tulajdonában álló sátoraljaújhelyi 1185/8/A/12 helyrajzi számú, Sátoraljaújhely, Révész u. 1. szám alatti 20 m<sup>2</sup> alapterületű gépkocsi tárolót. Iglai Lajos bérleti szerződéssel rendelkezik 2001. júniusa óta a megjelölt garázsra.

#### Szakmai javaslat:

Bérlő több éve folyamatosan bérlí a fent nevezett gépkocsi tároló helyiséget, elmaradása nincs. Tekintettel arra, hogy az önkormányzatnak kevés garáztulajdona van, ezért nem javasolt az elidegenítés.

#### Határozati javaslat:

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

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete **nem idegeníti el** az ingatlan-nyilvántartás szerinti **1185/8/A/12** helyrajzi számú, természetben Sátoraljaújhely, Révész u. 1. szám alatti 20 m<sup>2</sup> alapterületű garázsingatlant.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/8390/2022  
2022.03.07

SÁTORALJAÚJHELY

Belterület 1185/8/A/25 helyrajzi szám

társasház különlap

3980 SÁTORALJAÚJHELY Révész utca 1. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egész/Fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
garázs	20	0 0	17/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999966/1996.01.02				

2. bejegyző határozat: 33577/1993.05.26

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33577/1993.05.26

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: SÁTORALJAÚJHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3980 SÁTORALJAÚJHELY Kossuth tér 5.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez 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 (EÖI-garázs)

Ügyirat száma: ISU1506- /2022

Tárgy: Sátoraljaújhely 1185/8/A/25 hrsz (Révész utca 1. l. 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 (1185/8 hrsz) nagysága  $347 \text{ m}^2$ , megnevezése kivett, lakóház, udvar, jogi jellege társasház. Az értékelt garázshoz tartozó eszmei hányad  $17/1000$ . Ingatlan-nyilvántartás szerint az 1185/8/A/25 hrsz-ú garázs-ingatlan nettó alapterülete  $20 \text{ m}^2$ , 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 eszűző zsálas eljárással épült 1979-ben. Az épület lakásai a távhőellátással rendelkeznek. A 1185/8/A/25 hrsz-ú garázs egyetlen  $20 \text{ m}^2$  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, hőszigetelt, kétszárnyú. Nettó alapterülete  $20 \text{ m}^2$ .

### 4. Egyéb tények, adatok

A társasházban az Önkormányzat tulajdonában van 5 db garázs.

### 5. Értéknövelő tényezők

- „Fűtött”.

### 6. Értékesökkentő tényezők

- A burkolatok és az ajtó felújításra szorul.

### 7. Értékképzés

Telek értéke: $3.000 \text{ Ft/m}^2$	$347 * 17/1000 * 3000 =$	17.697 Ft
Garázs értéke: $90.000 \text{ Ft/m}^2$	$20 * 90000 =$	1.800.000 Ft
<b>Összesen:</b>		<b>1.817.697 Ft</b>

*Az ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve áfa nélkül 1.820.000 Ft.*

Helyszínelés időpontja:

2022.03.07.

Fénykép melléklet:

2 db

Sátoraljaújhely 2022.03.07

  
Tóth Lajos  
ingatlan értékbecslő



#### **4. Sátoraljaújhely, Mikszáth Kálmán utca 2. szám alatti ingatlan, 1453 helyrajzi szám**

##### Tényállás:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat tulajdonában áll az ingatlan-nyilvántartás szerinti 1453 helyrajzi számú, természetben Sátoraljaújhely, Mikszáth Kálmán utca 2. szám alatti 103 m<sup>2</sup> alapterületű összkomfortos komfortfokozatú ingatlan.

A Mikszáth Kálmán utca 2. szám alatti ingatlan rossz statikai állapotban van, udvara rendezett. A lakás belül komoly felújításra szorul, ugyanis süllyed, a nyílászárók tokszerkezete elvált a faltól, a szobák aljzata szintén süllyedt.

Az ingatlan becsült forgalmi értéke az értékbecslés alapján 7.415.000,- Ft.

##### Szakmai javaslat:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonosa a fenti ingatlannak. Az ingatlan jelen formájában nem lakható, a süllyedés miatt komoly összeget kellene ráfordítani ahhoz, hogy lakhatóvá váljon. Az épület állaga az évek során tovább romolhat, és forgalmi értéke csökkenhet, ezért mihamarabbi eladása szükséges.

Javasolt eladási ár az értékbecslés alapján 7.415.000,- Ft

##### Határozati javaslat:

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

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata **elidegenítésre kijelöli** a tulajdonában álló ingatlan-nyilvántartás szerinti **1453** helyrajzi számú, természetben Sátoraljaújhely, Mikszáth Kálmán utca 2. szám alatti ingatlant 103 m<sup>2</sup> alapterületű összkomfortos komfortfokozatú ingatlant.

Induló licit ár: 7.415.000,- Ft

Kijelölt vevő: a licit eljárás során legmagasabb ajánlatot tevő pályázó

## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (KCSH)

Ügyirat száma: ISU/16226/2021.

Tárgy: Sátoraljaújhely 1453 hrsz (Mikszáth Kálmán utca 2.)

### 1. Környezet

Árpád utca – Mikszáth Kálmán utca sarkán fekszik.

Környezetében rendezett kertes családiházas telkek, illetve kisebb üzem (volt tejüzem) található.

A városközpont határán fekszik. Szolgáltató létesítmények, üzletek 100-800 m távolsághatáron belül vannak. Az ingatlan utcája csak helyi forgalmat lebonyolító zsákutca.

### 2. Ingatlan-adatok

Ingatlan-nyilvántartás szerint az 1453 hrsz területe 727 m<sup>2</sup>, megnevezése kivett, lakóház udvar. Tulajdonosa Önkormányzat 1/1. Terhelés: nincs.

Az értékelt ingatlanon lakóház és gépkocsitároló található. Az udvaron van még fatároló és szerszámos bódé, ezek jelentős értéket nem képviselnek. Az ingatlan körben lekerített beton alapú vaskerítéssel.

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

A fűtés gázkazánnal, radiátoros hőleadókkal történik. Korábban a pincében elhelyezett vegyes tüzelésű kazán üzemelt, jelen állapotában ez már üzemképtelen. A meleg vizet a 60 l-es villanybojler biztosítja.

### 3. Építmény-adatok

Lakóház: kora 80-100 év. Szerkezete: rakott kő sávalap, kő lábazat, kő-tégla határolófalak, kő-tégla válaszfalak, fa gerendafödém alsó-felső borítással, sátozott km. pala héjalással. Az épület homlokzata az utcafronton van. A nyílászárók hagyományos fából készült szerkezetűek. Az ablakok dupla szárnyasok egyrétegű üvegezéssel, redőnyösek.

A lakás helyiségei:

előszoba (metlachi)	12,80 m <sup>2</sup>
folyosó (metlachi)	7,43 m <sup>2</sup>
konyha (metlachi)	16,08 m <sup>2</sup>
éléskamra (sim. beton + linóleum)	4,16 m <sup>2</sup>
fürdőszoba, wc (sim. beton + linóleum)	5,70 m <sup>2</sup>
szoba (parketta)	22,91 m <sup>2</sup>
szoba (parketta)	22,10 m <sup>2</sup>
kamra (sim. beton)	11,58 m <sup>2</sup>
<b>összesen:</b>	102,76 m <sup>2</sup> , kerekítve <b>103 m<sup>2</sup></b> .

A lakás **összskomfortos** besorolású. Tartozik hozzá az épület alatt épített **16 m<sup>2</sup>** betonfödémű épített pince.

**A lakóépület szerkezeti hibával terhelt:** alapja az északi és a belső részeken megsüllyedt. A falakon ferde és vízszintes repedések láthatók. A süllyedés mértéke olyan nagy, hogy a belső nyílászárók tokszerkezete deformálódott, elvált a faltól. A süllyedés érinti a belső tehertartó falat, míg a külső tehertartó falakon csak kismértékű repedések láthatók. Az utcai szobák aljzata jól láthatóan megsüllyedt.

Az lakóházon kívül az udvaron, az épület déli és nyugati fala mellett a járdaburkolat kb. 20 cm-t megsüllyedt, ami az altalaj komoly mozgására utal. Ez veszélyezteti az egész épület további stabilitását. Mivel az ingatlan természetes talajfelszíne magasabban van, mint az utcaszint és az tetőn keletkező csapadékvíz a csapadékhálózatba bekötötték, a keletkező

csapadékvíz kikerül az ingatlanról, külső szemlélődés alapján nem határozható meg a talajszüllyedés oka. A pontos okok miatt célszerű szakembertől kérni segítséget. Az épület alatti épített pince falán nem látható repedés, illetve a talajvíz elleni szigetelés hiányából adódó salétrom kiváláson kívül nincs vizesedésre utaló nyom.

Gépkocsitároló: Szabadon álló betonalapú, téglafalazatú építmény félnyereg tetővel, hullámpala héjalással. Az építmény fafödémű padlásteres. Kora kb. 45 év. Műszaki állapota karbantartott, korának megfelelő.

Az épületben 230 V elektromos áram van. Aljzata betonozott, szerelőaknás. Nettó alapterülete 14,80 m<sup>2</sup>, kerekítve **15 m<sup>2</sup>**.

A kert és udvar ápolott. A fatartó és a szerszámosbódé deszkából készült, alapozatlan építmények, jelentős értéket nem képviselnek.

#### 4. Egyéb tények, adatok

Az ingatlan telke „L” alaprajzú. Az építmények szabályos téglalap alakú udvaron helyezkednek el, ehhez kapcsolódik a Mikszáth Kálmán utca mentén kerként használt kb. 6 m széles, 43 m hosszú sáv.

Az ingatlan az Önkormányzat 6 MFt beszámítási árral másik ingatlanért cserélte 2020-ban.

#### 5. Értéknövelő tényezők

- alternatív fűtési lehetőség
- jól megközelíthető, csendes lakókörnyezet, rendezett udvar.

#### 6. Értékcsökkentő tényezők

- a lakóépület erős szüllyedése.
- korszerűtlen alaprajzi elrendezés

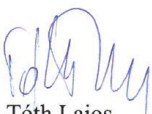
#### 7. Értékképzés

Telek értéke: 2.500 Ft/m <sup>2</sup>	727 * 2500 = 1.817.500 Ft
Lakóház értéke: 48.000 Ft/m <sup>2</sup>	111 * 48000 = 5.328.000 Ft
Gépkocsitároló értéke: 18.000 Ft/m <sup>2</sup>	15 * 18000 = 270.000 Ft
<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>7.415.500 Ft</b>

*Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül **7.400.000 Ft**.*

Helyszínelés időpontja: 2022.03.16.  
Fénykép melléklet: 11 db

Sátoraljaújhely 2022.03.16.

  
Tóth Lajos  
ingatlan értékbecslő

## 5. Sátoraljaújhely, 425 helyrajzi, 426/1 helyrajzi és a 426/3 helyrajzi számú ingatlanok

### Tényállás:

Németh József kérelmet írt az önkormányzat felé, amelyben a 425 helyrajz számú, 426/1 helyrajz számú, 426/3 helyrajz számú, természetben Sátorajjáújhely, Fürdő utca 6-8. szám alatti ingatlanok vételi szándékát kéri.

Németh József kérelmébe leírta, hogy mivel a telek a közvetlen szomszédságában van és a Sátorajjáújhely, Fürdő utca 6-8. szám alatti lakóház lebontásra került azután többen szemét és törmeléklerakónak használták, amelynek következtében több rágcsló is elszaporodott.

### Szakmai javaslat:

Az önkormányzat a helyrajzi számok egy területé történő alakításával egy nagyobb összefüggő területet birtokolna, amit nagyobb összegért lehetne értékesíteni, mint a jelenlegi állapotában. Ezek alapján nem javasolt az ingatlanok elidegenítése.

### Határozati javaslat:

#### **Sátorajjáújhely Város Önkormányzata Képviselő-testületének /2022. (III.. ) határozata önkormányzati vagyonhasznosításról**

Sátorajjáújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete **nem idegeníti el** az ingatlan-nyilvántartás szerinti **425** helyrajzi számú, **426/1** helyrajzi számú, **426/3** helyrajzi számú, természetben Sátorajjáújhely, Fürdő utca 6-8. szám alatti ingatlant.

## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (telek)

Ügyirat száma: ISU/1880/2022

Tárgy: Sátoraljaújhely 426/1 hrsz (Füzdő utca 6-8.)

### 1. Környezet

Füzdő utca - Barátság utca- Kazinczy iskola – Deák utca közötti tömbben fekszik.

Környezetében kertes, földszintes lakóházas ingatlanok, valamint oktatási intézmények találhatók. Az ingatlan a városközponton kívül fekszik, szolgáltató létesítmények, üzletek 200-1000 m távolság-határon belül vannak.

### 2. Ingatlan-adatok

Ingatlan-nyilvántartás szerint: területe 43 m<sup>2</sup>, megnevezése „kivett, udvar”, tulajdonosa Sátoraljaújhely Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban. Terhelése nincs.

Természetben építmény nem található rajta.

A telken van kb. 5 m<sup>3</sup> szemét és kő.

Közművek: Csatlakozási lehetőség az utcában található ivóvíz, elektromos, gáz és szennyvíz hálózatokhoz.

### 3. Egyéb tények, adatok

A 426/1 hrsz-ú telek a szintén önkormányzati tulajdonban levő 426/3 és 425 hrsz-ú telkekkel együttesen 768 m<sup>2</sup> nagyságú építési telket képezhet.

### 4. Értéknövelő tényezők

- Rendezett környezet, szabályos telek.

### 5. Értékcsökkenő tényezők

- Önállóan nem hasznosítható, csak a szomszédos telkekkel együtt.
- A visszahagyott szemét és egyéb kötőrmelék.

### 6. Értékképzés

Telek értéke: 3.000 Ft/m<sup>2</sup>                      43 \* 3000 =                      129.000 Ft

*Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül 129.000 Ft.*

Helyszínelés időpontja:                      2022. 03. 16.

Fénykép melléklet:                              1 db

Sátoraljaújhely 2022.03.17.

  
Tóth Lajos  
ingatlan értékbecslő

## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (telek)

Ügyirat száma: ISU/1880/2022

Tárgy: Sátoraljaújhely 425 hrsz (Fürdő utca 6-8.)

### 1. Környezet

Fürdő utca - Barátság utca – Kazinczy iskola – Deák utca közötti tömbben fekszik.

Környezetében kertes, földszintes lakóházas ingatlanok, valamint oktatási intézmények találhatók. Az ingatlan a városközponton kívül fekszik, szolgáltató létesítmények, üzletek 200-1000 m távolság-határon belül vannak.

### 2. Ingatlan-adatok

Ingatlan-nyilvántartás szerint: területe 179 m<sup>2</sup>, megnevezése „kivett, lakóház, udvar”, tulajdonosa Sátoraljaújhely Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban. Terhelése nincs. Természetben építmény nem található rajta.

A telken van kb. 25 m<sup>3</sup> szemét és kő.

Közművek: Csatlakozási lehetőség az utcában található ivóvíz, elektromos, gáz és szennyvíz hálózatokhoz.

### 3. Egyéb tények, adatok

A 425 hrsz-ú telek a szintén önkormányzati tulajdonban levő 426/1 és 426/3 hrsz-ú telkekkel együttesen 768 m<sup>2</sup> nagyságú építési telket képezhet.

### 4. Értéknövelő tényezők

- Rendezett környezet, szabályos telek.

### 5. Értékcsökkenő tényezők

- Önállóan nem hasznosítható, csak a szomszédos telkekkel együtt.
- A visszahagyott szemét és egyéb kötőrmelék.

### 6. Értékképzés

Telek értéke: 3.000 Ft/m<sup>2</sup>                      179 \* 3000 =                      537.000 Ft

*Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül 537.000 Ft.*

Helyszínelés időpontja:                      2022. 03. 16.

Fénykép melléklet:                              1 db

Sátoraljaújhely 2022.03.17.

  
Tóth Lajos  
ingatlan értékbecslő

## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS (telek)

Ügyirat száma: ISU/1880/2022

Tárgy: Sátoraljaújhely 426/3 hrsz (Füdő utca 6-8.)

### 1. Környezet

Füdő utca - Barátság utca – Kazinczy iskola – Deák utca közötti tömbben fekszik.

Környezetében kertes, földszintes lakóházas ingatlanok, valamint oktatási intézmények találhatók. Az ingatlan a városközponton kívül fekszik, szolgáltató létesítmények, üzletek 200-1000 m távolság-határon belül vannak.

### 2. Ingatlan-adatok

Ingatlan-nyilvántartás szerint: területe 546 m<sup>2</sup>, megnevezése „kivett, lakóház, udvar”, tulajdonosa Sátoraljaújhely Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadban. Terhelése nincs.

Természetben építmény nem található rajta. A lakóházat az Önkormányzat elbontatta, a törmelékelt eltakarította. Az épület hátsó, utcai falát kb. 0,5 m magasságig teljes hosszában meghagyták, hogy a telek az utca felől védett legyen. Szintén meghagyták a szomszédos telken álló épülethez csatlakozó falat kb. 3 m hosszúságban a szomszédos épület falának védelme érdekében.

A telken még maradt a falmaradványokon kívül kb. 5 m<sup>3</sup> szemét és kő.

Közművek: Csatlakozási lehetőség az utcában található ivóvíz, elektromos, gáz és szennyvíz hálózatokhoz.

### 3. Egyéb tények, adatok

A 426/3 hrsz-ú telek a szintén önkormányzati tulajdonban levő 426/1 és 425 hrsz-ú telkekkel együttesen 768 m<sup>2</sup> nagyságú építési telket képezhet.

### 4. Értéknövelő tényezők

- Rendezett környezet, szabályos telek.

### 5. Értékcsökkentő tényezők

- A visszahagyott falmaradvány és egyéb kötőrmelék.

### 6. Értékképzés

Telek értéke: 4.500 Ft/m<sup>2</sup>                      546 \* 4500 =                      2.457.000 Ft

*Az ingatlan becsült forgalmi értéke áfa nélkül 2.457.000 Ft.*

Helyszínelés időpontja:                      2022. 03. 16.

Fénykép melléklet:                              1 db

Sátoraljaújhely 2022.03.17.



Tóth Lajos  
ingatlan értékbecslő



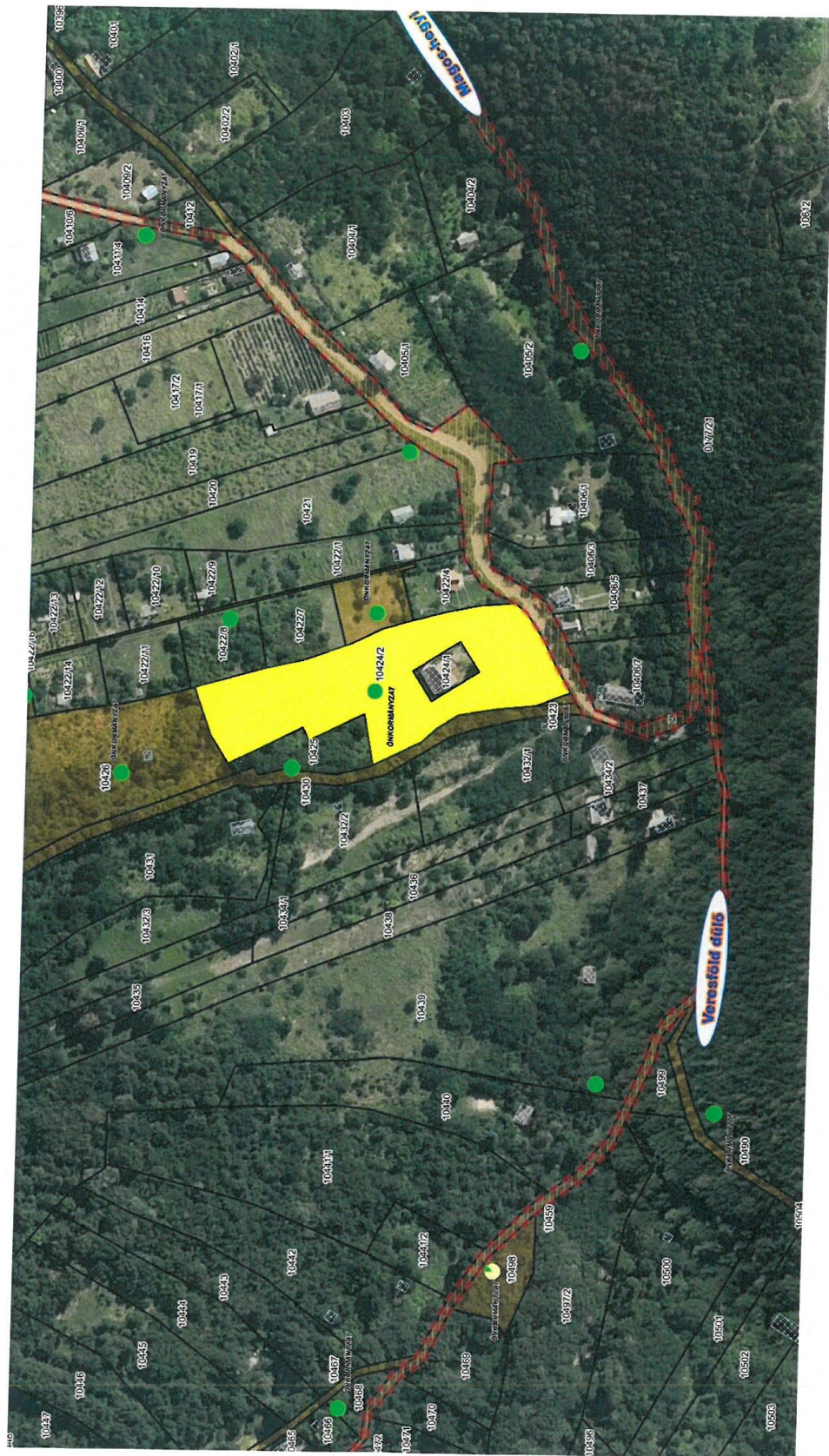




Határozati javaslat:

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

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata **nem idegeníti el** az ingatlan-nyilvántartás szerinti sátoraljaújhelyi 10424/2 helyrajzi számú 5735 m<sup>2</sup> alapterületű, „gyümölcsös” művelési ágú zártkerti ingatlant.





Bakosi Sándorné az alábbi kérelemmel fordult önkormányzathoz.

A Bercsényi utcán található garázsok az 1970-es években jogerős építési engedéllyel épültek oly módon, hogy a garázsok alatti földingatlanok előbb állami tulajdont képeztek, majd később önkormányzati tulajdonba kerültek. A felépítmények tulajdonjogai azonban sok esetben azóta sem rendeződtek, a garázsok nem kerültek a földhivatali térképen feltüntetésre.

A kérelmező beadványában rögzítette, hogy 2003-ig fizette a 282,- Ft használati díjat. A garázst a későbbiekben szándékában áll eladni, ezért szükségessé vált az ingatlan térképen való kiemelése. Ehhez elkészítette a változási vázrajzot, azonban a garázs alatti földterület az önkormányzat tulajdona, ezért a 17 m<sup>2</sup> térmértékű földterületen földhasználati jog bejegyzése szükséges.

#### Szakmai állásfoglalás:

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.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11.§ (13) bekezdése szabályozza azt az esetkört, mikor lehet a nemzeti vagyonba tartozó vagyonelemet ingyenesen használatba adni. Ezek a közfeladat ellátása, lakosság közszolgáltatásokkal való ellátása, tehát ezen esetben nem lehetséges az ingyenes földhasználati jog alapítása.

Földhasználati jogról akkor beszélhetünk, ha a föld és az épület tulajdonjoga elválik egymástól, és az épület tulajdonosát az épület fennállásáig a földre (földrészletre) használati jog illeti meg.

Ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga nem ugyanazt a személyt illeti meg, az épület tulajdonosát az épület fennállásáig az épület rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben a földre földhasználati jog illeti meg. Minden olyan esetben tehát, amikor az épület tulajdonjoga más személyt illet meg, mint annak a földnek a tulajdonjoga, amelyen az épület áll, az épület tulajdonosát a törvény erejénél fogva illeti meg a használati jog arra a földre, amelyen az épület áll. 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. A földhasználati jogért természetesen ellenszolgáltatás jár, amelynek összegét a felek megállapodása határozhatja meg. A földhasználati díj fizethető létesítéskor egy összegben vagy folyamatosan.

Javasolt egyszeri földhasználati díj megállapítása.

Határozati javaslat

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

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonát képező sátoraljaújhelyi 2758/15 helyrajzi számú, udvar megnevezésű ingatlanon - 17 m<sup>2</sup> alapterületre a csatolt vázrajz alapján egyszeri földhasználati díjat állapít meg, melynek értéke 1.500,- Ft/m<sup>2</sup>, azaz 25.500,- Ft.

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 2758/15 helyrajzi számú földrészleten lévő önálló tulajdonú épületről

Munkaszám: 15/2020

M= 1:1000

Adatszolgáltatás: 2/20/2022

Hrsz	Psz	Y	X
2758/15	1	843036	342154
2758/15/D	1	843083	342109

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							
Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület ha. m <sup>2</sup>	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület ha. m <sup>2</sup>	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés
	jel	műv. ág	Min.o.				jel	műv. ág	Min.o.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
2758/15	-	Kivett: udvar	-	0.6672	-	2758/15	-	Kivett: udvar	-	0.6672	-		
	-					2758/15/D		garázs	-	0.0017	-		11223/1998 számú határozat alapján
Összesen:				0.6672	-					0.6672	-		

Készítette: Sátorajújhely 2022. január 14.

Készítő:

Köszegi Tamás

földmérő íg.szám: 7326/2017

Minőséget tanúsító:

Susztrik Jenő

ing.rend.min.sz.: 0243/1990

Geod.terv..min.sz.: 05-0899

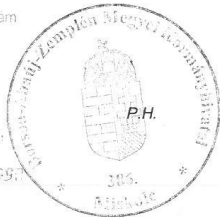
Az állami alapadat-tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

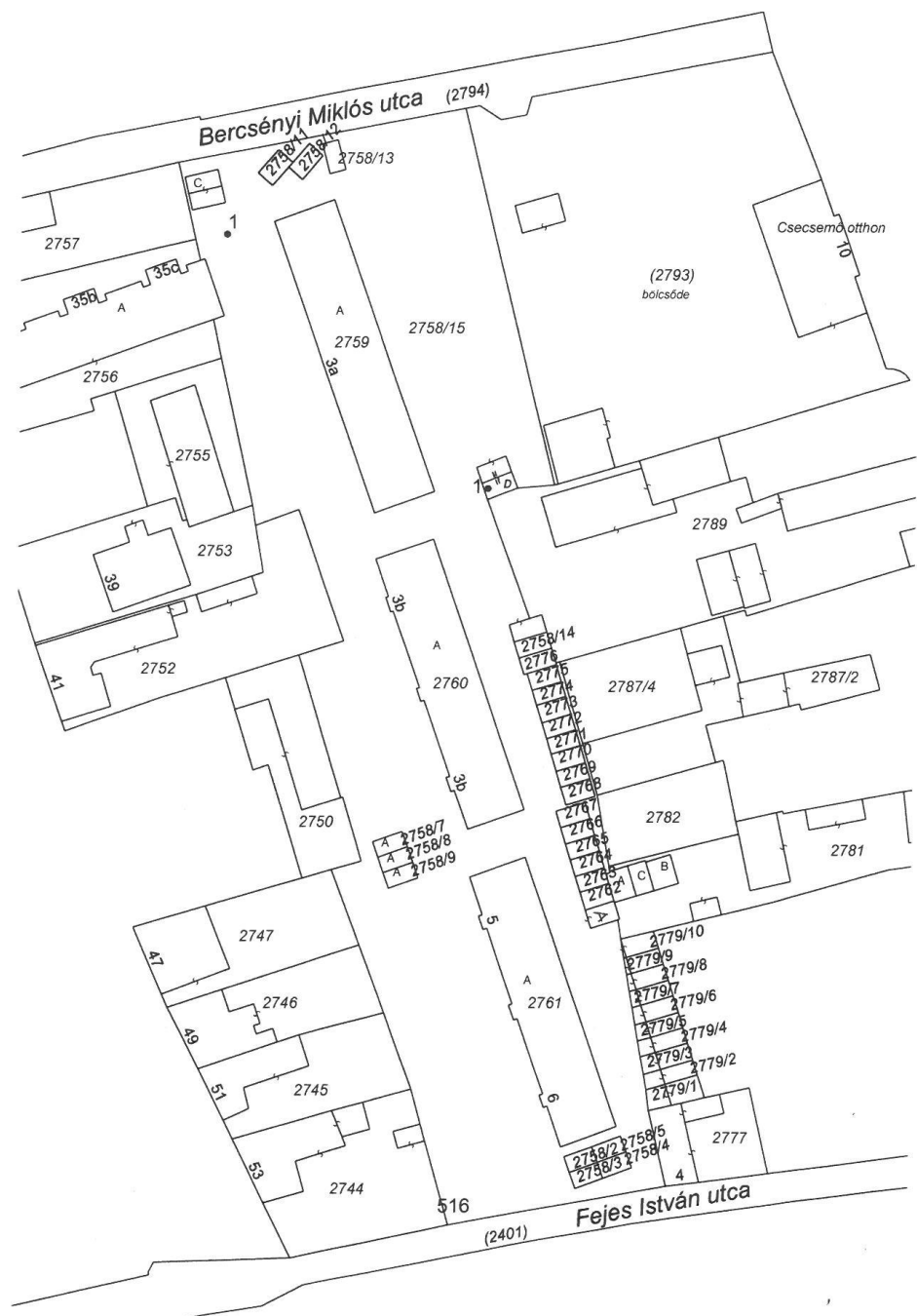
Sátorajújhely 2022. .... hó 27. nap

Záradékoló: Ingatlan-nyilvántartási Földrajz

Minősítés sz.: 167/2001

Ing.rend.min.sz.: 0243/1990





Sátoraljaújhely, 2022. március 17.

dr. Terdik Sándor sk.  
jegyző