

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 értékhatórtól függetlenül, mind a korlátozottan forgalomképes, mind az üzleti vagyont érintően:

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

1. Az ingatlan- nyilvántartásba Sátoraljaújhely 10313 helyrajzi számon bejegyzett, természetben Sátoraljaújhely, Zsólyomkai Pincesoron található présház tulajdonjogának megszerzése

Tényállás:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzatának kiemelt célja a térség turisztikai vonzerejének növelése aktív turisztikai fejlesztésekkel, a természeti – és kulturális adottságok bemutatásával, valamint a turisztikai infrastruktúra fenntartható modernizálásával. Minden évben megrendezésre kerül a „Zsólyomkai Nyitott Pincék napja”, mely rendezvény évről évre egyre több látogatót vonz, ezért az önkormányzat célja egy, a borászati termékfeldolgozásra, a borászati termékek bemutatására, árusítására és népszerűsítésére alkalmas épület kialakítása, melyben látogatótér és szociális helyiségek kialakítása is megvalósulna. A Zsólyomkai Pincesoron található, elhanyagolt présházak közül az ingatlan-nyilvántartásba Sátoraljaújhely 10313 helyrajzi számon bejegyzett, 85 m² alapterületű, „Kivett présház” funkciójú ingatlan a rendezvény helyszínén található és méretében is megfelelő lenne a célra. Az ingatlan tulajdonjoga rendezetlen (17 tulajdonosa van), elhanyagolt állapotú és nincs használatban, továbbá az ingatlan-nyilvántartásba 627.500,- Ft értékű végrehajtási jog van rá bejegyezve. Az ingatlan becsült forgalmi értéke - független értékbecslő által készített szakvélemény alapján - 12.510.000,- Ft.

Szakmai javaslat:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata fentiekben ismertetett kiemelt turisztikai céljainak megvalósításához indokolt a Zsólyomkai Pincesoron található, elhanyagolt présházak közül az ingatlan-nyilvántartásba Sátoraljaújhely 10313 helyrajzi számon bejegyzett, 85 m² alapterületű, „Kivett présház” funkciójú ingatlan tulajdonjogának megszerzése. Javasolt, hogy a tulajdonjog megszerzése céljából az önkormányzat vételi ajánlattal éljen az ingatlan tulajdonosai felé. Amennyiben az ingatlan megvásárlása ebben a formában nem lehetséges, a tulajdonjog kisajátítási eljárás útján szerezhető meg, mely eljárás megindításáról - szükség esetén - a későbbiekben dönt a Képviselő-testület.

A térképszelvény, tulajdoni lap, értébecslési szakvélemény, fotódokumentáció az előterjesztés mellékletét képezik.

This aerial map shows the Zsolyomkai pincesor (vineyard) area, which is outlined in red. The plots are numbered 1 through 31. The map includes labels for surrounding areas and roads:

- Top Labels:** 10304, 10305/1, 10305/2, 10305/3, 10302/2, 10306
- Left Labels:** 10345, 10348, 10346, 10347, 10343
- Bottom Labels:** 10344/1, 10407/2
- Right Labels:** 2682
- Plot Numbers (in circles):** 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31
- Other Labels:** Zsolyomkai pincesor, Zsolyomkai pincesor, Zsolyomkai pincesor

2. sz. melléklet: Tulajdoni lap



Borsod-Abaúj-Zemplén
Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály/Sátorajárhely, Kacinczy utca
41.

Tulajdonlap-másolat
(szemle)
Ügyszámok: INYER/TULAJ/2025/105/019006
2025.11.05

Sátorajárhely
Zárkert, 10313 helyrajzi szám

Oldal 1/4

Sátorajárhely, Zárkert, 10313

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 9999/1996.01.02				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZELET ADATOK				
Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Művelési osztályok	Terület (ha nm)	Katasteri jövedelem (Ak)
	Kivett / prősház	0	85	0

II. RÉSZ

4. Bejegyző határozat, érkezési idő: 37402/2017.08.29				
Tulajdonjog				
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 50/240 Jogcím: ajándékozás örökös Könyvezett: Tibor, Dorina, Zoltán, Károly, Ferenc, Károly, József, Károly, Attila és Károly, Endre törvényes örökösei, örökös jogcíménként kiterjedő jogszereplésnek a megállapításával. Név: Győri István, Születési név: Károly István, Születési év: 1940, Anyja neve: Puskás Mária Jogszert cím: 3999 HOLLÓFÁZSA, József Attila utca 11.				
5. Bejegyző határozat, érkezési idő: 37402/2017.08.29				
Tulajdonjog				
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 10/240 Jogcím: öröklés Név: Bók István, Születési név: Károly István, Születési év: 1959, Anyja neve: Jónás Irén Jogszert cím: 2310 SZIGETSZENTMIKLÓS, Névsz. utca 9/B.				
6. Bejegyző határozat, érkezési idő: 37402/2017.08.29				
Tulajdonjog				
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 10/240 Jogcím: öröklés Név: Károly István, Születési név: Károly István, Születési év: 1960, Anyja neve: Jónás Irén Jogszert cím: 3999 HOLLÓFÁZSA, Károlyi út 38.				
8. Bejegyző határozat, érkezési idő: 37402/2017.08.29				
Tulajdonjog				
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 15/240 Jogcím: öröklés Név: Dóka Ferenc, Születési név: Károly István, Születési év: 1965, Anyja neve: Szentpéteri Eszter Jogszert cím: 7750 NAGYKÖRÖS, Szentpéteri Eszter utca 5.				
9. Bejegyző határozat, érkezési idő: 37402/2017.08.29				
Tulajdonjog				
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 10/240 Jogcím: öröklés Név: Bók István, Születési név: Károly István, Születési év: 1958, Anyja neve: Tokai Mária Jogszert cím: Vasútkörnyék 5, 3900 SATORALJAJÁRHÉLY, MÁV				



Borsod-Abaúj-Zemplén
Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály/Sátorajárhely, Kacinczy utca
41.

Tulajdonlap-másolat
(szemle)
Ügyszámok: INYER/TULAJ/2025/105/019006
2025.11.05

Sátorajárhely
Zárkert, 10313 helyrajzi szám

Oldal 2/4

Folytatás az előző oldalról

11. Bejegyző határozat, érkezési idő: 37402/2017.08.29				
Tulajdonjog				
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 10/240 Jogcím: öröklés Név: Mészáros István, Születési név: Károly István, Születési év: 1961, Anyja neve: Fogarasi Irén Jogszert cím: 1237 BUDAPEST XXIII. KER., Károlyi utca 19/A.				
13. Bejegyző határozat, érkezési idő: 37402/2017.08.29				
Tulajdonjog				
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 15/240 Jogcím: öröklés Név: Károly István, Születési név: Károly István, Születési év: 1974, Anyja neve: Jóna Vilmá Jogszert cím: 2534 MISKOLC, Kiss István utca 22.				
14. Bejegyző határozat, érkezési idő: 37402/2017.08.29				
Tulajdonjog				
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 15/240 Jogcím: öröklés Név: Molnár Tamás, Születési név: Károly István, Születési év: 1969, Anyja neve: Károlyi Anna Jogszert cím: 3999 HOLLÓFÁZSA, József Attila utca 1.				
15. Bejegyző határozat, érkezési idő: 37402/2017.08.29				
Tulajdonjog				
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 15/240 Jogcím: öröklés Név: Székely István, Születési név: Károly István, Születési év: 1972, Anyja neve: Károlyi Anna Jogszert cím: 3531 MISKOLC, József Attila utca 1.				
16. Bejegyző határozat, érkezési idő: 37402/2017.08.29				
Tulajdonjog				
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 15/240 Jogcím: öröklés Név: Károly István, Születési név: Károly István, Születési év: 1955, Anyja neve: Szentpéteri Eszter Jogszert cím: 1078 BUDAPEST VII. KER., Károlyi utca 8. 1/1.				
17. Bejegyző határozat, érkezési idő: 37402/2017.08.29				
Tulajdonjog				
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 12/240 Jogcím: ajándékozás örökös jogcíménként kiterjedő jogszereplésnek a megállapításával. Név: Oliva Rudolf, Születési név: Oliva Rudolf, Születési év: 1973, Anyja neve: Károlyi Mária Jogszert cím: 3999 HOLLÓFÁZSA, Károlyi utca 6.				



Borsod-Abaúj-Zemplén
Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály/Sátorajárhely, Kacinczy utca
41.

Tulajdonlap-másolat
(szemle)
Ügyszámok: INYER/TULAJ/2025/105/019006
2025.11.05

Sátorajárhely
Zárkert, 10313 helyrajzi szám

Oldal 3/4

Folytatás az előző oldalról

18. Bejegyző határozat, érkezési idő: 3872/2018.11.07				
Tulajdonjog				
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 15/240 Jogcím: öröklés Név: Károly István, Születési név: Károly István, Születési év: 1974, Anyja neve: Jóna Vilmá Jogszert cím: 3534 MISKOLC, Kiss István utca 22.				
19. Bejegyző határozat, érkezési idő: 37386/2019.09.16				
Tulajdonjog				
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 10/240 Jogcím: öröklés Név: Iván Donát, Születési név: Iván Donát, Születési év: 1981, Anyja neve: Károlyi Eszika Jogszert cím: 3999 HOLLÓFÁZSA, Szent István út 14.				
20. Bejegyző határozat, érkezési idő: 37386/2019.09.16				
Tulajdonjog				
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 10/240 Jogcím: öröklés Név: Iván Gergő, Születési név: Iván Gergő, Születési év: 1987, Anyja neve: Károlyi Eszika Jogszert cím: 3999 HOLLÓFÁZSA, Szent István út 14.				
21. Bejegyző határozat, érkezési idő: 37386/2019.09.16				
Tulajdonjog				
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 10/240 Jogcím: öröklés Név: Iván János, Születési név: Iván János, Születési év: 1954, Anyja neve: Török Pirokka Jogszert cím: 3999 HOLLÓFÁZSA, Szent István út 14.				
22. Bejegyző határozat, érkezési idő: 302875/3/2024.02.13				
Tulajdonjog				
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 5/240 Jogcím: öröklés Név: Károly István, Születési név: Károly István, Születési év: 1981, Anyja neve: Károlyi Mária Edit Jogszert cím: 2310 SZIGETSZENTMIKLÓS, Szent Miklós út 2/2 C. 2/9.				
23. Bejegyző határozat, érkezési idő: 302875/3/2024.02.13				
Tulajdonjog				
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 5/240 Jogcím: öröklés Név: Dancsai Szepesi Anita, Születési név: Szepesi Anita, Születési év: 1983, Anyja neve: Károlyi Mária Edit Jogszert cím: 2310 SZIGETSZENTMIKLÓS, Szent Miklós út 2/2 C. 2/9.				

III. RÉSZ



Borsod-Abaúj-Zemplén
Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály/Sátorajárhely, Kacinczy utca
41.

Tulajdonlap-másolat
(szemle)
Ügyszámok: INYER/TULAJ/2025/105/019006
2025.11.05

Sátorajárhely
Zárkert, 10313 helyrajzi szám

Oldal 4/4

Folytatás az előző oldalról

1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 308207/5/2024.07.22				
Végrehajtási jog				
627 500 FT. azaz hatvanhatszötvenezer ötszáz forint Ökölszámok és járulékok erejű az utalás szerinti sorozat alatt illetékre, Dr. Válasz István Végrehajtási Hivatal Vh.szám: 041.V.0950/2024/40. /Vételei/ Utalás: 9/11 Név: PANNON IKT KFT. Jogszert cím: 1102 BUDAPEST, Széchenyi utca 208.				

Az E hiteles tulajdonlap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megmarad az ingatlan nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem megegyez a hiteles bejegyzési eredeti dokumentummal.

TULAJDONI LAP VÉGE

3. sz. melléklet: Ingatlanforgalmi értébecslési szakvélemény



HÁZASINGATLANOK ÉRTÉKBECSLÉSE, TÁRSASHÁZASÍTÁS

INGATLANFORGALMI
ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY



SÁTORALJAÚJHELY 10313 HRSZ
ALATTI INGATLANRÓL



VIETÓRISZ ZOLTÁN – INGATLAN KÖZVETÍTŐ ÉS INGATLAN ÉRTÉKBECSLÓ
SÁTORALJAÚTHELY KÁROLYI U. 6. TEL: 47/588-363. MOB: 06-30/455-7995

Szakvélemény

Forgalmi érték megállapítás céljára, a sátoraljaújhelyi 10313 hrsz.-ú tulajdoni lapon felvett, ténylegesen Sátoraljaújhely Felsőszőlőmyokai Pincesoron lévő Présház megnevezésű zártkerti ingatlanról.

I. Az ingatlanszerzők adatai

Sorszám	Ingatlanzerzők neve	Születési helye és anyja neve	Születési idő/ Adazonosító jele	Állandó lakóhelye és lakcíme	Munkahelyek neve, címe vagy nyugdíj törzsszáma
1.	Kenyhercz Tibor és tsa	Tul. lap szerint			-

II. A.) Az ingatlan adatai

Sorszám	Az ingatlan						
	helyrajzi száma	megnevezése (jellege, műv ág)	területe m ²	kat. tiszta jővedelme	a földrésztelen lévő építmények felsorolása	egészének	megszertett részének
						forgalmi értéke	
1.	10313	Présház	85	-	épület	12.510.000,- Ft	-

II. B.) A földrészlet jellemzői:

1. Tulajdon jellege: állami – önkormányzati – személyi – tartós használat – egyéb:
2. Fekvése: beltérület – zártkert – külterület
3. Az ingatlan megközelíthetősége: Pormentes aszfaltos úrról
Közforgalmú közlekedéstől való távolság: 1400 m.
4. A bépített, bépítetlen telek nagysága a helyben szokásos teleknagyságnak megfelelő, m²-e elhár.....
5. Magánértékből beépíthető-e igen nem Az utcafront hossza: 6,50 m.
6. Közművesítettség: vizesítés víz-daosztóval kár-villany-gáz-tűr. gáz-személység csatorna/drótlál – árnyékosító – csapadék csatorna-árok-vezetékes internettv-felvonó-telefon-.....
7. Talaj minősége: köztűz – köves – homokos – egyéb:
8. Növényzet:
9. Kertészet: nincs-rejtőben. Anyaga: kő-fa-tégla-ytt-drótfalat-egéb.....
10. Használathoz vezető út: terhel – nem terhel. Használóvezető ténylegesen az ingatlan – díj használya.....
11. Egyéb megjegyzések:
12. A földingatlan jogait és a tulajdonosi jogokat érintő jogviszonyok leírása:
12. A földingatlan/teljesíngatlanon egyéb/mezőgazdasági hasznosítású, teljes forgalmi értéke: **S10.000,-Ft**

II.C.) Az építmény jellemzői:

- Tulajdon jellege: állam-törvénykezési – személyi – vagyos.
2. Fekvése: beltérület – zártkörű – kültérlet
3. Az ingatlan megközelíthetősége: Pormenes aszfaltozott úttól
Közforgalmi közlekedéstől való távolság: 1400 m.
4. Rendeltetése: lakás – földtől – bétvegi ház: garázs – gazdasági épület – üzlet – iroda – műhely –
egyből: Prékész.....
5. A földterület jellemzői:
- a) szintek száma: földszint + alagor – emeletes – többcsintes készültégi fok: 100 %
b) alapszáma: nincs – van: kőbeton szigeteltve falazat ellen: igen – nem.
c) falazata: vülvog – más: kő-tégla – beton – fa – egyből: bokkigéla külső, hőszigetelt: van – nincs.
d) tetőzetek: lapos-magas/ványreg tető anyaga: cserépfala/bádog/trapézlemez/bütemes
e) toldat beépítettség: beépített – beépíthető – nem beépíthető.....
f) életkora: 75 év. állapota: jó – köcskes – gyenge – bontásra éret.
g) alapszintek: nem – egészen – részben: – m².
h) alapterülete: földszint: 30,00 m², emelet: 30 m², összesen: 60 m² és 5 m² erkély
i) az épületen belül egységek (lakás, üdülő, üzlet, garázs, egyből:) száma: 1 db
helyiségek: szoba: 1 db, főszoba db, hálószoba db, fűtő fűtke db, konyha: 1 db kamra.....
db, fürdőszoba/WC: 1 db, zuhanyzó/WC db, WC db, előszoba db, egyből: külsőek db,
lepcsőzet db, garázs db, erkély: 1 db.
j) szobák és melléképítések padlóborkolata: beton/kerámia/m. mozaik/csempé/pistra/ hajópadló-
lamina padlóparketta/szálpad parketta kő padlószőnyeg emelt padló Pvc föld egyéb.....
- k) fűtés: hátsóvezényes – egyedi központ – elektronos – tűzfűtés – nincs
fűtési energiaforrás: fa szén olaj gáz villany napenergia földhő egyéb.....
- l) közműveltség: vezeték víz – villany – gáz – csatorna – egyéb.....
- m) melegt vizellátás: van – nincs előlálás: villany/gáz szellőztetés szellőztetés hűtés
n) komfort források: szelektálás – komfort nélküli – félkomfort – komfortos – összkomfort.....
6. A melléképület:
- a) rendeltetése: (használati módja) garázs – műhely – üzlet – gazdasági épület – egyből: tűró
b) építési anyaga: vülvog – vülvog – kő-tégla – falazat blokk – varbeton – vb – szendvics – fa – egyből:
c) életkora: év. állapota: jó – köcskes – gyenge – bontásra éret.
7. Egyéb megjegyzések:
.....
.....
8. Az átútrázás (szerződés) folytán birtokba vehető: az ingatlan egésze, vagy a helyiségekből álló m² alapterületű részre.
A nem birtokba vehető részt év hónap napig.....

III.) Az ingatlan értékének meghatározása:

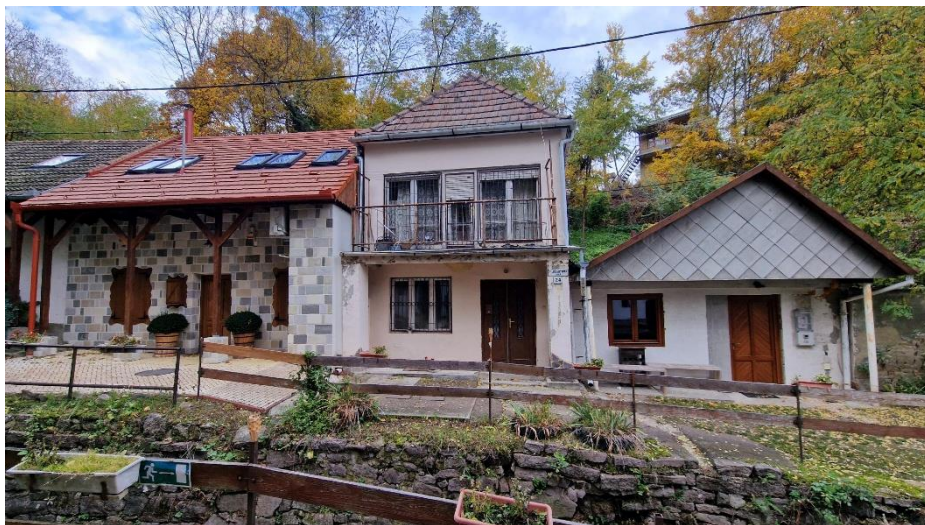
1. Egyéb megjegyzések: Az ingatlan lakóingatlannak minősül nem minősül (Tulajdoni lap szerint próbálja)
2. A főfelület forgalmi értéke:
- a) egészének forgalmi értéke: **12.000,00,- Ft** beköszöhetően, **- Ft** lakatlan,
- b) **-ed részének** forgalmi értéke: **-Ft** beköszöhetően, **-Ft** lakatlan.
3. A mellékfelület forgalmi értéke:
- a) egészének **-ed részének**
- a) Ft Ft
- b) Ft Ft
- c) Ft Ft
4. Az ingatlan értéke: (a telekingatlanal együtt) **12.510,00,- Ft**, azaz **tizenkétezer-tízöttszáz** forint.
5. Az ingatlan ad részének forgalmi értéke összesen: (telekingatlan-felépítmények összege) **-Ft**, azaz **-** forint.
6. Egyéb megjegyzések:
- Az ingatlan a Földművelésügyi miniszternek tulajdonban található, kár és zárlat, zárlat bejelölt. A telek trapéz alakú, részben körívesen elhatárolt, az ingatlanon lévő kőzetűs épületek lakóházaknak használatú, mivel föld helyiség, szoba és fürdőszoba is kialakításra került, az épület földje kilyűkölhöz hasznosít. Nyílászárók fa szerkezetű, kaptatók gerendázott, normál szil ívesekkel.
- Az örökléshatárolásnál, mind 17 nyelvjáráson van az ingatlanunk, csak az egész érték meghatározásánál szívesen látni, és a felosztási a tulajdoni hányadok alapján törvényben elrendeltetett esetek.
- Telék értéke: 6.000 Ft/2. Próbálja értéke: 200.000 Ft/2
- Telék: 85 m2 x 6.000 Ft/2 = 510.000 Ft
- Próbák: 60 m2 x 200.000 Ft/2 = 12.000.000 Ft
- Összesen: 12.510.000 Ft

Sátoraljaújhely, 2026. év január hónap 29. nap

VITÓRIUSZ ZOLTÁN
Építész technikus
Ingatlanforgalmazói értekezési
és közvetítői
Szakmai kamarai tag
Adószám: 53725-54-2-2

Vitóriusz Zoltán
ingatlan közvetítő, értékbíró
7303/1994
nyl. sz.: 24/2016.

4. sz. melléklet: Fotódokumentáció





Határozati javaslat:

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

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testülete döntött arról, hogy az ingatlan-nyilvántartásba Sátoraljaújhely 10313 helyrajzi számon bejegyzett, természetben Sátoraljaújhely, Zsólyomkai Pincesoron található 85 m² alapterületű, kivett préház megnevezésű ingatlanra vonatkozóan az ingatlan becsült forgalmi értékén **vételi ajánlattal keresse meg az ingatlan tulajdonosait.**

Felhatalmazza a polgármestert az ingatlan tulajdonosainak vételi ajánlattal történő megkeresésére.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal