ELŐTERJESZTÉS

önkormányzati vagyonhasznosításra

Tisztelt Képviselő-testület!

A hatályban lévő jogszabályok figyelembevételével 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 rendelete 13. § (1) bekezdés b) pontja 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”

1. Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan elidegenítése – az ingatlan-nyilvántartás szerinti sárospataki 1682 helyrajzi számú, természetben a Sárospatak Rozmaring utca 26. szám alatti kivett beépítetlen terület tekintetében

Tényállás:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat tulajdonában áll az ingatlan-nyilvántartás szerinti sárospataki 1682 helyrajzi számú, természetben a Sárospatak Rozmaring utca 26. szám alatti „kivett beépítetlen terület” megnevezésű 252 m^2 alapterületű ingatlan.

Az ingatlan 1984-től a Sátoraljaújhely Városi Tanács VB (Végrehajtó Bizottság) kezelésében állt, ezt követően 1996-ban jogutódlás következtében Sátoraljaújhely Város Önkormányzat tulajdonába került.

Az ingatlan tekintetében Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága a 20/2023. (II.27.) határozatával döntött arról, hogy liciteljárás keretében meghirdeti, - *kizárólag annak rendszeres tisztántartása és kaszálása céljából* - egy év határozott időtartamra 2023. április 1. napjától 2024. március 31. napjáig.

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata, mint bérbeadó Bodnárné Tallárom Elvira Veronika Bérlővel határozott időtartamra bérleti szerződést kötött 2023. április 1. napjától 2024. március 31. napjáig 12.600,- Ft/év bérleti díj ellenében.

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága a 68/2024. (IV.23.) határozatával döntött arról, hogy hozzájárul, - *kizárólag annak rendszeres tisztántartása és kaszálása céljából* - három év

határozott időtartamra történő bérleti jogának meghosszabbításhoz 2024. április 1. napjától 2027. március 31. napjáig.

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata, mint bérbeadó Bodnárné Tallárom Elvira Veronika Bérlővel három év határozott időtartamra a bérleti jogviszonyt meghosszabbította 2024. április 1. napjától 2027. március 31. napjáig.

Az ingatlan értéke a 2026. október 6. napján készült értékelési szakvélemény alapján 3.800.000,- Ft.

Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy az ingatlan Sárospatak város belterületén, annak északi részén, Végardó városrészben helyezkedik el, a közvetlen környezetében gyógyvizes strandfürdő, camping, vendégházak és családi házas övezet található, az önkormányzat hosszútávú ingatlanhasznosítási koncepciójában nem szerepel, ezért javasolt az ingatlan elidegenítése az értékbecslésben meghatározott 3.800.000,-Ft induló licitáron.

A tulajdoni lap, a térképszelvény, az értékelési szakvélemény részét képezi, amely az előterjesztés melléklete.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a

3950 Sárospatak Rozmaring u. 24. és 26. szám alatti

1683,1682

helyrajzi számú ingatlanról



Értékbecslő neve: Plébánné Dankó Beáta
EUFIM ingatlan-értékbecslő

Készítés dátuma: 2026.10.06.

Az értékelés elektronikus formátumban készült.

Plébánné Dankó Beáta
3980 Sátoraljaújhely, Rákóczi u. 27.
Tel: 47/521-511 * Mobil: 06-20-962-1478
e-mail: plebanbea2@gmail.com

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

2. ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP

MEGRENDELŐ ADATAI:

Neve:	Sátoraljaújhely Város Önkormányzata
Címe:	3950 Sárospatak, Kossuth 5.
Szemle dátuma:	2026.10.02.

1. INGATLAN ADATAI

Cím:	3950 Sárospatak Rozmaring u. 24. Hrsz. 1683
Művelési ág:	beépítetlen terület
Használat szerint:	beépítetlen terület
Terület nagysága:	
Hrsz. 1683	291 m^2
INGATLAN TULAJDONOSAI	
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Tulajdonos:	Az értékelt ingatlan Sátoraljaújhely Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadában van.
Széljegyek:	Nincs bejegyzés
Bejegyző határozat, teherlap bejegyzés:	Nincs bejegyzés

2. INGATLAN ADATAI

Cím:	3950 Sárospatak Rozmaring u. 26. Hrsz. 1682
Művelési ág:	beépítetlen terület
Használat szerint:	beépítetlen terület
Terület nagysága:	
Hrsz. 1682	252 m^2
INGATLAN TULAJDONOSAI	
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Tulajdonos:	Az értékelt ingatlan Sátoraljaújhely Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadában van.
Széljegyek:	Nincs bejegyzés
Bejegyző határozat, teherlap bejegyzés:	Nincs bejegyzés

Plébánné Dankó Beáta
3980 Sátoraljaújhely, Rákóczi u. 27.
Tel: 47/521-511 * Mobil: 06-20-962-1478
e-mail: plebanbea2@gmail.com

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

ÉRTÉKBECSLÉS ÖSSZESÍTŐ

Hrsz. 1683	**4.400.000 Ft**
Hrsz. 1682	**3.800.000 Ft**

ÉRTÉKBECSLŐ EGYÉB MEGJEGYZÉSE

A területen épület nem látható.

Értékesíthetőség 180-360 nap.

Feltételezések és korlátozó feltételek:

Az értékelés célja az ingatlan piaci értékének megállapítása a tulajdonos megbízása alapján, így azt más célra felhasználni csak a megbízott írásos hozzájárulásával lehet.

Az értékelésben nem vállalok felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezőkért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Nem nyilvánítok véleményt jogi, vagy jogviszonnyal kapcsolatos kérdésekben.

A tulajdonjoggal kapcsolatos adatokat megbízhatónak tekintett forrásokból kaptam. Feltételeztem, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettem jelentésemben, illetve amelyek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerültek.

Az ingatlanokat kötelmi terhektől mentes állapotukban értékeltem.

Minden, számomra megadott információt megbízhatónak tekintettem, de pontosságukért, valódiságukért nem vállalok felelősséget.

A vagyonértékelő jelentésben jellemzett állapotot a helyszíni szemlén tapasztaltak, továbbá a tulajdonos szóbeli tájékoztatása, valamint a részemre átadott adatszolgáltatás alapján mutattam be. A mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják.

A vagyonértékelési feladattal kapcsolatban nem végeztem geodéziai, geológiai, talajmechanikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat.

Előzetes írásbeli hozzájárulásom nélkül e jelentés tartalma sem részben, sem egészben nem hozható nyilvánosságra.

Ezen értékeléssel kapcsolatban felmerült jogvitákban való közreműködés nem képezi feladatomat.

Az áfa tartalom a 25/1997. PM rendelet és a mindenkori hatályos áfatörvény rendelkezései szerint lett megállítva.

Szakvélemény érvényessége 180 nap.

Az értékelés elektronikus formátumban készült.

Plébánné Dankó Beáta
3980 Sátoraljaújhely, Rákóczi u. 27.
Tel: 47/521-511 * Mobil: 06-20-962-1478
e-mail: plebanbea2@gmail.com

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

ÉRTÉKBECSLŐ NEVE Plébánné Dankó Beáta
EUFIM ingatlanértékelő 303
Nyilvántartási szám:8/2018

Sátoraljaújhely, 2026.10.06.

.....
aláírás

INGATLANÉRTÉKELŐ EUFIM MAISZ 303

Plébánné Dankó Beáta
3980 Sátoraljaújhely, Rákóczi u. 27.
Tel: 47/521-511 * Mobil: 06-20-962-1478
e-mail: plebanbea2@gmail.com

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

3. TARTALOMJEGYZÉK

1. Fedlap
2. Összefoglaló adatlap 2
3. Tartalomjegyzék 5
4. Megrendelő adatai, utasításai 6
5. Az ingatlan környezetének leírása 7
6. Az ingatlan leírása 11
7. Az ingatlan értéke piaci összehasonlító megközelítéssel 13
8. Végső érték kialakítása 17
9. Mellékletek 18
10. Alapfeltételek, szabályozások 26
11. Értékelés módszertani alapjai 27
12. Korlátozó feltételek 28

Plébánné Dankó Beáta
3980 Sátoraljaújhely, Rákóczi u. 27.
Tel: 47/521-511 ✳ Mobil: 06-20-962-1478
e-mail: plebanbea2@gmail.com

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

4. MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI

Megrendelő neve:	Sátoraljaújhely Város Önkormányzata
Megrendelő címe:	3980 Sátoraljaújhely, Kossuth Lajos tér 5.sz.
Szemle dátuma:	2026.10.02.
Értékbecslés célja:	Az ingatlan tulajdonosa az ingatlan értékesíteni kívánja, ezért kérte a jelenlegi piaci érték meghatározását.
Kiinduló adatok, információk:	tulajdoni lap másolat térképmásolat a tulajdonos információi összehasonlító piaci értékek helyszíni bejárás során végzett adatgyűjtés

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

5. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA

Település területi elhelyezkedése:

Sárospatak az Észak-Magyarország régióban, Borsod-Abaúj-Zemplén vármegyében, a Bodrog-völgyében található. A város a Sárospataki járás székhelye. A város Miskolctól kb. 70 kilométerre északkeletre, az Eperjes–Tokaji-hegység lábánál, a Bodrog mentén, annak jobb parti oldalán helyezkedik el.

A település története:

Sárospatak területe már az őskorban is lakott volt. A ma ismert első feljegyzések szerint 904-ben vette hatalmába a környéket Alaptolma. A település 1201-ben városi kiváltságokat kapott Imre királytól. A középkorban fontos kereskedelmi állomás volt, főként Lengyelország felé. Várát I. Endre király építtette. Egyes elméletek szerint itt született II. Endre király lánya, Szent Erzsébet. 1650-től egy ideig itt tanított a haladó szellemű pedagógus, Comenius is. Sárospatak jelentős intézménye, 2000–2013 között a Miskolci Egyetem Comenius Tanítóképző Főiskolai Kara, 2013. július 1-től tartozott az egri egyetemhez (főiskolához), 2021-től itt található a Tokaj Hegyalja Borászati Egyetem. Sárospatak várát több híres nemesi család is birtokolta, többek között a Dobó család, a Lorántffyak, majd a Rákóczi-család. Itt ajánlották fel I. Rákóczi Györgynek az erdélyi fejedelemséget. A mai Sárospatak 1883-ban jött létre a két Bodrog-parti mezőváros, a vár körül kialakult jobbparti Sáros-Nagy-Patak és a túlparti Sáros-Kis-Patak egyesülésével. 1911-ben csatolták hozzá Újpatakot (az egykori Józseffalvát), 1950-ben Bodroghalászt, 1968-ban pedig Végardót. Napjainkban Sárospatak rangos iskolaváros, ugyanakkor hangulatos történelmi jellege miatt csábító turista célpont is. A város gazdaságát és sokszínűségét mutatja, hogy több ipari vállalkozás székhelye: Weinberg 93 Kft., Patak-Gáz Kft., Fraisa Hungária Kft.

A város lakosainak száma kb. 11886 fő.

Ingatlan településen belüli elhelyezkedése:

Az értékelt ingatlanok Sárospatak város belterületén, annak északi részén, a Végardó városrészen helyezkedik el. A közelben gyógyvizes strand fürdő, családi házak, vendégházak találhatók.

Ingatlan megközelíthetősége:	A terület aszfaltozott úton közelíthető meg.
Közlekedési eszközök:	személygépjárművel, tehergépjárművel, gyalogosan

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Beépíthetőség:



Értékbefolyásoló tényezők

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

Az erősségek és gyengeségek belső tényezők, ezért befolyásolni tudjuk őket, azonban a veszélyek és a lehetőségek, olyan külső adottságokat jelentenek, amelyekre csak a legritkább esetben tudunk hatással lenni, ezeket nem tudjuk igazából irányítani.

ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)	GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)
üdülő övezezeti elhelyezkedés	Fizetőképes kereslet alacsony szint
gyógyfürdő közelsége	kis méretű telkek
LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES)	**VESZÉLYEK (THREATS)**
Az infrastruktúra elérhetősége.	Zöld terület csökkenése
15%-o beépíthetőség	

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Legértékesebb legjobb hasznosítás

A legértékesebb és legjobb hasznosítás meghatározható, mint egy üres földterületnek, vagy egy beépített teleknek olyan ésszerű, lehetséges és törvényes használata, amely gyakorlatilag megoldható, kellően indokolt, pénzügyileg megvalósítható és a legnagyobb értéket eredményezi. A négy feltétel, amelynek a legértékesebb és legjobb hasznosításnak meg kell felelnie, a jogi engedélyezhetőség, gyakorlati kivitelezhetőség, pénzügyi megvalósíthatóság és maximális nyereségesség.

Egy beépítetlen és alternatív hasznosításra alkalmas földterület legértékesebb és legjobb használata eltérhet a beépített vagyontárgy legértékesebb és legjobb hasznosításától. Ez abban az esetben igaz, amikor a földterületen végrehajtott fejlesztés nem a megfelelő használatot biztosítja. A meglévő használat tovább folytatódik, amíg (a legértékesebb és legjobb használat mellett) a telek értéke meg nem haladja - a jelenlegi használatában - a vagyontárgy egészének az összértéke és a meglévő építmények lebontási költségének az összegét.

Hasznosítás:

Aktuális hasznosítás

Vizsgált ingatlant jelenleg nem hasznosított, beépítetlen telek.

Alternatív hasznosítás

A vizsgált ingatlan kialakításából és elhelyezkedéséből adódóan a telek alkalmas üdülőház, vendégház, lakóház építésére (földszint-tetőtér).

Az értékelés módszere

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használattal kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értékbecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e. A létesítmény piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül az **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása a legcélszerűbb, mivel az ingatlan környezetében számos összehasonlító adat áll rendelkezésre. Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbefolyásoló tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

A végső érték meghatározása során abból az eredményből indulunk ki, amelyiket a bővebb információk, az adott piac működési sajátosságai alapján megbízhatóbbnak tekintünk, és ezt az értéket szükség szerint korrigáljuk a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

1.TULAJDONI LAP ADATAI

Irányítószám, település:	3950 Sárospatak
Helyrajzi szám:	**1683**
Utca, házszám, emelet-ajtó:	Rozmaring 24.
Tulajdoni lap kiállításának dátuma:	2026.09.17.
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan fekvése:	belterület
Megnevezés:	beépítetlen terület
Széljegyek:	Nincs bejegyzés.
Bejegyző határozat, teherlap bejegyzés:	Nincs bejegyzés

TERMÉSZETBENI ADATOK

Irányítószám, település:	3950 Sárospatak
Utca:	Rozmaring
Házszám, emelet-ajtó:	24
Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés:	Az értékelt ingatlan Sátoraljaújhely Város Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányadában van.

2.TULAJDONI LAP ADATAI

Irányítószám, település:	3950 Sárospatak
Helyrajzi szám:	**1682**
Utca, házszám, emelet-ajtó:	Rozmaring 26.
Tulajdoni lap kiállításának dátuma:	2026.09.17.
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan fekvése:	belterület
Megnevezés:	beépítetlen terület
Széljegyek:	Nincs bejegyzés.
Bejegyző határozat, teherlap bejegyzés:	Nincs bejegyzés

TERMÉSZETBENI ADATOK

Irányítószám, település:	3950 Sárospatak
Utca:	Rozmaring
Házszám, emelet-ajtó:	26

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés:	Az értékelt ingatlan Sátoraljaújhely Város Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányadában van.

1. BELTERÜLETI FÖLDRÉSZLET (Hrsz: 1683)

AZONOSÍTÁS

Telek alapterülete:	291 m²

JELLEMZÉS:

Telek kialakítása:	Közbenső telek
Telek alakja, formája:	Szabályos négyszög
Telek határai:	beépítetlen
Telek kerítettsége:	Nincs kerítve
Kerítés típusa:	-
Domborzati és lejtésviszonyok:	sík terep
Épület elhelyezkedése a telken:	nincs épület
Közművek:	összközmű a telek előtt

2. BELTERÜLETI FÖLDRÉSZLET (Hrsz: 1682)

AZONOSÍTÁS

Telek alapterülete:	252 m²

JELLEMZÉS:

Telek kialakítása:	Közbenső telek
Telek alakja, formája:	Szabályos négyszög
Telek határai:	beépítetlen
Telek kerítettsége:	Nincs kerítve
Kerítés típusa:	-
Domborzati és lejtésviszonyok:	sík terep
Épület elhelyezkedése a telken:	nincs épület
Közművek:	összközmű a telek előtt

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

7. AZ INGATLAN ÉRTÉKE PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉSSEL

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal.

Minimálisan három tényadatot kell a számításhoz felhasználni.

Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, vagy a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az elemzett összehasonlító adatokból kerül sor az összehasonlító érték meghatározására. Ez az érték fajlagos érték, mely általában egy hektár területre vonatkozik.

Az ingatlan összehasonlítható piaci értékét a korrigálás után kialakuló fajlagos érték (Ft/ha) és az ingatlan mérete (ha) szorzataként kell megállapítani.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései a következők:

- Az alaphalmaz kiválasztása.
- Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
- Fajlagos alapérték meghatározása.
- Értékmódosító tényezők elemzése.
- A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
- Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban végeztük el, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül hagytuk.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan megismertük, és ezeket egyenként a tárgyi ingatlanhoz hozzámértük. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog) hasonlítottunk össze, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket alkalmaztunk.

Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból alapértéket határoztunk meg. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (hektárra) vetítve számoltuk.

Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történt. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vettünk fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat tüntettük fel, és ha arra lehetőség volt, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meghatároztuk. Az értékmódosító tényezők alapján módosítottuk a fajlagos alapértéket.

Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként állapítottuk meg.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

	Tárgyi	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.	
Cím	Sárospatak Rozmaring u. 24. Hrsz. 1683	Sárospatak Szegfű u.		Sárospatak Szegfű u.		Sárospatak Szegfű u.	
Övezet		Köü		Köü		Köü	
Korrekciós modell	**Adat leírás**	**Adat leírás**	**Korr.**	**Adat leírás**	**Korr.**	**Adat leírás**	**Korr.**
Telek terület, m²	**291**	**250**	0,0%	**500**	5,0%	**755**	15,0%
Bruttó szintterület, m²							
Alapérték	**telek terület**	**telek terület**		**telek terület**		**telek terület**	
Kínálati / vételára		4 000 000 Ft	-5,0%	8 000 000 Ft	-5,0%	10 000 000 Ft	-5,0%
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci infláció		2026.10.02		2026.10.02		2026.10.02.	
Fajlagos ára (Ft/m²)		15 200		15 200		12 583	
Elhelyezkedés	Sárospatak	azonos település	0,0%	azonos település	0,0%	azonos település	0,0%
Telek formája	téglalap	téglalap	0,0%	szabályos	0,0%	szabályos négyszög	0,0%
Telek lejtése	sík	sík	0,0%	sík	0,0%	sík	0,0%
Telek beépíthetősége	15%	15%	0,0%	15%	0,0%	15%	0,0%
Szintterületi mutató							
Építési korlátozások	önálló telek	önálló telek	0,0%	önálló telek	0,0%	önálló telek	0,0%
Infrastruktúra, közművek	összközmű a telek előtt	gáz telken belül, víz, villany csatorna az utcában	0,0%	gáz telken belül, víz, villany csatorna az utcában	0,0%	gáz telken belül, víz, villany csatorna az utcában	0,0%
Településen belül elhelyezkedés	gyógyfürdő közelében	gyógyfürdő közelében	0,0%	gyógyfürdő közelében	0,0%	gyógyfürdő közelében	0,0%
Egyéb szempont 2							
Korrigált fajlagos ár / Összes korrekció	15 210 Ft	15 200 Ft	0,0%	15 960 Ft	5,0%	14 470 Ft	15,0%
Korrekció engedélyezése		ok	0%	ok	5%	ok	15%
Piaci összehasonlításon alapuló érték:	**4 426 129 Ft**						

Az ingatlan jelenlegi piaci értékét az összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszer alkalmazásával kerekítve: 4.400.000, - Ft, azaz Négymillió négyszázezer forintban határozom meg.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

	Tárgyi	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.	
Cím	Sárospatak Rozmaring u. 26. Hrsz. 1682	Sárospatak Szegfű u.		Sárospatak Szegfű u.		Sárospatak Szegfű u.	
Övezet		Kötü		Kötü		Kötü	
Korrekciós modell	**Adat leírás**	**Adat leírás**	**Korr.**	**Adat leírás**	**Korr.**	**Adat leírás**	**Korr.**
Telek terület, m²	**252**	**250**		**500**	5,0%	**755**	15,0%
Bruttó szintterület, m²							
Alapérték	**telek terület**	**telek terület**		**telek terület**		**telek terület**	
Kínálati / vételára		4 000 000 Ft	-5,0%	8 000 000 Ft	-5,0%	10 000 000 Ft	-5,0%
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci infláció		2026.10.02		2026.10.02		2026.10.02.	
Fajlagos ára (Ft/m²)		15 200		15 200		12 583	
Elhelyezkedés	Sárospatak	azonos település	0,0%	azonos település	0,0%	azonos település	0,0%
Telek formája	téglalap	téglalap	0,0%	szabályos	0,0%	szabályos négyszög	0,0%
Telek lejtése	sik	sik	0,0%	sik	0,0%	sik	0,0%
Telek beépíthetősége	15%	15%	0,0%	15%	0,0%	15%	0,0%
Szintterületi mutató							
Jogi jelleg	önálló telek	önálló telek	0,0%	önálló telek	0,0%	önálló telek	0,0%
Infrastruktúra, közművek	összközmű a telek előtt	gáz telken belül, víz, villany csatorna az utcában	0,0%	gáz telken belül, víz, villany csatorna az utcában	0,0%	gáz telken belül, víz, villany csatorna az utcában	0,0%
Településen belül elhelyezkedés	gyógyfürdő közelében	gyógyfürdő közelében	0,0%	gyógyfürdő közelében	0,0%	gyógyfürdő közelében	0,0%
Egyéb szempont 2							
Korrigált fajlagos ár / Összes korrekció	15 210 Ft	15 200 Ft	0,0%	15 960 Ft	5,0%	14 470 Ft	15,0%
Korrekció engedélyezése		ok	0%	ok	5%	ok	15%
Piaci összehasonlításon alapuló érték:	**3 832 937 Ft**						

Az ingatlan jelenlegi piaci értékét az összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszer alkalmazásával kerekítve: 3.800.000, - Ft, azaz Hárommillió nyolcszázezer forintban határozom meg.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

8. VÉGSŐ ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

Piaci helyzetelemzés

Sárospatak a Tokaj-Hegyaljai borvidék egyik jelentős települése, ennek megfelelően a szőlőművelésnek és a borászatnak nagy hagyománya van településen. A település országos jelentőségű történelmi emlékhely, amelynek megfelelően nagyszámú hazai és külföldi turista látogat el évente. Az utóbbi években számos idegenforgalmi fejlesztés valósult meg.

Sárospatak iskolaváros, ahol a középiskolák mellett néhány éve megalakult a Tokaj-hegyaljai Egyetem, ahol különböző területeken - egészségügy, oktatás, gazdaság, borászat, stb. - képzik a hallgatókat.

A település életében az idegenforgalom, turizmus kiemelkedő szerepet kap. A városban működő gyógyvizes termálfürdő számos vendéget vonz. A fürdő közelében alakult ki, a Végardó településrészen a város egyik üdülő övezete kempinggel, számos vendégházzal.

Ingatlanpiaci szempontból Sárospatak egésze, de különösen Végardó városrész egy rendkívül sajátos, kettős arculatú mikropiac. Míg a klasszikus városi részeket a helyi lakosság lakásigénye mozgatja, addig Végardót egyértelműen a Végardó Fürdő turisztikai vonz ereje, a Bodrog folyó közelsége és a rekreációs célú befektetések határozzák meg.

A fürdőövezetben a szabad, építésre alkalmas telek igazi ritkaságnak számít, ami az árakon is meglátszik.

Település ingatlanforgalma:	Mérsékelt	
Forgalomképesség:	Forgalomképes	
Hosszú távú értékállóság:	Értéknövekedés prognosztizálható	
Az ingatlan fedezetnek:	**Alkalmas**	Nem alkalmas

Forgalmi érték:

Hrsz. 1682	**3.800.000 Ft**
Hrsz. 1683	**4.400.000 Ft**

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

9. MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Elektronikusan hitelesítve: 2026.09.17. 13:15:39

ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali [illegible] Sátoraljaújhely, Kazinczy utca 41.

Tulajdonilap-másolat (szemle)

Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20260917/9692
2026.09.17

Oldal 1/1

Sárospatak Belterület, 1683 helyrajzi szám

3950 SÁROSPATAK, ROZMARING UTCA 24.
Sárospatak, Belterület, 1683

I. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 999994/1996.01.25**
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	291	0

II. RÉSZ

4.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 30858/1996.01.23**
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: jogutódlás, 30858/1996.01.23 Név: SÁTORALJAÚJHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: Magyarország 3980 Sátoraljaújhely, Kossuth Lajos tér 5

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Elektronikusan hitelesítve: 2026.09.17. 13:15:22

ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali [illegible] Sátoraljaújhely, Kazinczy utca 41.

Tulajdonilap-másolat (szemle)

Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20260917/9692
2026.09.17

Oldal 1/1

Sárospatak Belterület, 1682 helyrajzi szám

3950 SÁROSPATAK, ROZMARING UTCA 26.
Sárospatak, Belterület, 1682

I. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 999994/1996.01.25**
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	252	0

II. RÉSZ

4.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 30858/1996.01.23**
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: jogutódlás, 30858/1996.01.23 Név: SÁTORALJAÚJHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: Magyarország 3980 Sátoraljaújhely, Kossuth Lajos tér 5

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

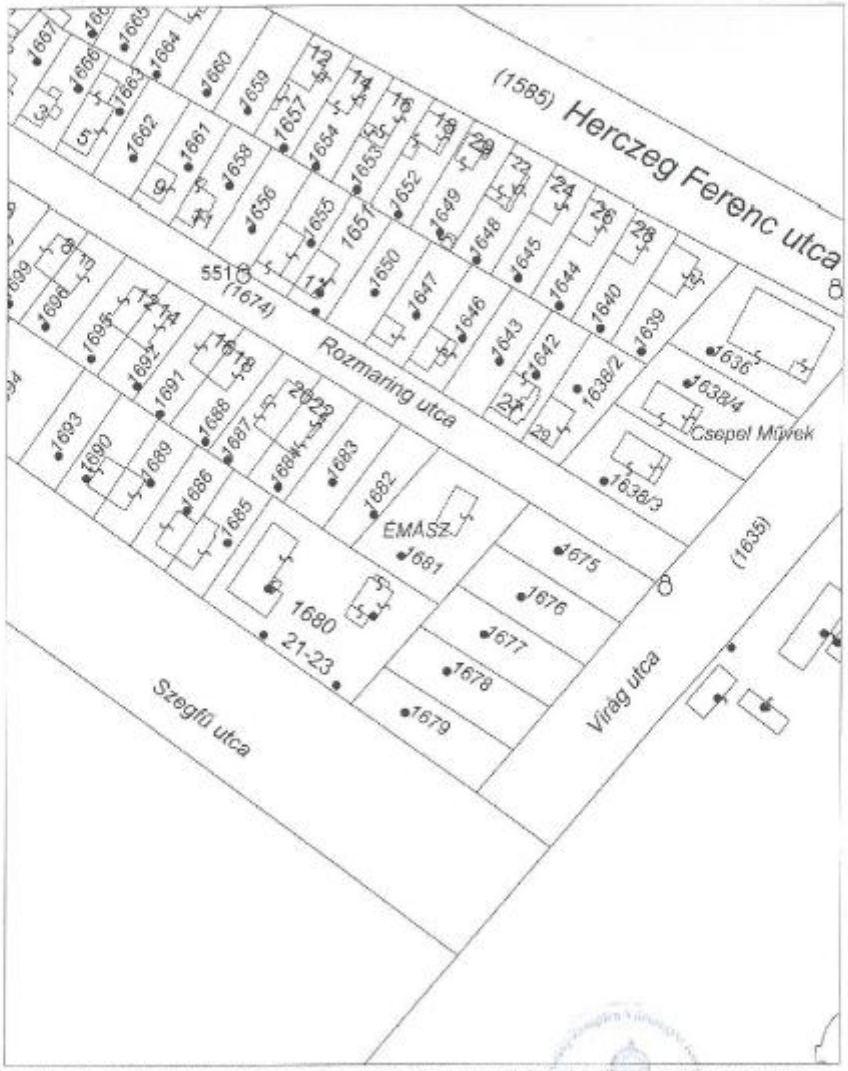
Térképmásolat

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

• Térképmásolat - Teljes

Szelvényszám: 99-322-214 Iktatószám: I/230/2026 Vetület: EOV

SÁROSPATAK, belterület 1682 Méretarány: 1:1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

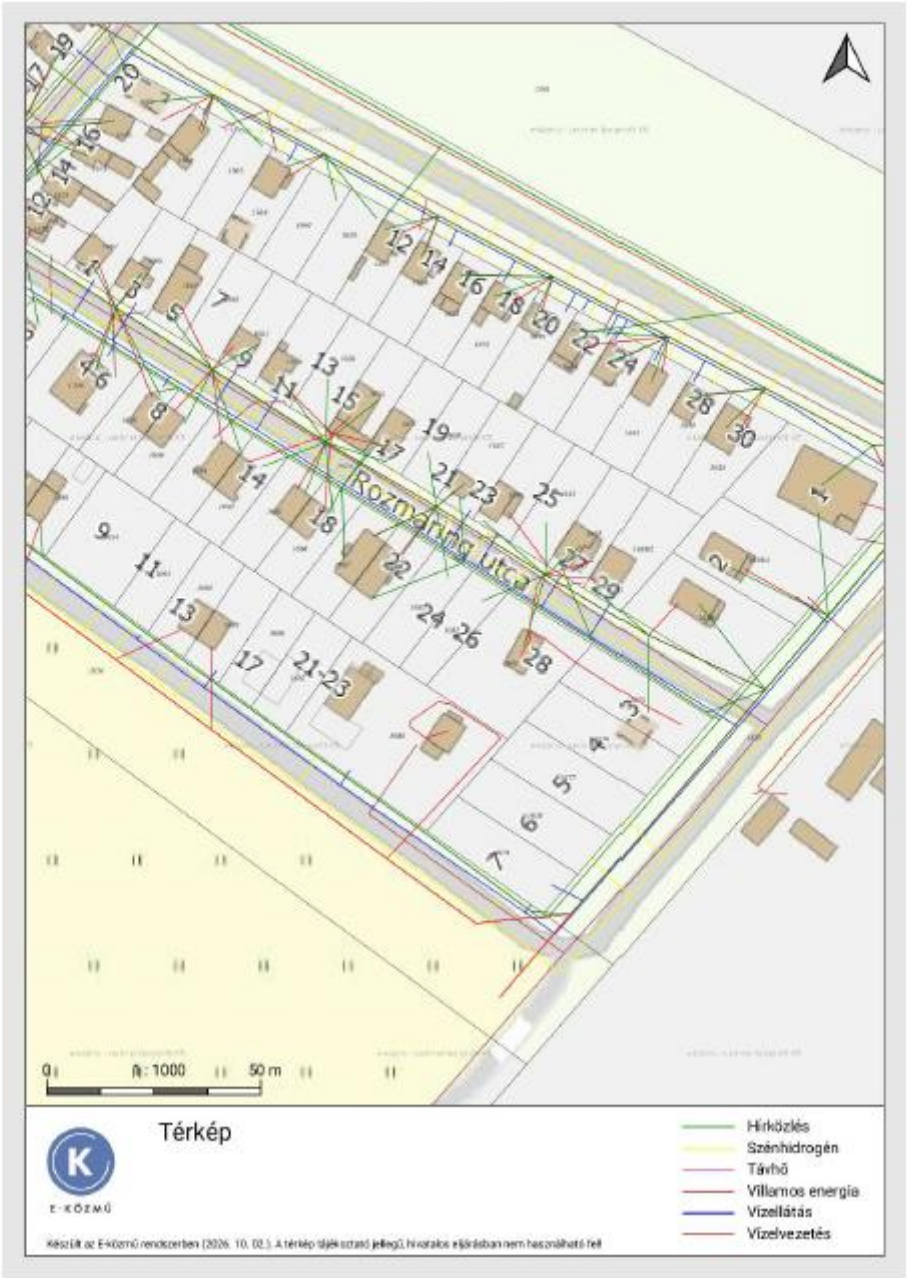
A térképmásolat mérések levételére nem használható!

Sátoraljaújhely, 2026. október 7.

Dármos Ábel

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Eközmű



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Műhold



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

TELEPÜLÉSTÉRKÉP– MEGYE



TELEPÜLÉSTÉRKÉP – Sárospatak



3950 Sárospatak Rozmaring u. 24 és 26.



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Fényképek










10. ALAPFELTÉTELEZÉSEK, SZABÁLYOZÁSOK

Az értékelés során a területen található faállomány nem került értékelésre a megrendelésnek megfelelően.

Az értékelés elkészítésekor a 25/1997 (VIII.1) PM. rendeletet. mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározásának módszertani elveiről, valamint a MNB 18/2022. (XII. 1.) számú ajánlása a pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggőkockázatainak kezeléséről szóló ajánlás figyelembevételével történt.

ERTEKELESI SZAKVELEMENY

11. ÉRTÉKELÉS MÓDSZERTANI ALAPJAI

Az értékelés módszertani alapjai, feltételei

Az értékelés során megvizsgáltuk a földterület elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, felépítmények meglétét. Mindezek hozzásegítettek a vizsgált eszközök használhatósági, eladhatósági jellemzőinek megismeréséhez, amelyek segítségével meghatározható az ingatlanpiaci helyzete, illetve becsülhető az ingatlan keresettsége, vevő szempontjából értékes tulajdonságai.

A termőföld értékelésére két értékelési módszer alkalmazandó:

1. piaci érték alapú értékelések
2. hozamszámításon alapuló értékelés

A FORGALMI ÉRTÉKELÉS már megvalósult, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált ingatlanokat elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal.

Az összehasonlítás során a következő, a piacot meghatározó tényezőket vesszük figyelembe:

- a kereslet és kínálat vizsgálatakor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárló erejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok.
- a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,
- az egyensúly vizsgálatakor egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát.
- a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést.

Földterület értékelésénél az értékelési módszerek közül a forgalmi értékelés adja a legpontosabb értéket. Termőföld hozamszámításon alapuló értékét az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet 2. számú mellékletében meghatározottak szerint végeztük el.

Jelen szakvélemény elkészítése során a végső érték meghatározására a PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKELÉS módszerét alkalmaztam, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszer felel meg.

12. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

- Kijelentem, hogy az értékbecslést elfogulatlanul készítettem el.
- A helyszíni szemle és az ingatlan felmérése szemrevételezés útján történt.
- Az ingatlan értéke per és tehermentes állapotra vonatkozik
- Jelen értékbecslés a jelen ingatlan piaci értékének meghatározására készült, más célra nem használható
- Az értékbecslésben meghatározott ár a fordulónaptól számított 180 napig érvényes, amennyiben ezen időn belül lényeges változások nem következnek be az ingatlanon és környezetében.

Sátoraljaújhely, 2026.10.06.

.....

INGATLANÉRTÉKELŐ
EUFIM
MAISZ
303

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete
…/2026. (...) határozata
önkormányzati vagyonhasznosításról

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete **döntött arról**, hogy elidegeníti az ingatlan-nyilvántartás szerinti sárospataki 1682 helyrajzi számú, természetben a Sárospatak, Rozmaring utca 26. szám alatti, 252 m^2 alapterületű „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlant.

Induló licitár: 3.800.000,- Ft
Kijelölt vevő: a liciteljáráson legmagasabb ajánlatot tevő pályázó

2. Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan elidegenítése – az ingatlan-nyilvántartás szerinti sárospataki 1683 helyrajzi számú, természetben a Sárospatak Rozmaring utca 24. szám alatti kivett beépítetlen terület tekintetében

Tényállás:

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat tulajdonában áll az ingatlan-nyilvántartás szerinti sárospataki 1683 helyrajzi számú, természetben a Sárospatak Rozmaring utca 24. szám alatti „kivett beépítetlen terület” megnevezésű 291 m^2 alapterületű ingatlan.

Az ingatlan 1984-től a Sátoraljaújhely Városi Tanács VB (Végrehajtó Bizottság) kezelésében állt, ezt követően 1996-ban jogutódlás következtében Sátoraljaújhely Város Önkormányzat tulajdonába került.

Az ingatlan tekintetében Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága a 20/2023. (II.27.) határozatával döntött arról, hogy liciteljárás keretében meghirdeti, - *kizárólag annak rendszeres tisztántartása és kaszálása céljából* - egy év határozott időtartamra 2023. április 1. napjától 2024. március 31. napjáig.

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata, mint bérbeadó, Bodnárné Tallárom Elvira Veronika Bérlővel határozott időtartamra bérleti szerződést kötött 2023. április 1. napjától 2024. március 31. napjáig 14.550,- Ft/év bérleti díj ellenében.

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági, Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága a 68/2024. (IV.23.) határozatával döntött arról, hogy hozzájárul, - *kizárólag annak rendszeres tisztántartása és kaszálása céljából* - három év határozott időtartamra történő bérleti jogának meghosszabbításhoz 2024. április 1. napjától 2027. március 31. napjáig.

Sátoraljaújhely Város Önkormányzata, mint bérbeadó Bodnárné Tallárom Elvira Veronika Bérlővel három év határozott időtartamra a bérleti jogviszonyt meghosszabbította 2024. április 1. napjától 2027. március 31. napjáig.

Az ingatlan értéke a 2026. október 6. napján készült értékelési szakvélemény alapján 4.400.000,- Ft.

Szakmai javaslat:

Tekintettel arra, hogy az ingatlan Sárospatak város belterületén, annak északi részén, Végardó városrészben helyezkedik el, a közvetlen környezetében gyógyvizes strandfürdő, camping, vendégházak és családi házas övezet található, az önkormányzat hosszútávú ingatlanhasznosítási koncepciójában nem szerepel, ezért javasolt az ingatlan elidegenítése az értékbecslésben meghatározott 4.400.000,-Ft induló licitáron.

A tulajdoni lap, a térképszelvény, az értékelési szakvélemény részét képezi amely az előterjesztés melléklete.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a

3950 Sárospatak Rozmaring u. 24. és 26. szám alatti

1683,1682

helyrajzi számú ingatlanról



Értékbecslő neve: Plébánné Dankó Beáta
EUFIM ingatlan-értékbecslő

Készítés dátuma: 2026.10.06.

Az értékelés elektronikus formátumban készült.

Plébánné Dankó Beáta
3980 Sátoraljaújhely, Rákóczi u. 27.
Tel: 47/521-511 * Mobil: 06-20-962-1478
e-mail: plebanbea2@gmail.com

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

2. ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP

MEGRENDELŐ ADATAI:

Neve:	Sátoraljaújhely Város Önkormányzata
Címe:	3950 Sárospatak, Kossuth 5.
Szemle dátuma:	2026.10.02.

1. INGATLAN ADATAI

Cím:	3950 Sárospatak Rozmaring u. 24. Hrsz. 1683
Művelési ág:	beépítetlen terület
Használat szerint:	beépítetlen terület
Terület nagysága:	
Hrsz. 1683	291 m^2
INGATLAN TULAJDONOSAI	
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Tulajdonos:	Az értékelt ingatlan Sátoraljaújhely Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadában van.
Széljegyek:	Nincs bejegyzés
Bejegyző határozat, teherlap bejegyzés:	Nincs bejegyzés

2. INGATLAN ADATAI

Cím:	3950 Sárospatak Rozmaring u. 26. Hrsz. 1682
Művelési ág:	beépítetlen terület
Használat szerint:	beépítetlen terület
Terület nagysága:	
Hrsz. 1682	252 m^2
INGATLAN TULAJDONOSAI	
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Tulajdonos:	Az értékelt ingatlan Sátoraljaújhely Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadában van.
Széljegyek:	Nincs bejegyzés
Bejegyző határozat, teherlap bejegyzés:	Nincs bejegyzés

Plébánné Dankó Beáta
3980 Sátoraljaújhely, Rákóczi u. 27.
Tel: 47/521-511 * Mobil: 06-20-962-1478
e-mail: plebanbea2@gmail.com

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

ÉRTÉKBECSLÉS ÖSSZESÍTŐ

Hrsz. 1683	**4.400.000 Ft**
Hrsz. 1682	**3.800.000 Ft**

ÉRTÉKBECSLŐ EGYÉB MEGJEGYZÉSE

A területen épület nem látható.

Értékesíthetőség 180-360 nap.

Feltételezések és korlátozó feltételek:

Az értékelés célja az ingatlan piaci értékének megállapítása a tulajdonos megbízása alapján, így azt más célra felhasználni csak a megbízott írásos hozzájárulásával lehet.

Az értékelésben nem vállalok felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezőkért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Nem nyilvánítok véleményt jogi, vagy jogviszonnyal kapcsolatos kérdésekben.

A tulajdonjoggal kapcsolatos adatokat megbízhatónak tekintett forrásokból kaptam. Feltételeztem, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettem jelentésemben, illetve amelyek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerültek.

Az ingatlanokat kötelmi terhektől mentes állapotukban értékeltem.

Minden, számomra megadott információt megbízhatónak tekintettem, de pontosságukért, valódiságukért nem vállalok felelősséget.

A vagyonértékelő jelentésben jellemzett állapotot a helyszíni szemlén tapasztaltak, továbbá a tulajdonos szóbeli tájékoztatása, valamint a részemre átadott adatszolgáltatás alapján mutattam be. A mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják.

A vagyonértékelési feladattal kapcsolatban nem végeztem geodéziai, geológiai, talajmechanikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat.

Előzetes írásbeli hozzájárulásom nélkül e jelentés tartalma sem részben, sem egészben nem hozható nyilvánosságra.

Ezen értékeléssel kapcsolatban felmerült jogvitákban való közreműködés nem képezi feladatomat.

Az áfa tartalom a 25/1997. PM rendelet és a mindenkori hatályos áfatörvény rendelkezései szerint lett megállítva.

Szakvélemény érvényessége 180 nap.

Az értékelés elektronikus formátumban készült.

Plébánné Dankó Beáta
3980 Sátoraljaújhely, Rákóczi u. 27.
Tel: 47/521-511 * Mobil: 06-20-962-1478
e-mail: plebanbea2@gmail.com

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

ÉRTÉKBECSLŐ NEVE Plébánné Dankó Beáta
EUFIM ingatlanértékelő 303
Nyilvántartási szám:8/2018

Sátoraljaújhely, 2026.10.06.

.....
aláírás

INGATLANÉRTÉKELŐ EUFIM MAISZ 303

Plébánné Dankó Beáta
3980 Sátoraljaújhely, Rákóczi u. 27.
Tel: 47/521-511 * Mobil: 06-20-962-1478
e-mail: plebanbea2@gmail.com

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

3. TARTALOMJEGYZÉK

1. Fedlap
2. Összefoglaló adatlap 2
3. Tartalomjegyzék 5
4. Megrendelő adatai, utasításai 6
5. Az ingatlan környezetének leírása 7
6. Az ingatlan leírása 11
7. Az ingatlan értéke piaci összehasonlító megközelítéssel 13
8. Végső érték kialakítása 17
9. Mellékletek 18
10. Alapfeltételek, szabályozások 26
11. Értékelés módszertani alapjai 27
12. Korlátozó feltételek 28

Plébánné Dankó Beáta
3980 Sátoraljaújhely, Rákóczi u. 27.
Tel: 47/521-511 ✳ Mobil: 06-20-962-1478
e-mail: plebanbea2@gmail.com

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

4. MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI

Megrendelő neve:	Sátoraljaújhely Város Önkormányzata
Megrendelő címe:	3980 Sátoraljaújhely, Kossuth Lajos tér 5.sz.
Szemle dátuma:	2026.10.02.
Értékbecslés célja:	Az ingatlan tulajdonosa az ingatlan értékesíteni kívánja, ezért kérte a jelenlegi piaci érték meghatározását.
Kiinduló adatok, információk:	tulajdoni lap másolat térképmásolat a tulajdonos információi összehasonlító piaci értékek helyszíni bejárás során végzett adatgyűjtés

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

5. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA

Település területi elhelyezkedése:

Sárospatak az Észak-Magyarország régióban, Borsod-Abaúj-Zemplén vármegyében, a Bodrog-völgyében található. A város a Sárospataki járás székhelye. A város Miskolctól kb. 70 kilométerre északkeletre, az Eperjes–Tokaji-hegység lábánál, a Bodrog mentén, annak jobb parti oldalán helyezkedik el.

A település története:

Sárospatak területe már az őskorban is lakott volt. A ma ismert első feljegyzések szerint 904-ben vette hatalmába a környéket Alaptolma. A település 1201-ben városi kiváltságokat kapott Imre királytól. A középkorban fontos kereskedelmi állomás volt, főként Lengyelország felé. Várát I. Endre király építtette. Egyes elméletek szerint itt született II. Endre király lánya, Szent Erzsébet. 1650-től egy ideig itt tanított a haladó szellemű pedagógus, Comenius is. Sárospatak jelentős intézménye, 2000–2013 között a Miskolci Egyetem Comenius Tanítóképző Főiskolai Kara, 2013. július 1-től tartozott az egri egyetemhez (főiskolához), 2021-től itt található a Tokaj Hegyalja Borászati Egyetem. Sárospatak várát több híres nemesi család is birtokolta, többek között a Dobó család, a Lorántffyak, majd a Rákóczi-család. Itt ajánlották fel I. Rákóczi Györgynek az erdélyi fejedelemséget. A mai Sárospatak 1883-ban jött létre a két Bodrog-parti mezőváros, a vár körül kialakult jobbparti Sáros-Nagy-Patak és a túlparti Sáros-Kis-Patak egyesülésével. 1911-ben csatolták hozzá Újpatakot (az egykori Józseffalvát), 1950-ben Bodroghalászt, 1968-ban pedig Végardót. Napjainkban Sárospatak rangos iskolaváros, ugyanakkor hangulatos történelmi jellege miatt csábító turista célpont is. A város gazdaságát és sokszínűségét mutatja, hogy több ipari vállalkozás székhelye: Weinberg 93 Kft., Patak-Gáz Kft., Fraisa Hungária Kft.

A város lakosainak száma kb. 11886 fő.

Ingatlan településen belüli elhelyezkedése:

Az értékelt ingatlanok Sárospatak város belterületén, annak északi részén, a Végardó városrészen helyezkedik el. A közelben gyógyvizes strand fürdő, családi házak, vendégházak találhatók.

Ingatlan megközelíthetősége:	A terület aszfaltozott úton közelíthető meg.
Közlekedési eszközök:	személygépjárművel, tehergépjárművel, gyalogosan

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Beépíthetőség:



Értékbefolyásoló tényezők

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

Az erősségek és gyengeségek belső tényezők, ezért befolyásolni tudjuk őket, azonban a veszélyek és a lehetőségek, olyan külső adottságokat jelentenek, amelyekre csak a legritkább esetben tudunk hatással lenni, ezeket nem tudjuk igazából irányítani.

ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)	GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)
üdülő övezezeti elhelyezkedés	Fizetőképes kereslet alacsony szint
gyógyfürdő közelsége	kis méretű telkek
LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES)	**VESZÉLYEK (THREATS)**
Az infrastruktúra elérhetősége.	Zöld terület csökkenése
15%-o beépíthetőség	

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Legértékesebb legjobb hasznosítás

A legértékesebb és legjobb hasznosítás meghatározható, mint egy üres földterületnek, vagy egy beépített teleknek olyan ésszerű, lehetséges és törvényes használata, amely gyakorlatilag megoldható, kellően indokolt, pénzügyileg megvalósítható és a legnagyobb értéket eredményezi. A négy feltétel, amelynek a legértékesebb és legjobb hasznosításnak meg kell felelnie, a jogi engedélyezhetőség, gyakorlati kivitelezhetőség, pénzügyi megvalósíthatóság és maximális nyereségesség.

Egy beépítetlen és alternatív hasznosításra alkalmas földterület legértékesebb és legjobb használata eltérhet a beépített vagyontárgy legértékesebb és legjobb hasznosításától. Ez abban az esetben igaz, amikor a földterületen végrehajtott fejlesztés nem a megfelelő használatot biztosítja. A meglévő használat tovább folytatódik, amíg (a legértékesebb és legjobb használat mellett) a telek értéke meg nem haladja - a jelenlegi használatában - a vagyontárgy egészének az összértéke és a meglévő építmények lebontási költségének az összegét.

Hasznosítás:

Aktuális hasznosítás

Vizsgált ingatlant jelenleg nem hasznosított, beépítetlen telek.

Alternatív hasznosítás

A vizsgált ingatlan kialakításából és elhelyezkedéséből adódóan a telek alkalmas üdülőház, vendégház, lakóház építésére (földszint-tetőtér).

Az értékelés módszere

Az alkalmazandó módszer kiválasztásánál meghatározó az ingatlan jelenlegi, és a jövőben a leghatékonyabb és legjobb használattal kialakítható funkciója, az ingatlan elhelyezkedése és méretei. Figyelembe kell vennünk, hogy az értékbecslés időpontjában fennálló ingatlanpiaci helyzetben az ingatlan milyen feltételekkel hasznosítható, egyáltalán eladható-e. A létesítmény piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül az **összehasonlító adatokon alapuló értékelés** alkalmazása a legcélszerűbb, mivel az ingatlan környezetében számos összehasonlító adat áll rendelkezésre. Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbefolyásoló tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

A végső érték meghatározása során abból az eredményből indulunk ki, amelyiket a bővebb információk, az adott piac működési sajátosságai alapján megbízhatóbbnak tekintünk, és ezt az értéket szükség szerint korrigáljuk a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

6. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

1.TULAJDONI LAP ADATAI

Irányítószám, település:	3950 Sárospatak
Helyrajzi szám:	**1683**
Utca, házszám, emelet-ajtó:	Rozmaring 24.
Tulajdoni lap kiállításának dátuma:	2026.09.17.
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan fekvése:	belterület
Megnevezés:	beépítetlen terület
Széljegyek:	Nincs bejegyzés.
Bejegyző határozat, teherlap bejegyzés:	Nincs bejegyzés

TERMÉSZETBENI ADATOK

Irányítószám, település:	3950 Sárospatak
Utca:	Rozmaring
Házszám, emelet-ajtó:	24
Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés:	Az értékelt ingatlan Sátoraljaújhely Város Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányadában van.

2.TULAJDONI LAP ADATAI

Irányítószám, település:	3950 Sárospatak
Helyrajzi szám:	**1682**
Utca, házszám, emelet-ajtó:	Rozmaring 26.
Tulajdoni lap kiállításának dátuma:	2026.09.17.
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan fekvése:	belterület
Megnevezés:	beépítetlen terület
Széljegyek:	Nincs bejegyzés.
Bejegyző határozat, teherlap bejegyzés:	Nincs bejegyzés

TERMÉSZETBENI ADATOK

Irányítószám, település:	3950 Sárospatak
Utca:	Rozmaring
Házszám, emelet-ajtó:	26

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés:	Az értékelt ingatlan Sátoraljaújhely Város Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányadában van.

1. BELTERÜLETI FÖLDRÉSZLET (Hrsz: 1683)

AZONOSÍTÁS

Telek alapterülete:	291 m²

JELLEMZÉS:

Telek kialakítása:	Közbenső telek
Telek alakja, formája:	Szabályos négyszög
Telek határai:	beépítetlen
Telek kerítettsége:	Nincs kerítve
Kerítés típusa:	-
Domborzati és lejtésviszonyok:	sík terep
Épület elhelyezkedése a telken:	nincs épület
Közművek:	összközmű a telek előtt

2. BELTERÜLETI FÖLDRÉSZLET (Hrsz: 1682)

AZONOSÍTÁS

Telek alapterülete:	252 m²

JELLEMZÉS:

Telek kialakítása:	Közbenső telek
Telek alakja, formája:	Szabályos négyszög
Telek határai:	beépítetlen
Telek kerítettsége:	Nincs kerítve
Kerítés típusa:	-
Domborzati és lejtésviszonyok:	sík terep
Épület elhelyezkedése a telken:	nincs épület
Közművek:	összközmű a telek előtt

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

7. AZ INGATLAN ÉRTÉKE PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉSSEL

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal.

Minimálisan három tényadatot kell a számításhoz felhasználni.

Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, vagy a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az elemzett összehasonlító adatokból kerül sor az összehasonlító érték meghatározására. Ez az érték fajlagos érték, mely általában egy hektár területre vonatkozik.

Az ingatlan összehasonlítható piaci értékét a korrigálás után kialakuló fajlagos érték (Ft/ha) és az ingatlan mérete (ha) szorzataként kell megállapítani.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései a következők:

- Az alaphalmaz kiválasztása.
- Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
- Fajlagos alapérték meghatározása.
- Értékmódosító tényezők elemzése.
- A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
- Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban végeztük el, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül hagytuk.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan megismertük, és ezeket egyenként a tárgyi ingatlanhoz hozzámértük. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog) hasonlítottunk össze, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket alkalmaztunk.

Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból alapértéket határoztunk meg. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (hektárra) vetítve számoltuk.

Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történt. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vettünk fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat tüntettük fel, és ha arra lehetőség volt, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meghatároztuk. Az értékmódosító tényezők alapján módosítottuk a fajlagos alapértéket.

Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként állapítottuk meg.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

	Tárgyi	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.	
Cím	Sárospatak Rozmaring u. 24. Hrsz. 1683	Sárospatak Szegfű u.		Sárospatak Szegfű u.		Sárospatak Szegfű u.	
Övezet		Köü		Köü		Köü	
Korrekciós modell	**Adat leírás**	**Adat leírás**	**Korr.**	**Adat leírás**	**Korr.**	**Adat leírás**	**Korr.**
Telek terület, m²	**291**	**250**	0,0%	**500**	5,0%	**755**	15,0%
Bruttó szintterület, m²							
Alapérték	**telek terület**	**telek terület**		**telek terület**		**telek terület**	
Kínálati / vételára		4 000 000 Ft	-5,0%	8 000 000 Ft	-5,0%	10 000 000 Ft	-5,0%
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci infláció		2026.10.02		2026.10.02		2026.10.02.	
Fajlagos ára (Ft/m²)		15 200		15 200		12 583	
Elhelyezkedés	Sárospatak	azonos település	0,0%	azonos település	0,0%	azonos település	0,0%
Telek formája	téglalap	téglalap	0,0%	szabályos	0,0%	szabályos négyszög	0,0%
Telek lejtése	sík	sík	0,0%	sík	0,0%	sík	0,0%
Telek beépíthetősége	15%	15%	0,0%	15%	0,0%	15%	0,0%
Szintterületi mutató							
Építési korlátozások	önálló telek	önálló telek	0,0%	önálló telek	0,0%	önálló telek	0,0%
Infrastruktúra, közművek	összközmű a telek előtt	gáz telken belül, víz, villany csatorna az utcában	0,0%	gáz telken belül, víz, villany csatorna az utcában	0,0%	gáz telken belül, víz, villany csatorna az utcában	0,0%
Településen belül elhelyezkedés	gyógyfürdő közelében	gyógyfürdő közelében	0,0%	gyógyfürdő közelében	0,0%	gyógyfürdő közelében	0,0%
Egyéb szempont 2							
Korrigált fajlagos ár / Összes korrekció	15 210 Ft	15 200 Ft	0,0%	15 960 Ft	5,0%	14 470 Ft	15,0%
Korrekció engedélyezése		ok	0%	ok	5%	ok	15%
Piaci összehasonlításon alapuló érték:	**4 426 129 Ft**						

Az ingatlan jelenlegi piaci értékét az összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszer alkalmazásával kerekítve: 4.400.000, - Ft, azaz Négymillió négyszázezer forintban határozom meg.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

	Tárgyi	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.	
Cím	Sárospatak Rozmaring u. 26. Hrsz. 1682	Sárospatak Szegfű u.		Sárospatak Szegfű u.		Sárospatak Szegfű u.	
Övezet		Kötü		Kötü		Kötü	
Korrekciós modell	**Adat leírás**	**Adat leírás**	**Korr.**	**Adat leírás**	**Korr.**	**Adat leírás**	**Korr.**
Telek terület, m²	**252**	**250**		**500**	5,0%	**755**	15,0%
Bruttó szintterület, m²							
Alapérték	**telek terület**	**telek terület**		**telek terület**		**telek terület**	
Kínálati / vételára		4 000 000 Ft	-5,0%	8 000 000 Ft	-5,0%	10 000 000 Ft	-5,0%
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci infláció		2026.10.02		2026.10.02		2026.10.02.	
Fajlagos ára (Ft/m²)		15 200		15 200		12 583	
Elhelyezkedés	Sárospatak	azonos település	0,0%	azonos település	0,0%	azonos település	0,0%
Telek formája	téglalap	téglalap	0,0%	szabályos	0,0%	szabályos négyszög	0,0%
Telek lejtése	sik	sik	0,0%	sik	0,0%	sik	0,0%
Telek beépíthetősége	15%	15%	0,0%	15%	0,0%	15%	0,0%
Szintterületi mutató							
Jogi jelleg	önálló telek	önálló telek	0,0%	önálló telek	0,0%	önálló telek	0,0%
Infrastruktúra, közművek	összközmű a telek előtt	gáz telken belül, víz, villany csatorna az utcában	0,0%	gáz telken belül, víz, villany csatorna az utcában	0,0%	gáz telken belül, víz, villany csatorna az utcában	0,0%
Településen belül elhelyezkedés	gyógyfürdő közelében	gyógyfürdő közelében	0,0%	gyógyfürdő közelében	0,0%	gyógyfürdő közelében	0,0%
Egyéb szempont 2							
Korrigált fajlagos ár / Összes korrekció	15 210 Ft	15 200 Ft	0,0%	15 960 Ft	5,0%	14 470 Ft	15,0%
Korrekció engedélyezése		ok	0%	ok	5%	ok	15%
Piaci összehasonlításon alapuló érték:	**3 832 937 Ft**						

Az ingatlan jelenlegi piaci értékét az összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszer alkalmazásával kerekítve: 3.800.000, - Ft, azaz Hárommillió nyolcszázezer forintban határozom meg.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

8. VÉGSŐ ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

Piaci helyzetelemzés

Sárospatak a Tokaj-Hegyaljai borvidék egyik jelentős települése, ennek megfelelően a szőlőművelésnek és a borászatnak nagy hagyománya van településen. A település országos jelentőségű történelmi emlékhely, amelynek megfelelően nagyszámú hazai és külföldi turista látogat el évente. Az utóbbi években számos idegenforgalmi fejlesztés valósult meg.

Sárospatak iskolaváros, ahol a középiskolák mellett néhány éve megalakult a Tokaj-hegyaljai Egyetem, ahol különböző területeken - egészségügy, oktatás, gazdaság, borászat, stb. - képzik a hallgatókat.

A település életében az idegenforgalom, turizmus kiemelkedő szerepet kap. A városban működő gyógyvizes termálfürdő számos vendéget vonz. A fürdő közelében alakult ki, a Végardó településrészen a város egyik üdülő övezete kempinggel, számos vendégházzal.

Ingatlanpiaci szempontból Sárospatak egésze, de különösen Végardó városrész egy rendkívül sajátos, kettős arculatú mikropiac. Míg a klasszikus városi részeket a helyi lakosság lakásigénye mozgatja, addig Végardót egyértelműen a Végardó Fürdő turisztikai vonz ereje, a Bodrog folyó közelsége és a rekreációs célú befektetések határozzák meg.

A fürdőövezetben a szabad, építésre alkalmas telek igazi ritkaságnak számít, ami az árakon is meglátszik.

Település ingatlanforgalma:	Mérsékelt	
Forgalomképesség:	Forgalomképes	
Hosszú távú értékállóság:	Értéknövekedés prognosztizálható	
Az ingatlan fedezetnek:	**Alkalmas**	Nem alkalmas

Forgalmi érték:

Hrsz. 1682	**3.800.000 Ft**
Hrsz. 1683	**4.400.000 Ft**

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

9. MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap

Elektronikusan hitelesítve: 2026.09.17. 13:15:39

ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali [illegible] Sátoraljaújhely, Kazinczy utca 41.

Tulajdonilap-másolat (szemle)

Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20260917/9692
2026.09.17

Oldal 1/1

Sárospatak Belterület, 1683 helyrajzi szám

3950 SÁROSPATAK, ROZMARING UTCA 24.
Sárospatak, Belterület, 1683

I. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 999994/1996.01.25**
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	291	0

II. RÉSZ

4.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 30858/1996.01.23**
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: jogutódlás, 30858/1996.01.23 Név: SÁTORALJAÚJHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: Magyarország 3980 Sátoraljaújhely, Kossuth Lajos tér 5

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Elektronikusan hitelesítve: 2026.09.17. 13:15:22

ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali [illegible] Sátoraljaújhely, Kazinczy utca 41.

Tulajdonilap-másolat (szemle)

Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20260917/9692
2026.09.17

Oldal 1/1

Sárospatak Belterület, 1682 helyrajzi szám

3950 SÁROSPATAK, ROZMARING UTCA 26.
Sárospatak, Belterület, 1682

I. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 999994/1996.01.25**
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	252	0

II. RÉSZ

4.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 30858/1996.01.23**
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: jogutódlás, 30858/1996.01.23 Név: SÁTORALJAÚJHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: Magyarország 3980 Sátoraljaújhely, Kossuth Lajos tér 5

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

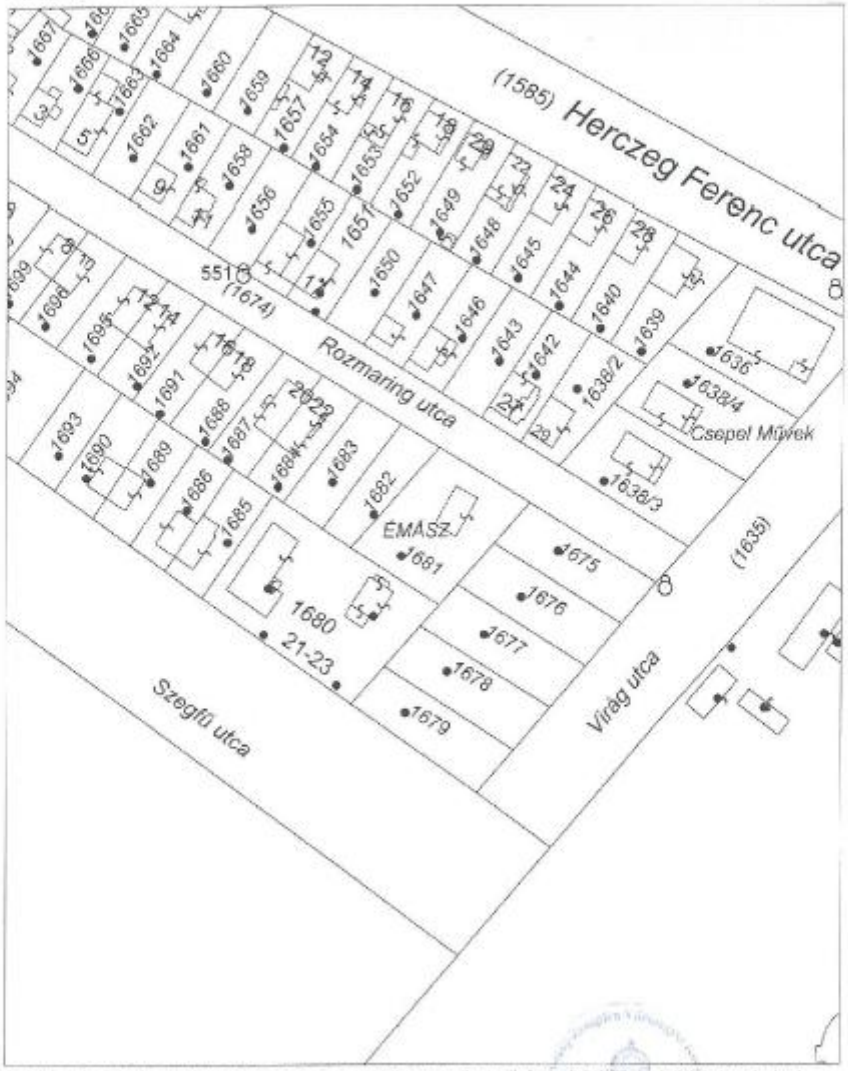
Térképmásolat

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

• Térképmásolat - Teljes

Szelvényszám: 99-322-214 Iktatószám: I/230/2026 Vetület: EOV

SÁROSPATAK, belterület 1682 Méretarány: 1:1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

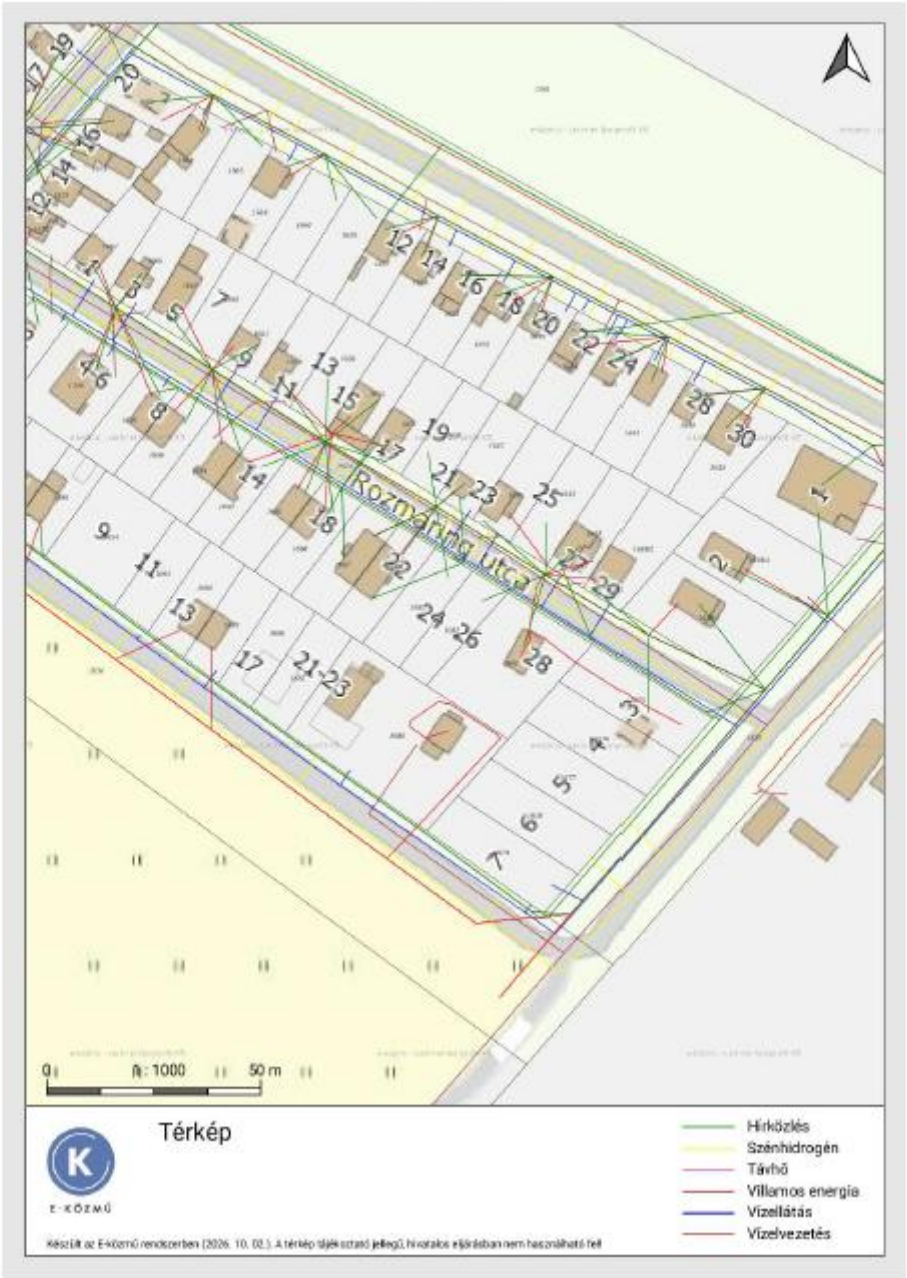
A térképmásolat mérések levételére nem használható!

Sátoraljaújhely, 2026. október 7.

Dármos Ábel

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Eközmű



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Műhold



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

TELEPÜLÉSTÉRKÉP– MEGYE



TELEPÜLÉSTÉRKÉP – Sárospatak



3950 Sárospatak Rozmaring u. 24 és 26.



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Fényképek










10. ALAPFELTÉTELEZÉSEK, SZABÁLYOZÁSOK

Az értékelés során a területen található faállomány nem került értékelésre a megrendelésnek megfelelően.

Az értékelés elkészítésekor a 25/1997 (VIII.1) PM. rendeletet. mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározásának módszertani elveiről, valamint a MNB 18/2022. (XII. 1.) számú ajánlása a pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggőkockázatainak kezeléséről szóló ajánlás figyelembevételével történt.

ERTEKELESI SZAKVELEMENY

11. ÉRTÉKELÉS MÓDSZERTANI ALAPJAI

Az értékelés módszertani alapjai, feltételei

Az értékelés során megvizsgáltuk a földterület elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, felépítmények meglétét. Mindezek hozzásegítettek a vizsgált eszközök használhatósági, eladhatósági jellemzőinek megismeréséhez, amelyek segítségével meghatározható az ingatlanpiaci helyzete, illetve becsülhető az ingatlan keresettsége, vevő szempontjából értékes tulajdonságai.

A termőföld értékelésére két értékelési módszer alkalmazandó:

1. piaci érték alapú értékelések
2. hozamszámításon alapuló értékelés

A FORGALMI ÉRTÉKELÉS már megvalósult, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált ingatlanokat elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal.

Az összehasonlítás során a következő, a piacot meghatározó tényezőket vesszük figyelembe:

- a kereslet és kínálat vizsgálatakor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárló erejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok.
- a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,
- az egyensúly vizsgálatakor egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát.
- a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést.

Földterület értékelésénél az értékelési módszerek közül a forgalmi értékelés adja a legpontosabb értéket. Termőföld hozamszámításon alapuló értékét az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet 2. számú mellékletében meghatározottak szerint végeztük el.

Jelen szakvélemény elkészítése során a végső érték meghatározására a PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKELÉS módszerét alkalmaztam, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszer felel meg.

12. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

- Kijelentem, hogy az értékbecslést elfogulatlanul készítettem el.
- A helyszíni szemle és az ingatlan felmérése szemrevételezés útján történt.
- Az ingatlan értéke per és tehermentes állapotra vonatkozik
- Jelen értékbecslés a jelen ingatlan piaci értékének meghatározására készült, más célra nem használható
- Az értékbecslésben meghatározott ár a fordulónaptól számított 180 napig érvényes, amennyiben ezen időn belül lényeges változások nem következnek be az ingatlanon és környezetében.

Sátoraljaújhely, 2026.10.06.

.....

INGATLANÉRTÉKELŐ EUFIM MAISZ 303

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete
…/2026. (...) határozata
önkormányzati vagyonhasznosításról

Sátoraljaújhely Város Önkormányzat Képviselő-testülete **döntött arról**, hogy elidegeníti az ingatlan-nyilvántartás szerinti sárospataki 1683 helyrajzi számú, természetben a Sárospatak Rozmaring utca 24. szám alatti, 291 m^2 alapterületű „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlant.

Induló licitár: 4.400.000,- Ft
Kijelölt vevő: a liciteljáráson legmagasabb ajánlatot tevő pályázó

Sátoraljaújhely, 2026. október 20.

dr. Fazekas Márk Péter s.k.,
jegyző