



**Vásárosnamény Város Önkormányzata Polgármestere**

4800 Vásárosnamény, Tamási Á. u. 1.

Telefon/Fax: +3645 470 022

e-mail: [polgarmester@vasarosnameny.hu](mailto:polgarmester@vasarosnameny.hu)

honlap: [www.vasarosnameny.hu](http://www.vasarosnameny.hu)

Ügyiratszám: 151/904-1/2025.

Készítette: dr. Juhász Dóra köztisztviselő/ Városfejlesztési Csoport/ Önkormányzati Osztály

A határozati javaslat elfogadásához  
egyszerű többség szükséges!

**ELŐTERJESZTÉS**

– a Képviselő-testülethez –

**a TOP\_PLUSZ-1.1.3-21-SB1-2022-00014 azonosítószámú, „Kraszna sétány kialakítása Vásárosnaményban” című projekt keretében ingatlan megvásárlására**  
(Készült: a Képviselő-testület 2025. január 29-i ülésére)

*Tisztelt Képviselő-testület!*

Mint Önök előtt is ismeretes Vásárosnamény Város Önkormányzata a **TOP\_PLUSZ-1.1.3-21-SB1-2022-00014** sz. „Kraszna sétány kialakítása Vásárosnaményban” című projekt megvalósítására vissza nem térítendő támogatásban részesül. A projekt keretében Vásárosnamény egyik ökoturisztikai területének, a városközpont és a Kraszna-Tisza torkolat közötti zöld övezetnek a turisztikai fejlesztése valósulhat meg. A beruházás révén a Kraszna folyó mentén egy cca. 980 m hosszú sétány, egy közel 40 méter magas kilátó, valamint egy vízitúra-megállóhely kerül majd kialakításra.

A beruházással érintett ingatlanok a következők: 119, 020/1, 024, 025 hrsz. Az állami területek igénybevételéhez már rendelkezünk tulajdonosi, illetve vagyongekezelői hozzájárulásokkal.

A 024 hrsz-ú ingatlan egy magántulajdonban lévő, 41281 m<sup>2</sup> nagyságú, erdő művelési ágú terület, melynek tulajdonosa hozzájárult ahhoz, hogy az építéshez szükséges 12 974 m<sup>2</sup> nagyságú területet megvásároljunk tőle. Az ehhez szükséges geodéziai, telekalakítási feladatokat sikeresen elvégeztünk, illetve a terület ingatlanértékelési szakértői véleménye is elkészült.

Az ingatlanértékelési szakértői véleményt egy minősített értékbecslő szakértő készítette, az értékelés módszere: piaci összehasonlító, költség alapú számítás, mely alapján a változás utáni 024/2 hrsz-ú, erdő művelési ágú 12 974 m<sup>2</sup> nagyságú terület becsült értéke 2 920 000 Ft (korrigált fajlagos érték 225,4 Ft / m<sup>2</sup>).

A fenti ingatlanra vonatkozó vásárlási összeg és az ehhez kapcsolódó hatósági, szakértői, ügyvédi díjak a pályázatban teljes mértékben elszámolhatóak.

Előterjesztésem mellékletét képezi a határozati javaslat, a telekalakítási eljárás dokumentumai, valamint a minősített értékbecslő által készített ingatlanforgalmi szakvélemény.

*Az előterjesztést az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 15/2024. (X.15.) önkormányzati rendelet 49. § (2) bekezdésének 6. pontja alapján a Pénzügyi és Városgazdálkodási Bizottság véleményezi.*

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg, és a mellékletét képező határozati javaslatot fogadja el.

Vásárosnamény, 2025. január 16.



**Filep Sándor**  
polgármester

*„Határozati javaslat”*  
**Vásárosnamény Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2025.(....) önkormányzati határozata**

**a TOP\_PLUSZ-1.1.3-21-SB1-2022-00014 azonosítószámú, „Kraszna sétány kialakítása  
Vásárosnaményban” című projekt keretében ingatlan megvásárlásáról**

*A Képviselő-testület:*

**1)Megtárgyalta** TOP\_PLUSZ-1.1.3-21-SB1-2022-00014 azonosítószámú, „Kraszna sétány kialakítása Vásárosnaményban” című projekt keretében megvásárolandó ingatlanrész megvételére irányuló előterjesztést.

**2)Támogatja** a Vásárosnamény külterület 024 hrsz-ú, erdő művelési ágú ingatlanból 12 974 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanrész (változás után 024/2 hrsz, a továbbiakban: Ingatlan) tulajdonjogának megszerzését, 2 920 000 Ft összegű vételáron.

**3)Felhatalmazza** és egyben **felkéri** a Polgármestert, hogy az Ingatlan tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatos hivatalos dokumentumokat aláírja és az ügyben az önkormányzat nevében eljárjon.

Felelős : Polgármester  
Határidő: Folyamatos

A határozatot kapják:

- 1) Polgármester, Jegyző, Aljegyző (helyben),
- 2) Pénzügyi és Gazdálkodási Osztály Vezetője (helyben),
- 3) Városfejlesztési csoportvezető (helyben)
- 4) Balogh Dávid, 4564 Nyírmada, Jókai u. 28/A.
- 5) Irattár.

Ellenőrizte: .....  
dr. Fórizs Erzsébet  
önkormányzati osztályvezető

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.

Vásárosnamény, 2025. január 17.



*[Handwritten signature]*  
dr. Deák Ferenc  
jegyző



Határozat / Végzés végleges:  
Vásárosnamény 2024. év ... 01. hó ... 09. nap

## SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL



Ügyiratszám: 806002/1/2025.  
Ügyintéző: Fejes Szabolcs  
Telefon: 06-45-570-750

Tárgy: Balogh Dávid  
telekalakítási engedélyezési ügy  
Hív.szám.: -  
Melléklet: -

### HATÁROZAT

Balogh Dávid 4564 Nyírmada, Jókai u. 28/A. szám alatti lakosnak, a Vásárosnamény 024 helyrajzi számú külterületi ingatlanra vonatkozó telekalakítási engedélyezési kérelmének helyt adva – a Molnár Gábor földmérő által 13/2024. munkaszámon elkészített változási vázrajza alapján - telekalakítási engedélyt adok a Vásárosnamény 024 helyrajzi számú külterületi ingatlan telekfelosztására.

Az ingatlanok megnevezése és területe változás előtt, illetve változás után az alábbiak szerint alakul:

#### Változás előtt:

- 024 hrsz. – erdő művelési ágú 4 ha 1281 m<sup>2</sup> nagyságú 12.80 AK értékű

#### Változás után:

- 024/1 hrsz. – erdő művelési ágú 2 ha 8307 m<sup>2</sup> nagyságú
- 024/2 hrsz. – erdő művelési ágú 1 ha 2974 m<sup>2</sup> nagyságú

A Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodának (4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.), mint a hatáskörrel rendelkező szakhatóságnak a SZ/TEL-ÁFI/00797-2/2024. számú szakkérdés vizsgálata során kialakított véleménye:

**„A Vásárosnamény 024 hrsz.-ú ingatlan telekalakítása megfelel.**

- a) a 2023. évi C. törvény a magyar építészetéről (a továbbiakban: Méptv.) 88. §-ában foglaltaknak és a 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 52. § (1) előírásainak,
- b) a 384/2016 Korm. rendelet 23/E–23/J. §-ban foglaltaknak valamint,
- c) a telekméretre, telekmélységre, telekszélességre, telek megengedett legnagyobb beépítettségére, a telken elhelyezhető épületek számára, valamint az épületek tervezett telekhatártól való távolságára vonatkozó helyi településrendezési és építési követelményeknek.”

A telekalakítási engedély a véglegessé válástól számított egy évig hatályos; a telek adataiban, továbbá a bejegyzett jogok és feljegyzett tények vonatkozásban a telekalakítással bekövetkező változásnak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésére irányuló eljárás ezen időszak alatt kezdeményezhető.

A telekalakítási eljárás során 38.000.- Ft (azaz harmincnyolcezer forint) eljárási díj merült fel, melyet a kérelmező megfizetett.

A döntés ellen közigazgatási úton önálló jogorvoslatnak helye nincs, az a közléssel végleges, azonban a közléstől számított 30 napon belül jogszabálysértésre hivatkozással felülvizsgálata kérhető a Debreceni Törvényszéktől (4026 Debrecen, Perényi u. 1.), a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal (4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.) ellen indított keresettel. A keresetlevelet a Szabolcs- Szatmár- Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. (4800 Vásárosnamény, Alkotmány u. 7.) lehet benyújtani vagy ajánlott küldeményként postára adni.

A közigazgatási döntés felülvizsgálata iránti bírósági eljárás (közigazgatási per) illetéke 30.000 forint.

A döntés felülvizsgálata iránti eljárásban a feleket jövedelmi viszonyaikra tekintet nélkül illetékfeljegyzési jog illeti meg; az illetéket utólag, a bíróság felhívására kell megfizetni.

A bíróság a keresetlevelet visszautasítja, ha a felperes a keresetindítási határidőt elmulasztja és igazolási kérelmet nem terjeszt elő vagy azt a bíróság elutasítja.

Ha egyik fél sem kéri a tárgyalás tartását, és azt a bíróság sem tartja szükségesnek, a bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz. Ha a törvény eltérően nem rendelkezik, a keresetlevél benyújtásának a közigazgatási cselekmény hatályosulására halasztó hatálya nincs.

A jogi képviselővel eljáró fél, valamint a gazdálkodó szervezet – mint a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (a továbbiakban: Dáptv.) alapján elektronikus úton történő kapcsolattartásra kötelezett – minden beadványt, így a keresetlevelet is kizárólag elektronikusan, a Dáptv.-ben meghatározott módon nyújthat be a bírósághoz, és a bíróság is elektronikusan kézbesít a részére.

A jogi képviselő nélkül eljáró felperes a keresetlevelet jogszabályban meghatározott nyomtatványon is előterjesztheti. Amennyiben a személyesen eljáró természetes személy az elektronikus kapcsolattartási módot választja, beadványait Ügyfélkapu igénybevételel nyújthatja be, és a bíróság is elektronikusan kézbesít részére. A keresetlevél benyújtásának elmulasztása esetén jelen végzés véglegessé és végrehajthatóvá válik.

## INDOKOLÁS

Balogh Dávid 4564 Nyírmada, Jókai u. 28/A. szám alatti lakos – Vásárosnamény Város Önkormányzata (4800 Vásárosnamény, Tamási Áron u. 1.) meghatalmazottja útján - telekalakítási engedélyezési kérelmet adott be, a Molnár Gábor földmérő által 13/2024. számon készített földmérési vázrajza alapján a Vásárosnamény 024 helyrajzi számú külterületi ingatlan telekfelosztására.

Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (továbbiakban: Ákr.) 8. § (3) bekezdése szerint: *„Miniszteri rendelet kivételével jogszabály e törvény szabályaival összhangban álló, kiegészítő eljárási rendelkezéseket állapíthat meg.”*

A kérelmet a telekalakítási engedélyezési eljárásra vonatkozó 384/2016. (XII. 02.) Korm. rendelet alapján megvizsgálva az alábbiakat állapítottam meg:

- a kérelmező az engedély iránti kérelem benyújtására jogosult,
- a kérelemhez a szükséges telekalakítási dokumentáció csatolva lett,
- a dokumentációt arra jogosult szakember készítette,

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY FÖLDHIVATALI OSZTÁLY 5.

4800 Vásárosnamény, Alkotmány u. 7. 4800 Vásárosnamény, Pf.: 33. Telefon: (45)570-750 Fax: (45)570-751

E-mail: vasarosnameny.foldhivatal@szabolcs.gov.hu

A földhivatal a telekalakítási dokumentáció részét képező változási vázrajzról megállapította, hogy annak adattartalma az állami alapadatok közé beilleszthető, ezért azt 2024. 11. 15-án jóváhagyó záradékkal látta el.

A záradékolt változási vázrajz és a telekalakítási helyszínrajz egyidejű csatolásával megkeresett – az ügyben illetékes – szakhatóság állásfoglalásának indokolása:

**A Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Irodának az SZ/TEL-ÁFI/00797-2/2024. ügyiratszámú szakkérdés vizsgálatában kialakított véleményének indokolása:**

*a) A Méptv. 88. § (1) bekezdése értelmében telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak megfeleljen.*

- *A helyi építési szabályzat figyelembe vételével, a teltek megosztásával kialakuló védelmi erdőterület rendeltetésnek megfelelő használatra alkalmasak, alakjuk, terjedelmük és beépítettségük megfelel a helyi építési szabályzat előírásainak.*
  - *A kialakuló telkek megközelíthetősége közlekedési területbe sorolt közútról biztosított.*
- A telekalakítás megfelel a Méptv. 88. § (1) előírásainak.*

*A telekalakítás megfelel 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 52. § (1) előírásainak, mivel a telekalakítás nem érinti a Balaton kiemelt*

*b) A Nemzeti Jogszabálytárban megtalálható Vásárosnamény Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Vásárosnamény Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2024. (I.24.) Önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: HÉSZ) 2024.03.01. keltezésű hatályos állapota, valamint az eljáró hatóság által megküldött Vásárosnaményi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzőjének a településrendezési követelményekről szóló 151/8914-2/2024 számú tájékoztatása.*

- *A HÉSZ a telekalakítással érintett földrészletet „VEv” jelű védelmi erdőterület övezetbe sorolja, ahol az alakítható legkisebb telekterület méretére, a kialakuló telkek legkisebb szélességére és a legkisebb mélységére nincs előírás. Az övezetben építményt, épületet elhelyezni nem lehet.*
- *A 024/1 hrsz.-ú ingatlan esetén új telkek területe 28.307 m<sup>2</sup> és a beépítettsége 0,00%.*
- *A 024/2 hrsz.-ú ingatlan esetén új telkek területe 12.974 m<sup>2</sup> és a beépítettsége 0,00%.*

**Ezen követelményeknek a kialakuló új telkek megfelelnek.”**

A Vásárosnamény 024 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapján „Natura 2000 terület” jogi jelleg ténye van feljegyezve. A kialakuló ingatlanok (Vásárosnamény 024/1 és 024/2 hrsz.) tulajdoni lapján tovább kell jegyezni a jogi jelleg tényét.

A vázrajz záradékolása az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló 8/2018. (VI.29.) AM rendelet 47. § (1) – (2) bekezdése alapján történt.

A szakkérdés vizsgálatát az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 02.) Korm. rendelet 23/B. § (1) bekezdése írja elő.

Az eljárás igazgatási szolgáltatási díját az ingatlan-nyilvántartási, a telekalakítási, a földmérési és térképészeti tevékenységgel kapcsolatos eljárások, továbbá az ingatlan-nyilvántartásból és az állami alapadatbázisokból történő adatszolgáltatások igazgatási szolgáltatási díjairól szóló 1/2024. (I.30.) KTM rendelet 10. § (1) bekezdése határozza meg.

Jelen határozatot az Ákr. 81. § (1) bekezdése szerint hoztam meg, amely az Ákr. 82. § (1) bekezdése alapján véglegessé válik a közzététellel.

A jogorvoslati jogról az Ákr. 114. § (1) bekezdése, 116. § (1) és (4) bekezdései adnak lehetőséget, valamint a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (továbbiakban: Kp.) 1. §, 7. § (1) bekezdése, a 12. § (1) bekezdése, 13. § (1) bekezdés a) pontja, 18. § (1) bekezdése, 28. § - 29. §, 39. § (1)-(6) bekezdései, 48.§ (1) bekezdés i) pontja, a bíróságok elnevezéséről, székhelyéről és illetékességi területének meghatározásáról szóló 2010. évi CLXXXIV. törvény 4. sz. melléklet 3. pontja, valamint a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 608. § (1) bekezdése rendelkezik.

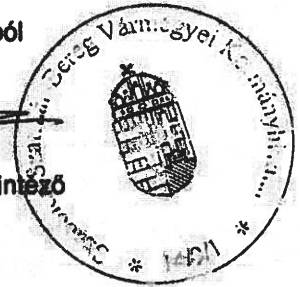
A jogorvoslatnak a határozat hatályosulására a Kp. 39. § (6) bekezdése alapján nincs halasztó hatálya. A bírósági felülvizsgálat esetén a tárgyalás tartása iránti kérelem lehetőségéről a Kp. 77. § (1)-(2) bekezdései adnak tájékoztatást.

Hatáskörömről, illetékességemről és a jogorvoslati lehetőségről a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.02.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdés b) pontja, 36. § b) pontja és 53.§, valamint az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.02.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Vásárosnamény, 2025. január 07.

Román István  
főispán  
nevében és megbízásából

  
Fábian Ferenc  
földmérési kiemelt szakügyintéző



Molnár Gábor  
 Vásárosnamény, Rózsafa utca 6.  
 Munka száma: 13/2024.

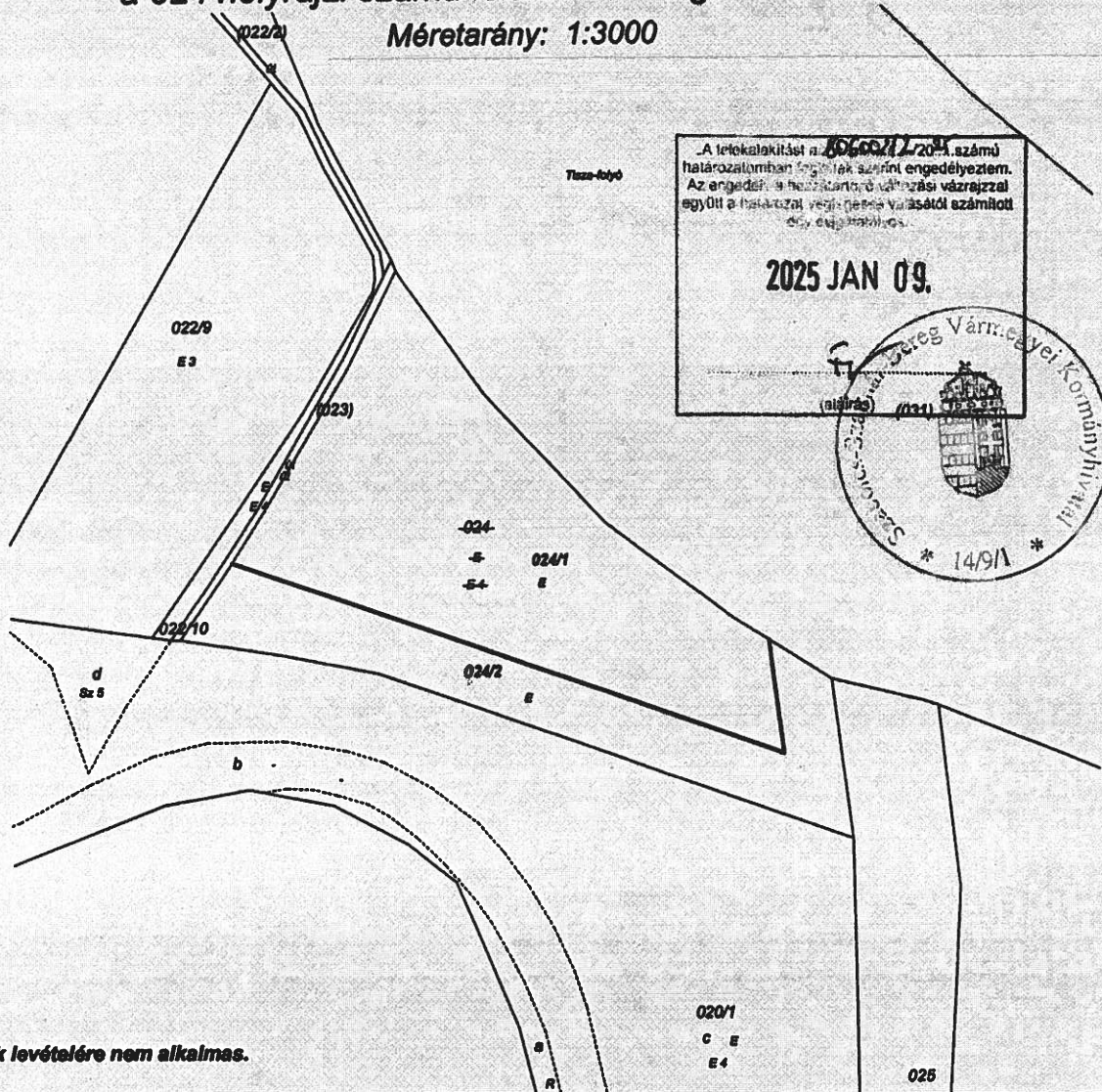
Vásárosnamény  
 külterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/486/2024.

# VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 024 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:3000



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m <sup>2</sup>	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m <sup>2</sup>	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ága	Mín.o.				jel	műv. ága	Mín.o.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
024		erdő	4	4.1281	12.80	024/1		erdő		2.8307	-		
						024/2		erdő		1.2974	-		
Összesen:				4.1281	12.80					4.1281			

A változás akaratunknak megfelelően történt:

Vásárosnamény, 2024. október hó 25. nap

Készítő: Molnár Gábor  
 Földmérő ig. száma: 10515

Minőséget tanúsító:

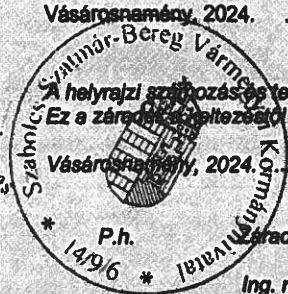
Ing. rend. min. szám: 2394/2020  
 Ingatlanrendező Földmérő  
 Minősítés: 2394/2020

A művelési ág és a minőségi osztály megjelölése és ábrázolása, a kataszteri tiszta jövedelem számítása helyes, az adatok a földminősítési eljárás eredményének megfelelően kerültek feltüntetésre.

Vásárosnamény, 2024. . hó . nap .....  
 mezőgazdász

A helyrajzi változás és területszámítás helyes.  
 Ez a záradék a változási számított egy évig hatályos.

Vásárosnamény, 2024. . hó . nap



Ing. rend. min. száma: 1446/1995.





SZ-SZ-B Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály  
4801 Vásárosnamény Alkotmány út 7.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/1005/2025

2025.01.13

VÁSÁROSNAMENY

Szektor: 61

Külterület 024 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület  
ha m2

kat.t.jöv.  
k.fill.

alosztály adatok  
ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. erdő

4

4.1281

12.80

2.

Árterület

3. bejegyző határozat: 33788/2007.06.22

Natura 2000 terület

4. bejegyző határozat: 34334/2/2010.08.23

Nagyvízi mederben való elhelyezkedés

I R É S Z

8. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33557/2010.07.05

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Balogh Dávid

sz.név: Balogh Dávid

szül. : 1996

a.név : Komlósi Beáta

cím : 4564 NYÍRMADA Jókai utca 28/A.

I R É S Z

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 35268/2008.08.26

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területe 4 ha 1481 m<sup>2</sup>-ről 4 ha 1481 m<sup>2</sup>-re változott.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 34136/2009.06.11

Végrehajtási jog 25 000 FT, azaz huszoneezer FT főkövetelés .

14.630.-Ft járulékal erejéig. (Kerecsi Tamás önbv.132.AV.5147/2007/17.)birság.

jogosult:

név: NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS JEGYZŐJE OKMÁNYIRODA

cím : 4400 NYÍREGYHÁZA Kossuth tér 1.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/1005/2025

2025.01.13

VÁSÁROSNAMENY

Szektor: 61

Külterület 024 helyrajzi szám

---

Folytatás az előző lapról  
III R É S Z

---

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 34389/2009.06.15  
Végrehajtási jog 25 000 FT, azaz huszonötezer FT főkövetelés .  
és 12.000.-Ft járulékal erejéig bírság jogcímén. ( Kerezsi Tamás nyíregyházi önálló bírósági  
végrehajtó 132.AV.5148/07/8 ).  
jogosult:  
név: NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS JEGYZŐJE OKMÁNYIRODA  
cím : 4400 NYÍREGYHÁZA Kossuth tér 1.
- 
7. bejegyző határozat, érkezési idő: 34516/2009.06.19  
Végrehajtási jog 25 000 FT, azaz huszonötezer FT főkövetelés .  
és 10835.-Ft járulékal erejéig bírság jogcímén Kerezsi Tamás ö b végrehajtó 132.AV.5097/08/6.  
jogosult:  
név: NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS JEGYZŐJE OKMÁNYIRODA  
cím : 4400 NYÍREGYHÁZA Kossuth tér 1.
- 
8. bejegyző határozat, érkezési idő: 34575/4/2015.07.16  
eredeti határozat: 31770/2009.03.19  
Végrehajtási jog 231 060 FT, azaz kétszázharmincegyezer-hatvan FT főkövetelés .  
és 112501.- ft járulékal erejéig számlatartozás (132.V.0426/08/9. Kerezsi Tamás öbv.  
Nyíregyháza), A törölt III/4. sorszámú bejegyzés ranghelyén, jogutódlás jogcímén.  
jogosult:  
név: EOS FAKTOR MAGYARORSZÁG ZRT. törzsszám: 14220438  
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 30.
- 

Az E-hiteles tulajdoni lap 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. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

---

TULAJDONI LAP VÉGE

---



**Milex-Plusz Kft.**

4400 Nyíregyháza, Dózsa György u 23. 1/19.

Tel: 30/925-2410 Fax: 42/311-025

E-mail: milexplusz@zoho.com

## INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY



**4800 Vásárosnamény,  
külterület  
024/2-Hrsz-u ingatlan(ok)**

**(erdő)**

**piaci értékének meghatározása**

**Készítette: Illés Róbert**

ÉMI-TÜV SÜD által minősített értékbecslő szakértő

MRM 13/007,

Nyilvántartási szám: Nyíregyháza MJV V-387/2012-SZ



Nyíregyháza, 2024 november

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY - ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP****INGATLAN PIACI SZAKVÉLEMÉNY**

Megbízás tárgya (az értékelt ingatlan megnevezése, típusa)	erdő		
Megbízó:	Vásárosnamény Város Önkormányzata 4800 Vásárosnamény, Tamási Á. u. 1.		
Megbízott:	MILEX-PLUSZ KFT. 4400 Nyiregyháza, Dózsa György utca 23. 1/19		
Az értékelt ingatlan címe:	4800 Vásárosnamény, külterület		
Helyrajzi szám / elhelyezkedés:	024/2	/	külterület
Tulajdonos(ok):	Balogh Dávid 1/1-ed		
Tulajdoni hányad:	1/1-ed		
Értékelés célja:	Kisajátítást megelőző célú Piaci érték meghatározása		
Értékelt jog megnevezése:	Tulajdonjog		
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlító, költség alapú		
<b>Az ingatlan főbb jellemzői</b>			
Telek területe:	12974 m <sup>2</sup>	teljes terület:	41281 m <sup>2</sup>
Felépítmények alapterülete összesen:	m <sup>2</sup>		
Felépítmények redukált alapterülete:	m <sup>2</sup>		
Közmű ellátottsága:	közmű nélküli		
Jelenlegi funkció:	erdő		
Értékelés fordulónapja / érvényessége:	2024. november 15 /	Érvényessége:	6 hónap
<u>Értékbecslés</u>	Aktualizálás	Felülvizsgálat	

**Előzmény:** TOP\_PLUSZ-1.1.3-21-SB1-2022-00014 azonosítószámú, „Kraszna sétány kialakítása Vásárosnaményban” című projekt megvalósítása érdekében Vásárosnamény Város Önkormányzata Kisajátítást megelőző céllal Vagyoneértékelést rendelt meg. A szakvélemény készítése során, a 30005/16219/2024 helyrajzi számú Hiteles tulajdoni lapon nyilvántartott adatokat vettük alapul. (2024.07.22.) Az ingatlan-nyilvántartás megfelel a valóságnak, a Tulajdoni lapon a művelési ág/kivett megnevezés összességben a valóságnak megfelelően bejegyzésre került. A Helyszíni szemlén tapasztaltak és a mellékelt Erdészeti szakvélemény szerint az erdőrészt érintett részterülete, fával minimálisan borított terület rész, így külön zöldkár érték nem került megállapításra, azt az értékelés során, pozitív korrekcióval vettük figyelembe. Az értékelés során a PIACI ÉRTÉKELÉS módszere alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg. A mellékelt változási vázrajz alapján, az értékelt terület és várható Helyrajzi szám: 024/2, területe 1.2974 m<sup>2</sup>.

**Tehermentes piaci értéke a fordulónapon:**

2 920 000 Ft azaz kettőmillió-kilencszázhuszezer forint

Nyiregyháza, 2024. november 15

Készítette:

Illés Róbert

Minősített értékbecsítő



Jogosultság: Nyiregyháza MJV V-387/2012-SZ Minősített-értékbecslő ÉMI-TÜV SÜD minősítés szám: MRM 13/007

## SAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA

### A megbízás tárgya

A(z) Vásárosnamény Város Önkormányzata 4800 Vásárosnamény, Tamási Á. u. 1. megbízta MILEX-PLUSZ KFT. 4400 Nyíregyháza, Dózsa György utca 23. 1/19-t, a 4800 Vásárosnamény, külterület 024/2 Hrsz-u erdő megnevezésű ingatlan(ok) értékelésével.

*Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.*

### Az értékelés célja

Az ingatlanértékelés célja: Kisajátítást megelőző célú Piaci érték meghatározása

### A szakértői vizsgálat módszere

A piaci érték meghatározás során alkalmazott módszerek

Az értékelés az Értékelők szövetségének európai szervezet (TEGOVA) vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elvei, valamint a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997(VIII.1.) PM. Rendeletben foglaltak figyelembevételével készült, melyek a következők.

### A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés olyan eljárás, melynek során az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítjuk az adott körzetben a közelmúltban megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletekben szereplő ingatlanokkal, illetve kínálati adatokkal.

A módszer fő lépései:

1. alaphalmaz kiválasztása
2. az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
3. fajlagos alapérték megállapítása
4. értékmodosító tényezők elemzése (műszaki, építészeti, használati szempontok, telekadottságok, infrastruktúra, környezeti szempontok, alternatív hasznosíthatóság jogi szempontok, hatósági szabályozás)
5. fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
6. végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

### A hozam számításán alapuló módszer

A hozamszámításán alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisza jövedelem) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A módszer fő lépései:

1. az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése
2. a jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként  
bevételek: az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek  
kiadások: befektetési, üzemeltetési kiadások, kezelési-menedzselési költségek
3. a tőkésítési kamatláb meghatározása
4. a pénzfolyamok jelenértékének meghatározása
5. a legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításán alapuló érték

### A költség alapú módszer

A módszer fő lépesei:

1. a telekérték meghatározása ( piaci összehasonlító módszerrel)
2. a felépítmény újraépítési, vagy pótlási költségének meghatározása
3. avulások számítása (fizikai, funkcionális, környezeti)
4. a felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése

### Felvetések és korlátozó feltételezések

1. az értékbecslés a teljes ingatlanra vonatkozik és a teljes összegnek az arányosítása, részérdekeltség szerinti megosztása érvényteleníti az értékbecslést
2. az értékelési jelentés egységes egészként kezelhető, a részleteket önállóan értelmezni nem lehet
3. az ingatlan értékét per-és tehermentesnek feltételezve határozzuk meg
4. az értékelés folyamán statikai, épületdiagnosztikai, talajmechanikai vizsgálat nem készült
5. az értékelő nem vállal felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek a megállapított értékre befolyással lehetnek
6. az értékelési jelentés csak az említett felek együttes engedélyével adható ki harmadik félnek
7. az értékelési jelentés csak a fent meghatározott célra és időkorláton belül használható fel
8. az értékbecslő nem kötelezhető a kérdéses ingatlannal kapcsolatban tanúvallomásra, bírósági megjelenésre, hacsak előzetesen nem jött létre erre vonatkozó megállapodás
9. az értékbecslőnek személyes érdeke nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz
10. jogi vizsgálat a tulajdoni lap vizsgálatán túlmenően nem történik
11. a szakvéleményben leírtak, a helyszíni szemlén látottak alapján kerülnek bemutatásra

A helyszíni szemle időpontja:	2024. november 15.
A szemlén jelenlévő személyek:	Illés Róbert, Ingatlanvagyon-értékelő Kokas Tamás Városfejlesztési csoportvezető
Felhasznált dokumentumok:	Tulajdoni lap, térképmásolat, HÉSZ

### AZ INGATLANOK BEMUTATÁSA

<b>Ingatlan-nyilvántartási adatok I.</b>	Tulajdoni lap kelte: 2024.07.22
Település	4800 Vásárosnamény,
Besorolás	külterület
Helyrajzi szám	024, várhatóan 024/2
Megnevezés	erdő
Az értékelt ingatlanrész területe (m <sup>2</sup> )	12974

Tulajdonos bejegyezten Balogh Dávid 1/1-ed

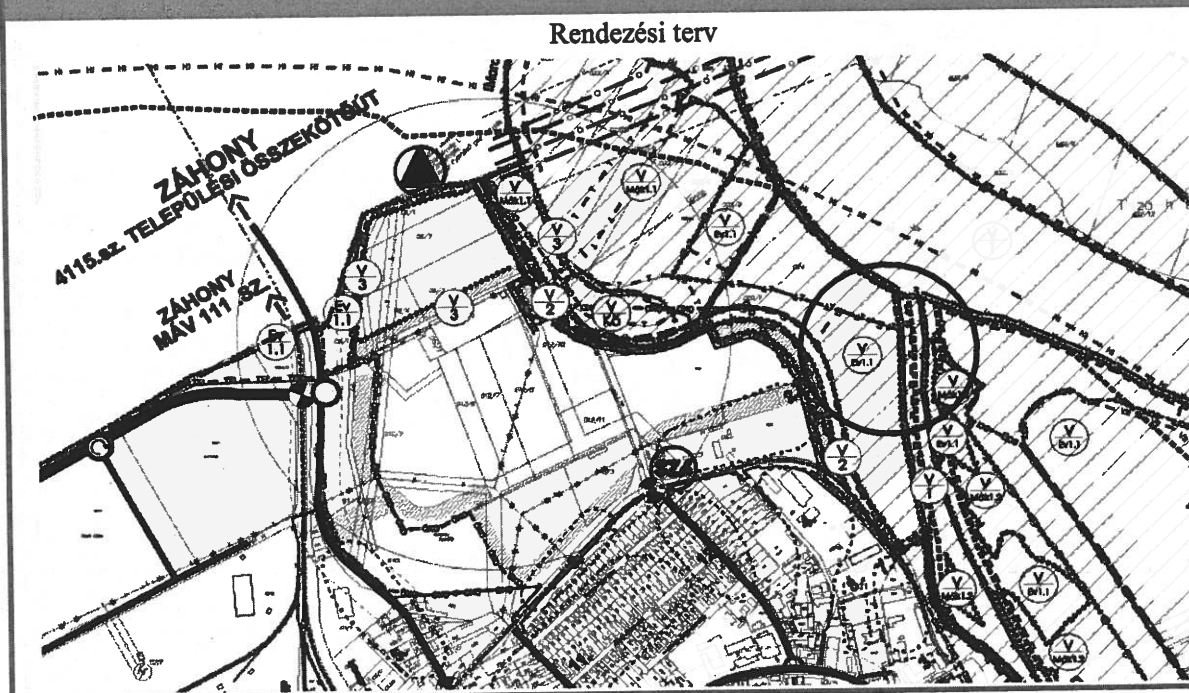
Terhek Végrehajtási jog

Széljegy Nincs

Egyéb

#### Telek jellemzése

Övezeti besorolás	V-EV 1.1	Vízgazdálkodási terület
beépíthetőség	0%	
Megengedett építmény magasság	0	
alakítható legkisebb telekterület	0	
Beépítési mód	0	
Jelenlegi beépítettsége: %	0%	
Domborzat, lejtés, tájolás:	enyhén lejtős	
Telek alakja:	szabálytalan	
Kerítettség:		
Parkolás:		
Jelenlegi hasznosítás:	beépítetlen terület	



## Vízgazdálkodási terület (V)

Ártéri védőerdő, nem beépíthető. Vízgazdálkodási területen belül lévő kialakult üdülő, rekreációs, és lakóterület. A terület nem került szabályozásra, ezért a kialakult állapot és a magasabbrendű jogszabályok szerint kell eljárni. Az illetékes szakhatóságok és államigazgatási szervek nyilatkozata alapján az alábbiakat is figyelembe kell venni: A területen belül mindennemű építési, telekalakítási tevékenységet (út, közműépítés, épület felújítás) csak az illetékes vízügyi,- és természetvédelmi hatóságok jóváhagyásával lehet engedélyezni. A korábban érvényes országos és helyi jogszabályok alapján építési engedéllyel épült épületek felújíthatóak, korszerűsíthetőek. A korábban érvényes építési engedéllyel rendelkező, de be nem épített, vagy félbe maradt beépítésű telkek szakhatósági hozzájárulás esetén beépíthetők A többi telekre építési tilalom kerül elrendelésre.

## SWOT elemzés

	Erősségek	Gyengeségek
Belső tényezők	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kraszna-Tisza torkolat, kedvező turisztikai lehetőségek</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Talaj minősége a védőerdő feladatra korlátozottan alkalmas</li> </ul>
Külső tényezők	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hasznosítás bérleti úton</li> <li>- Fejleszthető</li> <li>- Hasznosítás tulajdonosi körben</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ártérület</li> </ul>



## Az ingatlan(ok) elhelyezkedése, általános leírása

### Elhelyezkedés

Az értékelendő ingatlan Vásárosnamény külterületén, a központtól kissé távolabb, a Kraszna és Tisza folyó találkozási mentén terül el.

### Település

A Szabolcs-Szatmár-Bereg megye keleti részén, a magyar-ukrán határtól 21 km-re, a Tisza bal partján, a Szamos torkolatánál fekszik. Áthalad rajta a 41-es főút. Budapesttől kb. 260 km. távolságra fekszik. Legközelebbi autópálya hazánkban az M3-as, mely kb. 10 km. távolságra terül el.

### Megközelítés, közlekedés

Az ingatlan gyenge minőségű földutakon elérhető. Gépkocsival nehezen elérhető. A telek sokszög alakú, az értékelt terület rész nem beépített, telepítmény növényzet nem található. Az ingatlanra közmű nem került bevezetésre.

### Gazdasági áttekintés

Vásárosnamény forgalmas település Magyarország északkeleti részén. Nyíregyházától ÉK-re, mintegy 60 km távolságra a Tisza mentén, a Szamos torkolatának közelében. A Tisza túlsó partján, Gergelyugornyan kialakított kemping és üdülőövezet kedvenc helye a kikapcsolódni vágyóknak. Nagyméretű homokos part. Körülkerített, parkosított pihenő rész. Hideg-meleg vizes szociális létesítmény. Kempingezés és táborozási lehetőség a közelben. Számos vendéglátóipari egység és szórakozóhely.

### Ingatlan jellemzése

A Vásárosnamény 47 D erdőrészletet megtekintésre került az erdőterképen, illetve a terepi bejárás során is megállapításra került, hogy az erdőrészlet érintett részterülete, fával nem borított üres terület rész. Az erdőtvény értelmében (2009. évi XXXVII. törvény az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról), a terület tulajdonosának, erdőgazdálkodójának, gondoskodnia kellene a fával borítottágról, legkésőbb az erdőfelújításkor. Jelen állapotában erdészeti szempontból ez a terület rész semmilyen hozamot nem termel. A területen jellemzően éles tiszai homoki van jelen, ez a fajta talajtípus meglehetősen kedvezőtlen a fás vegetációk számára, így az később is nehézséget okozhat a későbbi erdőfelújítás folyamán (ennek egyenes következménye lehet a fátlan állapot).

### Megjegyzés:

Előzmény: TOP\_PLUSZ-1.1.3-21-SB1-2022-00014 azonosítószámú, „Kraszna sétány kialakítása Vásárosnaményban” című projekt megvalósítása érdekében Vásárosnamény Város Önkormányzata Kisajátítást megelőző céllal Vagyonértékelést rendelt meg. A szakvélemény készítése során, a 30005/16219/2024 helyrajzi számú Hiteles tulajdoni lapon nyilvántartott adatokat vettük alapul. (2024.07.22.) Az ingatlan-nyilvántartás megfelel a valóságnak, a Tulajdoni lapon a művelési ág/kivett megnevezés összességben a valóságnak megfelelően bejegyzésre került. A Helyszíni szemlén tapasztaltak és a mellékelt Erdészeti szakvélemény szerint az erdőrészlet érintett részterülete, fával minimálisan borított terület rész, így külön zöldkár érték nem került megállapításra, azt az értékelés során, pozitív korrekcióval vettük figyelembe. Az értékelés során a PIACI ÉRTÉKELÉS módszert alkalmaztuk, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg. A mellékelt változási vázrajz alapján, az értékelt terület és várható Helyrajzi szám: 024/2, területe 1.2974 m<sup>2</sup>.

### MNB Kereskedelmi ingatlan-piaci jelentés

A gazdasági teljesítmény már meghaladta a koronavírus-válság előtti szintjét. A kereskedelmiingatlan-piac szempontjából releváns ágazatok teljesítménye javult, ugyanakkor a növekedés ingatlanpiacra gyakorolt pozitív hatása elmarad a korábbi ciklusokban tapasztaltaktól, ami részben a járvány közvetlen hatása (a turizmus tartós visszaesése), részben pedig az általa felgyorsított trendekből (az otthoni munka és az e-kereskedelem térnyerése) adódó bizonytalanságnak tulajdonítható. Előretekintve, a gazdaság további bővülésének kedvező hatása mellett a kereskedelmiingatlan-piacra ható tényezők vonatkozásában kockázatot jelenthet a járvány kibontakozó negyedik hulláma. 2021 első félévében a budapesti irodapiacra 0,7 százalékponttal 9,8 százalékra, az ipar-logisztikai piacon pedig 2 százalékponttal 4 százalékra emelkedett a kihasználatlansági ráta. Míg az irodapiacra a mutató emelkedésének fő oka a lecsökkent kereslet, addig az ipar-logisztika szegmensben főként a bővülő kínálat említhető. A kiskereskedelmi szegmensben a fogyasztás és látogatottság élénkülésével a kihasználatlansági mutató stagnált. Az iroda- és ipar-logisztikai piacokon várható jelentős átadási volumenek miatt folytatódhat a kihasználatlansági ráták emelkedése, ezen szintek azonban – különösen utóbbi szegmensben – még nem jelentenek túlzott piaci kockázatot. Az átlagos bérleti díjak csökkenése egyik szegmensben sem volt jellemző, előretekintve viszont az ipar-logisztikai ingatlanok bérleti díjai kapcsán merülhet fel a korrekció lehetősége. A kínálat bővülése másrésről Magyarország nemzetközi logisztikai versenyképességét is javítja, ami az új kereslet növelésén keresztül stabilizáló tényező lehet a bérleti díjak tekintetében. A hazai szállodák forgalma a járvány hullámainak enyhülésével javult, de a szektor a 2019-es átlagos havi forgalmat még idén júliusban sem érte el. Az elmúlt években elindult élénk szállodafejlesztési aktivitás közel 3 ezer új szobával növeli a kínálatot a következő másfél évben, míg egyes elemzések a nemzetközi turizmus járvány előtti szintjének elérését 2024-re várják. A hazai kereskedelmi ingatlanok befektetési forgalma 15 százalékkal nőtt éves alapon, és 0,6 milliárd eurós forgalmat ért el. Ennek jelentős részét (58 százalékát) néhány nagy összegű tranzakció adta, 78 százaléka pedig hazai befektetőkhöz kötődött. Elkölthető likviditás továbbra is rendelkezésre áll a piacon, a befektetői érdeklődés is jelen van, de az árkeresés és az egyes szegmensek kilátásai miatt óvatosak a vásárlók. A mérsékelt befektetési kereslet mellett azonban az eladó ingatlanok kínálata is csökkent, ami a hozamok csökkenését eredményezi. Előretekintve, a több országban már elindított monetáris szigorítási ciklus is szűkítheti az ingatlanbefektetések által kínált hozamfelárakat. A hazaihoz hasonlóan, a régió befektetési piacát is mérsékelt aktivitás és az irodapiaci hozamok visszatérő csökkenése jellemezte. 2021 első félévében a hazai nyilvános ingatlanalapok befektetési aktivitása alacsony volt, mindemellett likviditási helyzetük stabil, szektorszinten a likvideszközök vagyonaon belüli aránya biztonságosnak tekinthető.

**Lakáspiac 2023 November:** I. Az alacsony kereslet az adásvételek visszaesését, a lakásárak stagnálását, a községekben pedig érdemi csökkenését eredményezte. II. A lakáshitel-kihelyezések elmaradnak a tavalyi szintektől, de a gazdasági környezet javulása és a támogatott programok erősíthetik a hitelkeresletet. III. Az építőipart a kereslet hiánya korlátozza leginkább, a lakásépítések terén növekedési tartalék látszik. A historikusan magas foglalkoztatottság mellett a keresletet meghatározó egyéb makrogazdasági tényezők, mint a csökkenő GDP és reálbérek, az alacsony fogyasztói bizalom és bizonytalan makrogazdasági környezet, valamint a magas infláció miatt szigorú monetáris kondíciók visszafogják a lakáspiaci keresletet.

2023 II. negyedévben 9 év óta először csökkentek a lakásárak éves alapon, 0,8 százalékkal (községekben 8,1 százalékkal), de a III. negyedévben már enyhe emelkedés látszik. Túlértékelt éves összevetésben csökkent, de szintje a korábbi évekhez képest magas.

A tranzakciók száma alacsony szinten tartózkodik. Éves összevetésben 11 százalékkal csökkent a III. negyedévben, de negyedéves alapon már 10 százalékos növekedés látszik. A falusi CSOK településeken éves összevetésben 23 százalékos csökkenés látható szeptemberben.

A visszaeső tranzakciókon belül éves alapon enyhén emelkedett a külföldi lakásvásárlók aránya, a befektetési célú lakáskereslet viszont enyhült. A lakásárakkal ellentétben a bérleti díjak tovább emelkedtek, de már alacsonyabb, 13 százalékos éves ütemben.

A kínálati oldalt a kereslet hiánya korlátozza leginkább. A lakásépítések száma mintegy ötödével, a kiadott építési engedélyek száma 43 százalékkal csökkent az első három negyedévben. Magas szinten van az engedélyt megszerzett, de még el nem indított társasházi lakásfejlesztések száma.

## AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSE

Az értékelést lehetőség szerint legalább két féle módszerrel ajánlatos elvégezni.

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszer alkalmazását tartottuk célravezetőnek, elegendő összehasonlító adat áll rendelkezésre.

A költség alapú értékelési módszer alkalmazása, mely az épületek létesítési költségéből kiindulva a műszaki és funkcionális avultsággal csökkentett értéket határozza meg, ellenőrzésként alkalmaztuk.

A kapott eredmények a módszerek eltéréséből fakadóan különbözőek. Az eltérések okainak feltárása után tehetünk javaslatot a végső forgalmi értékre.

### Alkalmazott módszerek

A piaci összehasonlító módszerek közül a páros összehasonlító módot alkalmazzuk, mivel összehasonlításra alkalmas, teljesen megegyező adottságú és funkciójú ingatlanok nagy számban nem jelennek meg a környezetben.

A módszer lényege, hogy a kiválasztott összehasonlító elemek tulajdonságait egyenként vetjük össze a bázis adat (értékelendő ingatlan) tulajdonságaival, azaz minden egyes vizsgált ingatlan összehasonlítását egyenként végezzük el. A párosával meghatározott korrigált értékek összességének átlagát figyelembe véve kapjuk meg a korrigált fajlagos értéket.

A fentiekre tekintettel, a csoportos összehasonlítást nem alkalmazzuk.

A költség alapú módszer alkalmazása során, az Építésügyi Tájékoztatási Központ Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) fajlagos árait vesszük alapul.

A hozam alapú módszerek közül a Direkt tőkésítést (DC), illetve a Diszkontált Cash Flow (DCF) módszert alkalmazzuk, a környéken, agglomerációban kialakult átlagos bérleti díjak átlagából kiindulva.

## Piaci összehasonlító alapú megközelítés:

Az ingatlan értékének megállapítása: Piaci összehasonlító adatok elemzése.

Értékelt ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
4800 Vásárosnamény, <i>külterület</i>	Nyírkarász külterület	Tunyogmatolcs külterület 0188/1 hrsz	Mándok külterület 075/21
Leírás: erdő	erdő	erdő	erdő
Telek terület: 12974 m <sup>2</sup>	10000 m <sup>2</sup>	80000 m <sup>2</sup>	72375 m <sup>2</sup>
Felépítmény ter.: m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Eladási ár: (Ft)	2 000 000 Ft	15 000 000 Ft	20 000 000 Ft
Eladási ár: (Ft/m <sup>2</sup> )	200 Ft	188 Ft	276 Ft
Adat forrás:	<a href="https://ingatlan.com/32013800">https://ingatlan.com/32013800</a>	<a href="https://ingatlan.com/32545883">https://ingatlan.com/32545883</a>	<a href="https://hirdetmenyek.gov.hu/reszletezo/2097105">https://hirdetmenyek.gov.hu/reszletezo/2097105</a>
Adat időpont:	2024	2024	2024
Kínálati ár korrekció % (tranzakció)	-10%	-10%	0%
Fajlagos ár: (Ft/m <sup>2</sup> )	180 Ft	169 Ft	276 Ft

## Korrekción

	hasonló	nagyobb	nagyobb
Alapterület:	0%	10%	10%
Beéithetőség:	hasonló	hasonló	hasonló
	0%	0%	0%
Tápanyag gazdálkodás:	kedvezőtlenebb	hasonló	hasonló
	5%	0%	0%
Fekvés:	hasonló	hasonló	hasonló
	0%	0%	0%
Kerítettség:	hasonló	hasonló	hasonló
	0%	0%	0%
Környezet:	hasonló	hasonló	hasonló
	0%	0%	0%
Elhelyezkedés:	kedvezőtlenebb	hasonló	kedvezőbb
	10%	0%	-20%
Domborzati viszonyok:	hasonló	hasonló	kedvezőbb
	0%	0%	-10%
Közművek:	hasonló	hasonló	hasonló
	0%	0%	0%
Egyéb: Kényszerértékesítés ténye	nincs	nincs	nincs
	10%	10%	10%
Összes korrekció:	25%	20%	-10%

Korrigált fajlagos ár: 225 203 248

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a 024, várhatóan 024/2 helyrajzi számú 4800 Vásárosnamény, külterület alatt elterülő ingatlan becült piaci értéke kerekítve:

2 920 000 Ft azaz kettőmillió-kilencszázhuszezer forint

Korrigált fajlagos alapérték: 225 Ft  
12974 m<sup>2</sup>\* 225,4 Ft = 2 924 340 Ft

1. Összehasonlító	Nyírkarász, Külterületén 1 Ha Erdő eladó.
2. Összehasonlító	Tunyogmatolcs külterületen 6 ha 35 éve telepített tölgyfaerdő valamint 0,6 ha akácerdő eladó.
3. Összehasonlító	Erdő, 075/21 Hrsz, 23,88 AK. adás-vételi szerződés kelte 2024.08.28.

### Az értékbecslés végkövetkeztetése

A megbízó utasításainak megfelelően, a helyszíni szemlén tapasztaltak és a megbízótól kapott dokumentumok (tulajdoni lap, alaptérkép, stb.) alapján elvégeztük az ingatlan szükséges értékbecslését. Az értéket a hozam alapú (DRC) módszerrel ellenőriztük le. Az ingatlan funkciójából adódóan a terület fejleszhető konkrét építési terv hiányában a piaci adatok bizonytalansága miatt nem mutat valós eredményt.

Piaci értéknek a következő definíciót tekintjük:

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.”

A végső érték meghatározása során elegendő számú megbízható összehasonlító adat birtokában, a piaci összehasonlító alapú értékelés eredményét fogadjuk el, melynek eredményét a hozam alapú módszerrel ellenőriztük le. A megállapított érték tehermentes állapotot feltételez.

A fentiek figyelembe vételével a 4800 Vásárosnamény, külterület 024/2 helyrajzi számú ingatlanon elterülő ingatlanrész 2024. november 15-i fordulónapra megállapított forgalmi értéke:

**2 920 000 Ft azaz kettőmillió-kilencszázhuszezer forint**

**A feltüntetett érték forgalmi adót az ÁFA szabályok szerint tartalmazza!**

Nyíregyháza, 2024. november 15

Cím:	Vásárosnamény külterület
hrsz:	024 (024/2)



utcakép, környezet



utcakép, környezet



ingatlan és környezete



ingatlan és környezete



ingatlan és környezete



ingatlan és környezete

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:30005/16219/2024

2024.07.22

**VÁSÁROSNAMENY**

Szektor: 61

**Külterület 024 helyrajzi szám**

**I R É S Z**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. erdő	4	4.1281	12.80	
--------	---	--------	-------	--

2.

Árterület

3. bejegyző határozat: 33788/2007.06.22

Natura 2000 terület

4. bejegyző határozat: 34334/2/2010.08.23

Nagyvízi mederben való elhelyezkedés

**II R É S Z**

8. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33557/2010.07.05

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Balogh Dávid

sz.név: Balogh Dávid

szül. : 1996

a.név : Komlósi Beáta

cím : 4564 NYÍRMADA Toldi út 44.

**III R É S Z**

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 35268/2008.08.26

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területe 4 ha 1481 m<sup>2</sup>-ről 4 ha 1481 m<sup>2</sup>-re változott.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 34136/2009.06.11

Végrehajtási jog 25 000 FT, azaz huszonötezer FT főkövetelés .

14.630.-Ft járulékai erejéig. (Kerezsi Tamás önbv.132.AV.5147/2007/17.)birság.

jogosult:

név: NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS JEGYZŐJE OKMÁNYIRODA

cím : 4400 NYÍREGYHÁZA Kossuth tér 1.

**Folytatás a következő lapon**



**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:30005/16219/2024

2024.07.22

**VÁSÁROSNAMENY**

Szektor: 61

**Külterület 024 helyrajzi szám**

**Folytatás az előző lapról  
III R É S Z**

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 34389/2009.06.15  
Végrehajtási jog 25 000 FT, azaz huszonötezer FT főkövetelés .  
és 12.000.-Ft járulékal erejéig bírság jogcímén. ( Kerezsi Tamás nyíregyházi önálló bírósági  
végrehajtó 132.AV.5148/07/8 ).  
jogosult:  
név: NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS JEGYZŐJE OKMÁNYIRODA  
cím : 4400 NYÍREGYHÁZA Kossuth tér 1.
7. bejegyző határozat, érkezési idő: 34516/2009.06.19  
Végrehajtási jog 25 000 FT, azaz huszonötezer FT főkövetelés .  
és 10835.-Ft járulékal erejéig bírság jogcímén Kerezsi Tamás ö b végrehajtó 132.AV.5097/08/6.  
jogosult:  
név: NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS JEGYZŐJE OKMÁNYIRODA  
cím : 4400 NYÍREGYHÁZA Kossuth tér 1.
8. bejegyző határozat, érkezési idő: 34575/4/2015.07.16  
eredeti határozat: 31770/2009.03.19  
Végrehajtási jog 231 060 FT, azaz kétszázharmincegyezer-hatvan FT főkövetelés .  
és 112501.- ft járulékal erejéig számlatartozás (132.V.0426/08/9. Kerezsi Tamás öbv.  
Nyíregyháza), A törölt III/4. sorszámú bejegyzés ranghelyén, jogutódlás jogcímén.  
jogosult:  
név: EOS FAKTOR MAGYARORSZÁG ZRT. törzsszám: 14220438  
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 30.

Az E-hiteles tulajdoni lap 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. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

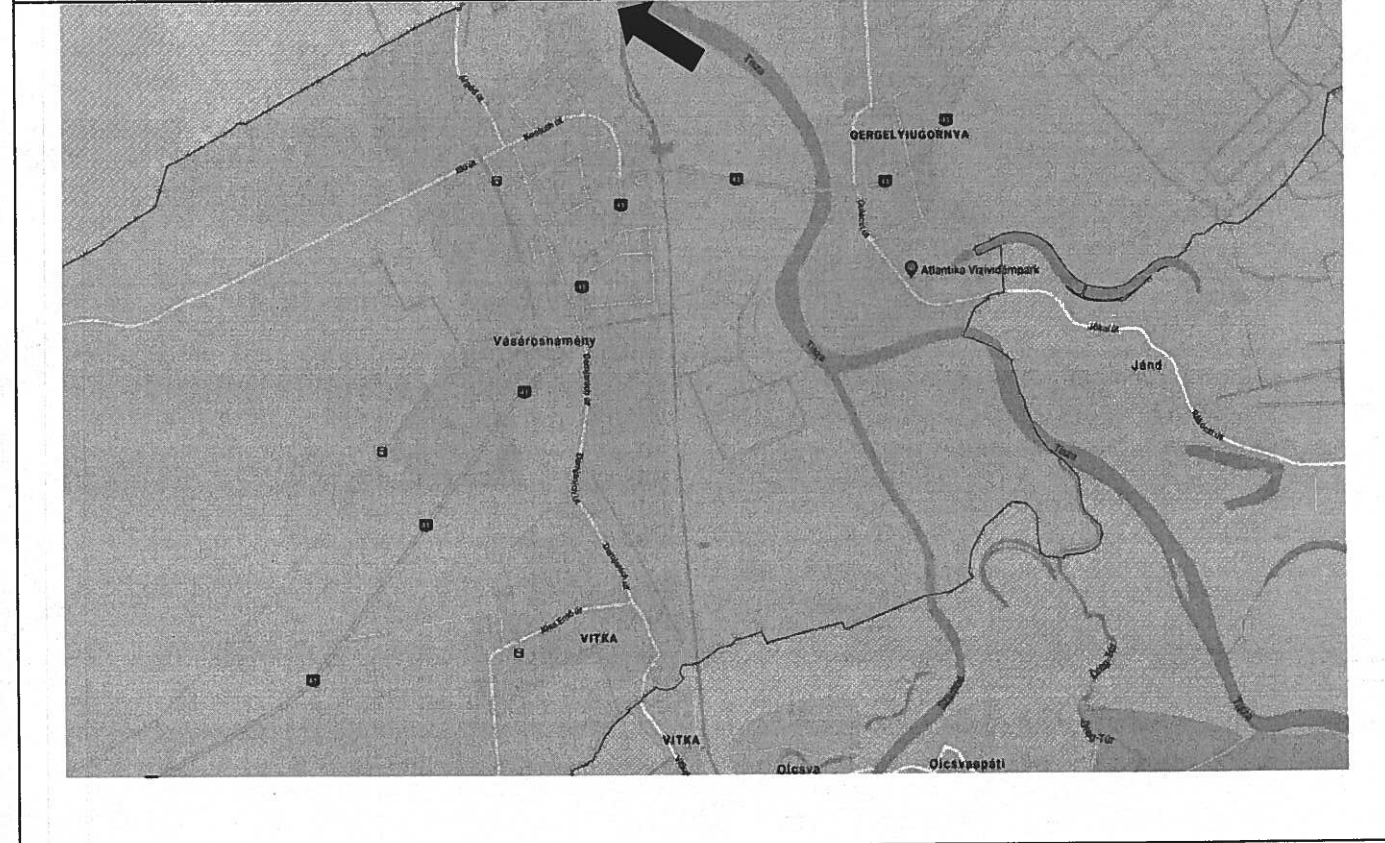
**TULAJDONI LAP VÉGE**

Ingyatlan címe	4800 Vásárosnamény, külterület.
Hrsz	024

**Megyetérkép**

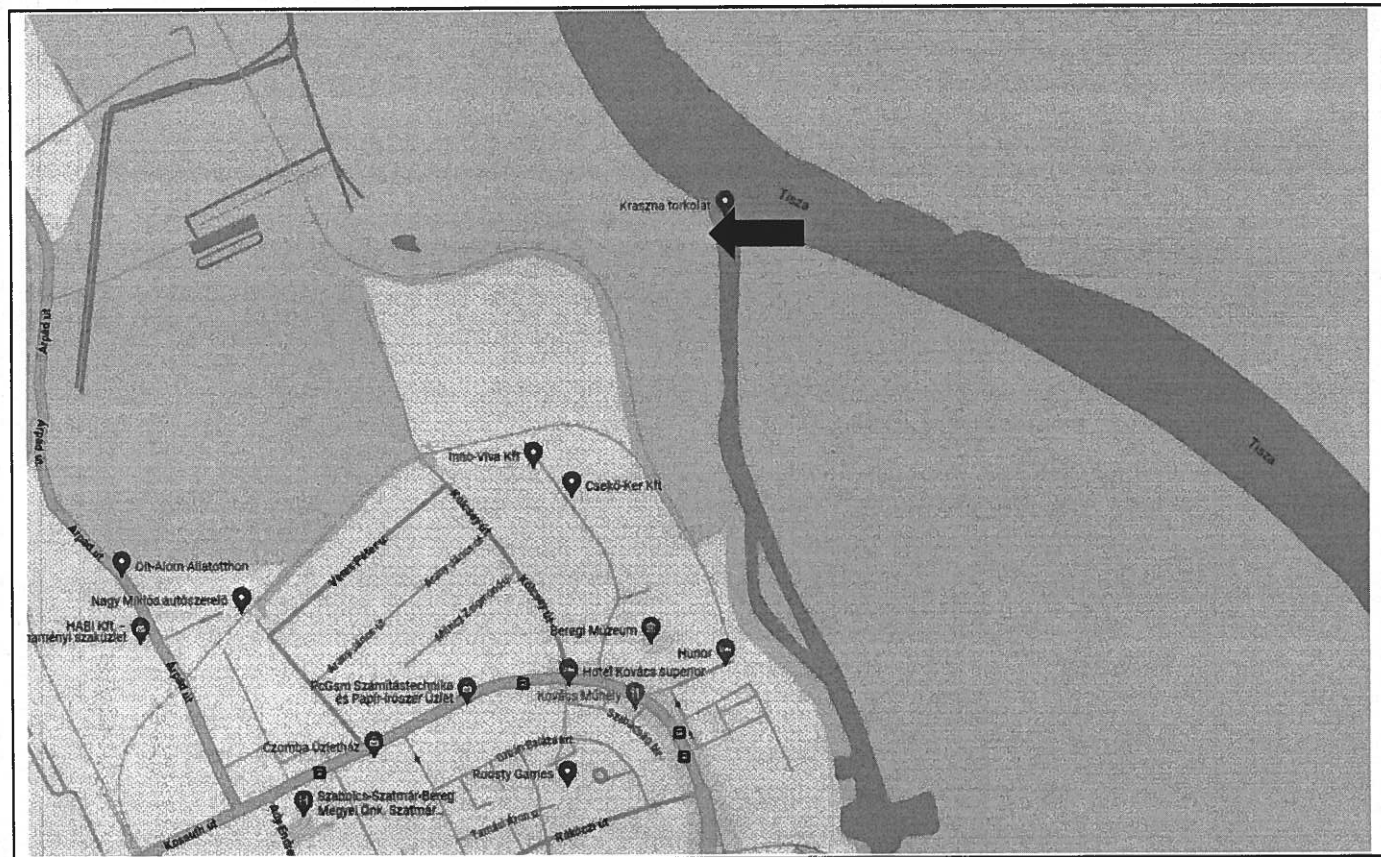


**Településtérkép**



Ingtalan címe	4800 Vásárosnamény, külterület.
Hrsz	024

**Térképrészlet**



**Műholdkép**



ingatlan.com

Magánszemély



## Nyírkarász, Külterület

Eladó erdő

Ár  
**2 millió Ft**

Telekterület  
**10000 m<sup>2</sup>**

Erdő eladó.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32013800>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 349 0691



## Tunyogmatolcs, Külterület 0188/1 hrsz

Eladó erdő

Ár  
**15 millió Ft**

Telekterület  
**80000 m<sup>2</sup>**

Tunyogmatolcs külterületen 6 ha 35 éve telepített tölgyfaerdő valamint 0,6 ha akácerdő eladó.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/32545883>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.