

MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
Polgármesterétől
Mátészalka, Hősök tere 9.
Tel.: 44/501-358 Fax.: 501-360
E-mail: polgarmester@mateszalka.hu

Száma: 288-5/2025.

ELŐTERJESZTÉS

– a Képviselő-testülethez –

önkormányzati tulajdonú külterületi ingatlanok értékesítési feltételeinek meghatározásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Mátészalka Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában vannak az alábbi külterületi ingatlanok:

helyrajzi szám	terület (m ²)	művelési ág	AK érték	bejegyzett jog
0201/10	5309	fásított terület	2,09	Opus Titász Zrt. részére vezetékjog 378 m ² területre
0201/28	5883	fásított terület	2,06	Opus Titász Zrt. részére vezetékjog 452 m ² területre
0201/54	12783	fásított terület	2,10	Opus Titász Zrt. részére vezetékjog 1035 m ² területre
0201/60	9666	fásított terület	2,10	nincs
0201/61	5000	fásított terület	2,10	nincs
0201/62	14454	fásított terület	2,07	Opus Titász Zrt. részére vezetékjog 1664 m ² területre

Az ingatlan nyilvántartásban jelenleg fásított terület művelési ág van feltüntetve, azonban a faállomány korábban kivágásra került, megtörtént a tuskótlanítás, a gyökérszaggatás, majd a mélyszántás, jelenleg tárcsázott földterület. A szántó művelési ág bejegyzése folyamatban van. A művelési ág átminősítését a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztálya 20107/2/2025. számú határozatával jóváhagyta.

A határozat az előterjesztés 2. számú melléklete.

Az ingatlanok a város keleti területén, az ún. Keleti lakótelep mellett, a Mátyás király utca folytatásában helyezkednek el. A 6 db termőföld ingatlan a belterülettel határos, a belterület határáig szilárd burkolatú aszfalt úton, majd jól járható földúton közelíthető meg. Az ingatlanok alakja szabályos téglalap, egymáshoz illeszkednek, ezáltal összesen 5 hektár 3095 m² nagyságú egyben művelhető területet képeznek.

A termőföld ingatlanon épület, építmény nincs. Az ingatlan nem közművesített, de a belterület közelsége miatt gazdasági, illetve teljes közművesítettség megoldható.

Az ingatlan a településrendezési terv szerinti besorolása "Mezőgazdasági általános terület".

Nevezett ingatlanok Mátészalka Város Önkormányzata vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 21/2012 (X.19.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: Vagyonrendelet) 4. számú mellékletében forgalomképes üzleti vagyunként szerepelnek, tehát értékesíthetők.

Az értékesítést a vagyonrendeletünkben előírt általános szabályok alapján, piaci alapon javasolom kijelölni. A rendelet 11. § (1) bekezdése alapján a 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi értéket meghaladó önkormányzati vagyon elidegenítése, használatba- vagy bérbeadása főszabályként nyilvános versenyeztetési eljárás eredményeként, az összességében legelőnyösebb ajánlattevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával történhet. A rendelet 11. § (4) bekezdése alapján azonban a megjelölt értékhatár alatt a versenyeztetés nem kötelező.

A versenytárgyalás szabályaira a vagyonrendelet 5. számú mellékletét képező versenyeztetési szabályzat rendelkezései alkalmazandók.

Vagyonrendeletünk 18. § (3) bekezdése alapján „A vagyon egyedi forgalmi értékének meghatározását szakértői véleménnyel kell alátámasztani.” Ezen rendelkezésnek eleget téve az ingatlanok forgalmi értékének megállapítása érdekében Bíró Miklós mezőgazdasági és vállalati gazdálkodási, termőföld-forgalmazási, termőföld értékbecslési igazságügyi szakértővel szakértői véleményt készítettünk.

A szakvélemény az előterjesztés 3. számú melléklete.

A szakvéleményben az ingatlan értéke együttesen 15.270.730 Ft-ban került megállapításra. A szakértő értéknövelő tényezőként vette figyelembe a jó megközelíthetőséget, a belterülethez való közelséget, a közmű csatlakozási lehetőséget és az átlagosnál magasabb aranykorona értéket (átminősítés után a szántó művelési ágú ingatlanok AK értéke 19.10). Tekintve, hogy a területet egybefüggően kívánjuk értékesíteni javasolom a kikiáltási ár megállapítását magasabb értéken meghatározni, hektáranként 3.600.000 Ft összegben.

Az ingatlanok együttes **kikiáltási árát** fentiek figyelembevételével **19.114.200 Ft összegben, a licitlépcső mértékét 500.000 Ft összegben indítványozom** meghatározni.

Az ingatlannyilvántartásban mezőgazdasági hasznosítású ingatlanként nyilvántartott területekre a termőföldre vonatkozó rendelkezések vonatkoznak. A termőföldek tulajdonjogának átruházását szabályozó feltételeket a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) határozza meg. Termőföld tulajdonjogát Magyarországon főszabály szerint természetes személyek, ezeken belül is csak magyar állampolgárok és európai uniós tagállami polgárok szerezhetik meg. Egy hektárnál, azaz 10000 m²-nél nagyobb termőföld területet csak az a személy szerezhethet meg, aki földművesnek minősül, az erre vonatkozó hatósági nyilvántartásba be van jegyezve. A magánszemélyek esetében a földtulajdon szerzési maximum 300 hektár, amit a földet szerzőnek a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával kell megállapítani. Jogi személyek, így gazdasági társaságok – a jogszabályban meghatározott szűk kör kivételével – nem szerezhhetnek termőföldet.

Mind magánszemélyek, mind jogi személyek esetében igaz, hogy a termőföld vásárlást követő öt éven belül főszabály szerint nem adható bérbe, más célra nem hasznosítható.

A termőföldek tulajdonjogának átruházására vonatkozó szerződések kapcsán az egyéb ingatlan szerződésekhez képest a Földforgalmi törvény többlet formai és tartalmi követelményeket állapít meg. a tulajdonszerzőnek nyilatkoznia kell arról, hogy bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos díjtartozása nem áll fenn.

A termőföld adásvételi szerződések hatósági jóváhagyáshoz kötöttek a Földforgalmi törvény 36.§ (1) bekezdése alapján azonban önkormányzat tulajdonában álló föld esetében nem kell mezőgazdasági szerv általi jóváhagyás. A 54. § (1c) bekezdése szerint az adásvételi szerződéseket az aláírást követő 8 napon belül a föld fekvése szerint illetékes jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést az elővásárlási jog jogosultjaival. A Magyar Államot megillető elővásárlási jogot a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet gyakorolja.

Ezen rendelkezéseknek meg kell jelenniük a pályázati felhívásban.

A fentiek alapján a **mátészalkai 0201/10, 0201/28, 0201/54, 0201/60, 0201/61 és 0201/62 hrsz-ú, összesen 5 hektár 3095 m² területű ingatlanok** szántóként, nyilvános versenytárgyalás keretében történő együttes értékesítésére teszek javaslatot.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg a mellékelt határozat-tervezetet fogadja el.

Mátészalka, 2025. június 05.


Dr. Hanusi Péter
polgármester



HATÁROZAT-TERVEZET

Mátészalka Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2025. (_._.)

HATÁROZATA

önkormányzati tulajdonú külterületi ingatlanok értékesítési feltételeinek meghatározásáról

A Képviselő-testület

1. Mátészalka Város Önkormányzata vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 21/2012 (X.19.) önkormányzati rendelete alapján versenytárgyalás útján történő együttes értékesítésre jelöli ki a Mátészalka Város Önkormányzata tulajdonában lévő alábbi ingatlanokat:
 - Mátészalka 0201/10 hrsz-ú, 5309 m²
 - Mátészalka 0201/28 hrsz-ú, 5883 m²
 - Mátészalka 0201/54 hrsz-ú, 1 ha 2783 m²
 - Mátészalka 0201/60 hrsz-ú, 9666 m²
 - Mátészalka 0201/61 hrsz-ú, 5000 m²
 - Mátészalka 0201/62 hrsz-ú, 1 ha 4454 m²

összesen: 5 ha 3095 m².
- Az értékesítésre kijelölt ingatlanok számtó művelési ággá történő átminősítése folyamatban van, azok együttesen szántó területként kerülnek eladásra.
2. A meghirdetésre kerülő ingatlanok termőföldnek minősülnek, azok hasznosítása során be kell tartani a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény előírásait.
3. Az **ingatlanok együttes vételárát 19.114.200 Ft, a licitlépcső mértékét 500.000 Ft-ban** állapítja meg.
4. A versenytárgyaláson való részvétel feltétele a megvásárolni kívánt ingatlan induló ára 10 %-ának megfelelő összegű – azaz **1.911.420 Ft – pályázati biztosíték** önkormányzat bankszámláján történő letétbe helyezése.
5. A licit során kialakult vételárát a nyertes pályázó az adásvételi szerződéskötéskor egyösszegben, illetve a szerződés megkötésétől számított 90 napon belül köteles megfizetni, részletfizetés nem adható.
6. A pályázókat tájékoztatni szükséges arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdéseiben foglaltak értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. A Magyar Államot megillető elővásárlási jogot a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet gyakorolja. Az adásvételi szerződések érvényességi feltétele az elővásárlási jog

gyakorlójának nemleges nyilatkozata, vagy a 35 napos nyilatkozattételi határidő eredménytelen letelte.

7. Fenntartja a jogot arra, hogy a versenytárgyalás eredményétől függetlenül, akár indokolás nélkül az értékesítési szándékától elálljon a versenytárgyalást követő 30 napon belül.
8. Felhatalmazza Dr. Hanusi Péter polgármestert a versenytárgyalás nyertesével megkötendő adásvételi szerződés önkormányzat nevében történő aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Dr. Hanusi Péter polgármester

Mátészalka, 2025. június ..

Dr. Hanusi Péter
polgármester

Dr. Takács Csaba
jegyző



2025-05-05

TOLÓ

Művel

6

SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 20107/2/2025

Ügyintéző: Cservedák Tamás György

Telefon: 44/500-650

Tárgy: Mátészalka 0201/10, 0201/28,

0201/54 és 0201/60-62 hrsz.-ú földrésztelkekre vonatkozó

osztályba sorozás eredményének

megállapítása

Hiv. szám: 372-8/2025

Melléklet : -

HATÁROZAT

Mátészalka Város Önkormányzata (4700 Mátészalka, Hősök tere 9.) nevében eljáró Dr. Hanusi Péter polgármester úr kérelmére Mátészalka 0201/10, 0201/28, 0201/54 és 0201/60-62 helyrajzi számú földrésztelkekre vonatkozóan lefolytatásra kerülő osztályba sorozási eljárásban a földrésztelke művelési ágát, minőségi osztályát az alábbiak szerint állapítom meg:

Mátészalka külterület

0201/10 hrsz.

szántó művelési ág

3. minőségi osztály

19.10 Ak/Ha

0201/28 hrsz.

szántó művelési ág

3. minőségi osztály

19.10 Ak/Ha

0201/54 hrsz.

szántó művelési ág

3. minőségi osztály

19.10 Ak/Ha

0201/60 hrsz.

szántó művelési ág

3. minőségi osztály

19.10 Ak/Ha

0201/61 hrsz.

szántó művelési ág

3. minőségi osztály

19.10 Ak/Ha

0201/62 hrsz.

szántó művelési ág

3. minőségi osztály

19.10 Ak/Ha

A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály (4024 Debrecen, Kossuth u. 12-14) HB/15-ERD/07685-2/2025. számon kiadott határozatával Mátészalka 0201/10,

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY FÖLDHIVATALI OSZTÁLY 3

4700 Mátészalka, Kölcsey u. 2. 4701 Mátészalka, Pf.: 3. Telefon: (44)500-650 Fax: (44)500-651

E-mail: mateszalka.foldhivatal@szabolcs.gov.hu Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

0201/28, 0201/54 és 0201/60-62 hrsz.-ú földrészleteket, mint szabad rendelkezésű erdőket törölte az Országos Erdőállomány Adattárból, valamint hozzájárult az érintett ingatlanok teljes területének valós művelési ágba történő átvezetéséhez.

Az érintett földrészleteken bejegyzett földminősítési mintatér nem található, új mintatér nem került kijelölésre.

A döntés ellen közigazgatási úton önálló jogorvoslatnak helye nincs, az a közléssel végleges, azonban a közléstől számított 30 napon belül jogszabálysértésre hivatkozással felülvizsgálata kérhető Debreceni Törvényszéktől (4026 Debrecen, Perényi u. 1.) a Szabolcs Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal (4400 Nyíregyháza, Hősök tere 5.) ellen indított keresettel. A közigazgatási döntés felülvizsgálata iránti bírósági eljárás (közigazgatási per) illetéke 30 000 forint. A közigazgatási 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. A keresetlevelet a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3. (4700, Mátészalka Kölcsey u. 2.) lehet benyújtani, vagy ajánlott küldeményként postára adni.

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 igénybevételevel nyújthatja be és a bíróság is elektronikusan kézbesít részére.

A bíróság a pert tárgyaláson kívül bírálja el, a felek bármelyikének kérelmére azonban tárgyalást tart. Ha törvény eltérően nem rendelkezik, a keresetlevél benyújtásának a közigazgatási cselekmény hatályosulására halasztó hatálya nincs.

INDOKOLÁS

Mátészalka Város Önkormányzata (4700 Mátészalka, Hősök tere 9.) nevében eljáró Dr. Hanusi Péter polgármester úr kérelemmel fordult a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3.-z (4700 Mátészalka, Kölcsey u. 2.) amelyben Mátészalka 0201/10, 0201/28, 0201/54 és 0201/60-62 helyrajzi számú földterületek nyilvántartott fásított terület művelési ágainak szántó művelési ágba történő átvezetéséhez osztályba sorozási eljárás lefolytatását kérte.

A földminősítési hatósági eljárás igazgatási szolgáltatási díja 36 000 Ft, azaz harminchatezer Ft, ami megfizetésre került.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet rendelkezik az ingatlan-nyilvántartás módjáról, miszerint „3. § (3) A mező- és erdőgazdasági művelés alatt álló területet a rendszeres hasznosítási módjára tekintettel, a természetbeni állapotnak megfelelően szántó, rét, legelő, szőlő, kert, gyümölcsös, nádas, erdő és fásított terület művelési ágban, illetve halastóként kell nyilvántartani. Művelés alól kivett területként kell nyilvántartani a mező- vagy erdőgazdasági művelés alatt nem álló területet.

(4) A település belterületének 1 ha-t meg nem haladó földrészletét - a fő hasznosítási módra tekintet nélkül - művelés alól kivett területként kell nyilvántartani.

(5). Az erdő kivételével a mező- és erdőgazdasági művelés alatt álló vagy arra alkalmas, illetve alkalmassá tett terület művelési ágát, valamint minőségét földminősítési eljárás lefolytatásával kell megállapítani. Az ingatlan- nyilvántartásban a föld minőségeként a minőségi osztályt és az annak megfelelő kataszteri tisztajövedelmet kell feltüntetni.”.

A termőföld védelméről szóló 2007 évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Tfv.) alapján: „27. § (1) A földminősítési eljárás az ingatlanügyi hatóság által lefolytatott azon eljárás, amelynek során a földminősítés eredményeként a termőföld művelési ága, valamint minősége megállapításra kerül.

(3) A földminősítést e törvény és a végrehajtására kiadott kormányrendelet szabályai szerint kell végrehajtani.

28. § A termőföldek minőségének megállapítása az e törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben kijelölt becslőjárásoknak és osztályozási vidékeknek megfelelően, a járási és községi mintatérhálózat alapján osztályba sorozással történik.

29. § Az osztályba sorozás során a termőföld minőségeként a földterület minőségi osztályát és kataszteri tiszta jövedelmét kell meghatározni.

30. § (1) A földminősítéssel kapcsolatos feladatok végrehajtását (mintaterek elhelyezése, megközelítése, osztályba sorozási munkák) az érintett ingatlan tulajdonosa tűrni köteles. A földminősítési munkák végzéséről, az ingatlan tulajdonosát (használóját) előzetesen értesíteni kell. A tűrési kötelezettséget az ingatlanügyi hatóság, szükség esetén, határozatban rendelheti el.”.

A földminősítés részletes szabályairól szóló 47/2017. (IX. 29.) FM rendelet (a továbbiakban: FM rendelet) állapítja meg a földminősítési eljárás alapvető szabályait:

„2. § (1) A földminősítés célja a termőföld, valamint a mező- és erdőgazdasági művelésre alkalmas, illetve alkalmassá tett föld (a továbbiakban együtt: földterület) művelési ágának, illetve minőségének megállapítása.

(3) A vizsgált földterület művelési ágát a természetbeni állapotnak megfelelően az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény, valamint az annak végrehajtására kiadott jogszabály rendelkezései szerint kell megállapítani.

- (4) A földterület minőségét földminősítési szempontból a minőségi osztály és az ahhoz tartozó kataszteri tiszta jövedelem határozza meg.
- (6) Az ingatlan-nyilvántartásban a földterület nyilvántartásának módja, valamint az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis (a továbbiakban: térképi adatbázis) tartalma a földminősítés eredményének megfelelően változtatható meg.
3. § (1) A földterület minőségét osztályba sorozással kell megállapítani. Az osztályba sorozás helyszíni vizsgálattal történik.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti helyszíni vizsgálat csak akkor mellőzhető, ha az e rendeletben meghatározottak szerint a földterület minősége a térképi adatbázis tartalmának felhasználásával megállapítható.
- (3) Az osztályba sorozás során a földterületen belül a minőségi osztály határvonalát és területét is meg kell határozni.
4. § (1) A földterület minőségi osztályának megállapítása érdekében meg kell határozni a vizsgált földterület (3) bekezdésben meghatározott jellemző talajtulajdonságait és természeti adottságait.
- (4) A (3) bekezdés szerint megállapított tulajdonságokat össze kell vetni az adott művelési ághoz tartozó községi - nádas művelési ágú földterület esetében a járási - mintaterék leírásaiban feltüntetett tulajdonságokkal.
- (5) A vizsgált földterületet a megállapított tulajdonságok alapján a művelési ág azon minőségi osztályába kell sorozni, amely minőségi osztály községi - nádas művelési ág esetében járási - mintatere leírásának az leginkább megfelel.
- (6) Az adott művelési ágon belül a minőségi osztályok megkülönböztetése egytől legfeljebb nyolcig terjedő számmal történik azzal, hogy az alacsonyabb szám a jobb, a magasabb szám a rosszabb földminőséget jelöli.
6. § (1) A földterület kataszteri tiszta jövedelmét a földterület fekvése szerinti település alapján megállapított becslőjárásnak, azon belül osztályozási vidéknek a földminősítés eredményeként megállapított művelési ága és minőségi osztálya, valamint az ahhoz tartozó kataszteri tiszta jövedelem, illetve a minőségi osztály megállapított területe alapján kell kiszámítani.
7. § (1) Ha a földterület művelési ága erdőre változik, a művelési ág megállapítása érdekében nem kell a földminősítést, illetve osztályba sorozást lefolytatni.
- (2) Fásított terület és nádas művelési ág megállapítása esetén az osztályba sorozást az általános szabályok szerint kell végrehajtani azzal, hogy
- a) a fásított terület művelési ágban nyilvántartandó földterület esetében az erdő művelési ágú földekre vonatkozó községi mintaterék leírásait,
- b) a nádas művelési ágban nyilvántartandó földterület esetében a nádas művelési ágú földekre vonatkozó járási mintaterék leírásait
- kell figyelembe venni a vizsgált földterület minőségének megállapítása során.
- (3) Fásított terület és nádas művelési ágú földterület esetében nem kell a minőségi osztály feltételt a térképi adatbázisban feltüntetni.
- A Tft. 1. § (4a) bekezdése alapján „Az erdészeti hatóság jogosult annak megállapítására, és igazolására, hogy mely terület minősül az Evt.-ben meghatározott erdőnek.”

A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály (4024 Debrecen, Kossuth u. 12-14) HB/15-ERD/07685-2/2025. számon kiadott határozatával Mátészalka 0201/10, 0201/28, 0201/54 és 0201/60-62 hrsz.-ú földrészleteket, mint szabad rendelkezésű erdőket törölte az Országos Erdőállomány Adattárból, valamint hozzájárult az érintett ingatlanok teljes területének valós művelési ágba történő átvézetéséhez.

A 2025.04.29. napján megtartott helyszíni szemle alapján megállapítottam, hogy a **Mátészalka 0201/10, 0201/28, 0201/54 és 0201/60-62 hrsz.-ú földrészlet(ek) művelési ága a természetbeni állapot szerint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 4. §-nak felel meg**, ugyanis az ott leírtak szerint „Szántó művelési ágban kell nyilvántartani azt a területet, amely rendszeres szántóföldi művelés alatt áll, tekintet nélkül arra, hogy azt hasznosítják vagy átmenetileg a termelés folytatása nélkül termőképes állapotban tartják (ugarolják), illetve parlagon hagyják.”

A jogorvoslati jogról, a jogorvoslati eljárásról, valamint a jogorvoslati eljárás illetékének mértékéről és az illetékfeljegyzési jogról az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 114. § (1) bekezdése, az Ákr. 82. § (1) bekezdése, a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény 12. § (1) bekezdése, 13. § (1) bekezdésének a) pontja, 18. § (1) bekezdése, 28-29. §-ai, 39. § (1)-(6) bekezdése, 48. § (1) bekezdésének i) pontja, 77. § (1)-(2) bekezdései, a bíróságok elnevezéséről, székhelyéről és illetékességi területének meghatározásáról 2010. évi CLXXXIV. törvény IV. számú mellékletének 3. pontja, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 45/A. § (1) bekezdése és 62. § (1) bekezdés h) pontja, valamint a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 608. § (1) bekezdése alapján adtam tájékoztatást.

Jelen határozatot az Ákr. 80. § (1) bekezdése és 81. § (1) bekezdése szerint hoztam meg, mely az Ákr. 82. § (1) bekezdés alapján a közléssel véglegessé válik.

A kormányhivatal hatáskörét a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 7. § (1) bekezdése és a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdés b) pontjának ba) alpontja, 36. § b) pontja, a 37. § (1) bekezdése alapítja meg.

Mátészalka, 2025.05.05.

Tisztelettel:

Román István

főispán

nevében és megbízásából:

Cservenák
Tamás
György

Digitálisan aláírta:
Cservenák Tamás
György

Dátum: 2025.05.05

08:36:01 +0200

Cservenák Tamás György
földügyi szakügyintéző

A határozatról értesül:

- 1.) Mátészalka Város Önkormányzata 4700 Mátészalka, Hősök tere 9. (elektronikusan)
- 2.) Irattár

3. sz. példány

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Mátészalkai külterületi

0201/10 hrsz.

0201/28 hrsz.

0201/58 hrsz.

0201/60 hrsz.

0201/61 hrsz.

0201/62 hrsz.

szántó művelési ágú termőföld ingatlanok forgalmi értékéről

Megbízó: Mátészalka Város Önkormányzat Polgármester
4700 Mátészalka, Hősök tere 9.

Készítette: Biró Miklós igazságügyi szakértő
mezőgazdasági és vállalati gazdálkodási, termőföld-forgalmazási,
termőföld értékbecslési igazságügyi szakértő
4400 Nyíregyháza, Korányi F. u. 108.

Nyíregyháza, 2025. május hó 25

Készült: 3 példányban

I. ELŐZMÉNYEK:

Mátészalka Város Önkormányzat Polgármestere. (4700 Mátészalka, Hősök tere 9.) azzal bízott meg, hogy véleményt adjak a Mátészalka külterület **0201/10, 0201/28, 0201/58, 0201/60, 0201/61, 0201/62 hrsz** termőföld ingatlanok aktuális forgalmi értékére.. Az ingatlanok 1/1 tulajdoni arányban **Mátészalka Városi Önkormányzat** (4700 Mátészalka Hősök tere 9) tulajdona

II. NYILATKOZATOK:

- ⇒ a jelen értékelésben alkalmazott állítások, legjobb tudomásom szerint igazak,
 - ⇒ az ingatlanok adatai, a rendelkezésemre bocsátott közhiteles Ingatlan-nyilvántartási tulajdonlap-szemle és térképen alapulnak, jogi helyzetének megítélése is kizárólag a Tulajdonos/ok által közölt információkra támaszkodva történt; nem vállalom felelősséget olyan, az ingatlanhoz kapcsolatos jogok és tények módosító hatásáért, melyről az érintettek nem adtak tájékoztatást.
 - ⇒ a szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutatom be a helyszíni szemle során talajvizsgálatot, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat nem végeztem.
 - ⇒ nincs meg a képesítésem arra, hogy felismerjem a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte lényegesen befolyásolhatja az értéket. Ugyanakkor a szemrevételezéssel is megállapítható környezetszennyezésről, ha észlelek, akkor említést teszek.
 - ⇒ az értékelés csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat, részleteket kiragadni, önmagukban felhasználni nem szabad.
 - ⇒ jelen értékelés a Megbízó/kisajátítást kérő és az érintett tulajdonos/ok együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.
 - ⇒ a szakvélemény készítőinek díjazása jogszabályi előíráson alapul, az semminemű kapcsolatban nincs a megállapított értékkel, attól független.
 - ⇒ az értékebecslés, magyar nyelven készült, így az értékebecslő nem vállal felelősséget arra vonatkozóan, ha a későbbiekben idegen nyelvre történő fordításban esetlegesen eltérések tapasztalhatóak.
 - ⇒ az értékelés metodikája megfelel az Európai Unióban alkalmazott értékelési szabványoknak (EVS 2003 = European Valuation Standards 2003), figyelemmel a **TEGoVA** (= The European Group of Valuers' Associations = Értékelők Európai Csoportja) **ajánlására**.
 - ⇒ értékebecslés fordulónapja: 2025. június hó 1
 - ⇒ értékebecslés hatálya: hat hónap (2025.november hó 30).
- ⇒ jelzem, hogy a szakértői vélemény több színes – így az ortofotó (= légi/ürfelvétel) és a szemlekor készített fényképek - részt is tartalmaz a jobb értelmezés érdekében, így az esetleges fekete-fehér másolat alapján esetleges téves értelmezhetőségért felelősséget nem vállalom

III. AZ ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSÁNAK MÓDSZERE, FOGALMAK:

1./ **A szakértőnek** – a megbízás szerint - **választ kell adnia, a szakmai protokoll szerint:**

- **Főszabály:** az ingatlan forgalmi értékének megállapításakor az **összehasonlításra** alkalmas ingatlanok **helyben kialakult**, s a helyi **önkormányzat településrendezési szabályzatában** az ingatlanhoz megegyező **övezetében lévő** – az értékebecslés **időpontjában huzamosabb ideig fennálló** - **forgalmi értéke az irányadó**. Ha az ingatlan valóságos forgalmi értéke - összehasonlításra alkalmas ingatlanok, illetve ezek forgalma hiányában, vagy forgalmukra jogszabály által elrendelt korlátozás, illetve más ok miatt – nem állapítható meg, az ingatlanok településen belüli fekvését, közművekkel való

ellátottságát, ennek hiányában a közművesítés lehetőségét, földrajzi és gazdasági adottságait, termőföld esetén a művelési ágat, a földminősítés szempontjait és az ingatlan jövedelmezőségét is figyelembe venni.

Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatainál ki kell térni arra is, melyek azok az ingatlanok, amelyek a tárgyi ingatlanokhoz leginkább hasonlóak, mi az előnyös, illetőleg hátrányos eltérés közöttük;

- szükség esetén ismertetni az ingatlan forgalmi értékét befolyásoló **értékcsökkentő és értéknövelő** tényezők hatását, **figyelembe venni a tulajdonszerzéssel kapcsolatos esetlegesen megtérítendő értékvesztéseket** (visszamaradt ingatlanrészek értékcsökkenése) és költséget (pl. mezőgazdasági/erdőgazdasági munkák költsége, egyéb ráfordítások, egyéb igazolt, indokolt költségek);
- ha **az ingatlant bérlő használja**, azt lehetőség szerint rögzíteni kell,
- szakvéleményben részletesen bemutatni a forgalmi értékbecslésnél **alkalmazott mérlegelési módszert és a figyelembe vett szempontokat**, valamint ismertetni a kell az ezt szolgáló számításokat.
- az ingatlanok forgalmi értékeinek szolgáltatási rendjére vonatkozó szabályok szerint az ingatlan forgalmi értékének megállapításához **adatszolgáltatás kérhető Nemzeti Adó és Vámhivatal Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Adóigazgatóságától**. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatait egyéb forrásból is beszerezhető, azonban elemzésben ki kell térni az összehasonlító adatok alkalmazhatóságának indokaira;

2./ Szakértői vélemény kialakításánál követett módszer:

- az ingatlannal kapcsolatos dokumentumok (tulajdonilap-, erdőleírólap-szemle, térképek) áttanulmányozása,
- helyszíni szemle megejtése,
- szükség esetén forgalmi, térképi és egyéb adatok, információk beszerzése,
- az ingatlan fizikai és egyéb sajátosságainak, a mezőgazdasági/erdőgazdasági termelésre, vagy egyéb felhasználásra való potenciális alkalmasság feltárása (*a helyszíni szemléről szóló értesítésben, egyszerű szemrevételezéssel esetlegesen fel nem tárható dolgok megismertetésére a tulajdonos/földhasználó felhívást kap*)
- a mezőgazdasági/erdőgazdasági termelés esetén annak múltjának, s a jelen termelés szakszerűségének bemutatása.
- értékbecslési technika megválasztása, a megbízás/kirendelő végzés keretein belül.

3./ Értékbecslési módszer:

Az **ingatlanok** tényleges forgalmi értékét objektív és szubjektív szempontok szerint lehet meghatározni; így **objektív szempont**: a környezeti adottságok, az ingatlan megközelíthetősége, felszíne, alakja (1); a teljes ingatlan minősége, az ingatlan művelési ága, a föld minőségi osztálya; (2), az egyes ingatlanrészek állapota (3), a térségben kialakult idegenforgalom befolyásoló hatása, a pillanatnyi keresleti és kínálati helyzete (4); **szubjektív szempontok**: kisajátítás esetén milyen céllal történik a kisajátítás (1), sürgős-e a kisajátítás (2), avagy települési/területi/tulajdonosi fejlesztési programokhoz kapcsolódik-e, s azok kellő időtávban megvalósíthatóak-e, másképpen: termőföldként hasznosítás hosszabb időszakra prognosztizálható, avagy agrárcélú hasznosítása csak időleges. (3), van-e elegendő idő az adás-vételre(4).

Ezen szempontok összessége, továbbá a konkrét és pillanatnyi ingatlan-piaci helyzet pozitív és negatív irányban is befolyásolhatja az ingatlan értékét.

Az **érték** elvont fogalom több lehetséges meghatározással; az egyik megfogalmazás szerint egy termékkel, vagy szolgáltatással való rendelkezést képvisel, amely átváltható más termékre, illetve szolgáltatásra, vagy pénzre. Egy adott ingatlan egy időben több különböző értékkel rendelkezhet, mint például piaci érték, gazdasági érték, biztosítási érték, könyv szerinti érték, fedezeti érték, felszámolási érték, előszereteti érték stb. Az ingatlan értékelő feladata a becslésekben döntően a piaci (forgalmi) érték becslése.

Az ingatlan értékelését elsősorban piaci összehasonlító értékeléssel kell elvégezni, melynek lényege, hogy tényleges adás-vételi körülmények, ingatlan azonosítások és árakat tükröző összehasonlító adatok alapján kell értékelni az ingatlant.

⇒ A **piaci forgalmi érték** az a becsült összeg, amelyért a termőföld/ingatlan az értékelés (eladás) időpontjában gazdát cserélne, egy hajlandóságot mutató és egy hajlandóságot mutató vevő között. Mindez feltételezi, hogy tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében, a megfelelő piacra-bocsátást követően, a felek jól informáltak és körültekintően cselekednek. Éppen ezért az értékebecslés során azt az idealizált árat keresi a szakértő, amely a legjobb megközelítés arra az összegre, amennyiért a valóságos piaci környezetben a vagyontárgy elkelhetne. A forgalmi értékelésnél főszabály, hogy a már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak, a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell történnie.

Amennyiben a piaci összehasonlító módszereken alapuló értékelés (pl: az adatok kis számúak, egyértelműen nem okszerű gazdálkodási méretűek – ilyenek általában az 5 ha. alatti szántó ingatlanok -, illetve művelési águk nem azonos az értékelendő ingatlannal) akkor meghatározóan a hozam/költség/jövedelem számításra alapuló értékelést alkalmazzuk. A hozam/jövedelemszámítás a térségre jellemző földminőség, s az elérhető legmagasabb nettó jövedelmet (TÉ-TK) produkáló kultúra, (a befektetett-, és forgóeszközök kalkulált jövedelemtermelése) alapján határozzuk meg a föld-árát. Mindehhez felhasználjuk az Unió valamennyi tagországában, a mezőgazdasági üzemek jövedelem-alakulásának és gazdálkodásának elemzését szolgáló Mezőgazdasági Számviteli Információs Hálózat (angolul: **Farm Accountancy Data Network**, rövidítve: **FADN**; magyar rövidítése: MSZIH) (köznyelv szerint: TESZT üzemi rendszert)(jogszabályi alapja: agrárgazdaság fejlesztéséről szóló 1997. évi CXIV. törvény: A jelen szabályozás szerint a gazdaságos üzemméret a legalább 6000 STÉ (=Standard Termelési Érték) elérő gazdaság. (egyszerűbben: a gazdaság által termelt termelvényeket az STÉ kalkulátor alapján kell kiszámolni és összesíteni, az így kapott érték szorozva – (2004. évi csatlakozásunkkor) cca. 275 Ft/euró árfolyammal – adja a gazdaság produktumát forintban. A TESZT üzemek a földrajzi elhelyezkedésük, méretük és termelési profiljuk figyelembe vételével kerülnek kiválasztásra.). (A feldolgozott eredményeket tartalmazó AKI-kiadvány (= Agrárközgazdasági Intézet (Budapest, IX. Zsil u. 3-5)) magyar és angol nyelven évenként rendszeresen megjelenik www.aki.hu , bár ki számára hozzáférhetőek, ezért jelen szakértői véleményben - a terjedelmi túltengést mellőzendően – nem térek ki).

Ingatlanoknál fontos annak ismerete is, hogy a település **Helyi Építési Szabályozásáról és a Szabályozási Terve** szerint (ha van ilyen), illetve a szakértői információi alapján az adott ingatlan - viszonylag rövid távon belül - más célú hasznosítása, mezőgazdasági termelésből való kivonása várható-e, megjegyezve, hogy értékelés jelen - változatlan - funkció rögzítésével történik, a funkció változásával nem számol. (Jelzem, hogy a település rendezési/szabályozási terv településenként eltérő tartalommal is bírhat, ugyan is az önkormányzat képviselő testülete gyakorlatilag bármikor megváltoztathatja a települést érintő prompt igények alapján is, pl: állami beruházásból megvalósuló közutak, vízügyi létesítmények, avagy önkormányzati kezdeményezéssel létrejövő ipari parkok kialakítása okán).

Az ingatlanokat un. fekvésük alapján **három** csoportra oszthatók, így **külterület**, **belterület** és **zártkert**. A teljesség igénye nélkül a külterületi ingatlanok meghatározóan termőföld-ingatlanok és közművesítettség/szilárd burkolatú úttal való ellátottságuk csekély, a belterületi ingatlanok meghatározóan építés – lakó, vegyes, gazdasági, üdülő, különleges (például honvédelem, rendészet, egészségügy, sport, hulladéklerakó, bánya hasznosítási célú) -ingatlanok, közművesítettségük/szilárd burkolatú úttal való ellátottságuk magas. (Zártkert egy korábbi, a társadalom egyes csoportjainak kielégítést szolgáló, szabályozásilag (pl.:beépítés) kompromisszumos területek).

Az ingatlan fekvése jelentős befolyással van az adott ingatlan forgalmi értékére, míg a külterületi ingatlanok meghatározóan mező-,erdőgazdasági célt szolgálnak, így az adott ingatlan természetföldrajzi elhelyezkedéséből is adódó „hasznosíthatósága – jövedelemtermelő képessége” határozza meg a forgalmi értéket, addig a belterületi ingatlanok az emberi tartózkodás, tevékenység stb. és adott lepeülésen lévő korlátozott mennyisége okán lényegesen magasabb értékűek.

Mivel a településeket érintő fejlesztések területe a belterület, ezért az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény szerint a belterületbe vonást a tulajdonos, illetve tulajdonosok kezdeményezésére a települési önkormányzat képviselő-testülete határozatot hozhat a belterületbe vonás szándékáról. (A belterületbe vonás folyamata több egymástól elkülönülő, de egymásra épülő földügyi igazgatási eljárásból épül fel. Maga a belterületbe vonás folyamata eltérő lehet attól függően, hogy az érintett földrészlet mező-, vagy erdőgazdasági művelés alatt áll, vagy művelés alól kivett terület.)

Mivel két, vagy több teljesen azonos ingatlan (fekvésében, alakjában, természeti és talajtani adottságaiban, aranykorona értékében stb.) nem, vagy csak nagyon ritkán adódik, ezért jellemzően alkalmazandó a viszonyítási alapot képező ingatlantól való eltérések %-os korrekciója. (a korrekciós értékek szakmai ismereten és tapasztalatokon alapul)

⇒ Ennek szakmai-, és jogalapja a termőföld hitelbiztosíték értéke meghatározásának módszertani elveiről szóló 54/1997. (VIII.1.) FM. rendelet, amely alapján szükség szerint és mértékben alkalmazható a termőföld használati szempontjaihoz kapcsolódó korrekciók; a termőföld-ingatan → (1) területi mérete, (2) alakja/formája, (3) fekvés/elhelyezkedése, (4) megközelítése (5) domborzata és lejtés viszonya, , (6) vízjárás rendezettsége, (7) infrastruktúra, meglévő közművek, (7) öntözés, öntözhetőség, (9) útviszonyok, (10) kerítettség, (11) átlagostól eltérő fagy-, jég-, vad kár valószínűsége, (12)fagyzugosság, vagy hő-katlan(13) tápanya gazdálkodás, agrokémiai beavatkozás, (14) környezeti szennyezettség és tartós környezetkárosodás, (15) a tényleges művelési ág megfeleltetése az ingatlan nyilvántartás szerintihez, (16) minőségi osztályok az ingatlanon belül, (17) átlagos aranykorona érték viszonya a települési átlaghoz, (18) művelhetőség, (19) üzemszerű művelést gátló tereptárgy, (20) üzemszerű művelést szolgáló építmények, (21) melioráció, (22) a földterület természeti védettsége, (23) kultúrállapot, (24)esztétikai benyomás, (25) megélhetési kereseti viszonyok, (26) a föld művelése iránti hajlandóság, (27) a művelési technológiát befolyásoló jogszabályi korlátozások, (28) gazdasági környezet, (29) bejegyzett szolgálat miatt művelési korlátozások, a kiterjedés arányában, (30) termőföldön lévő, illetve környezete különlegessége (pl: növény flóra, turisztikai érték) és (31) gazdálkodási tradíciók, (32) bérlemény viszonya a bérlő termőföldjeihez, (33) jogi vonatkozások (34) minden olyan, amely az adott termőföld használatára kihatással bír.

A konkrét értékelésnél ezen korrekció csak akkor kerülnek kiemelésre, ha az adott termőföld-ingatlannál ez a település, illetve a természetföldrajzi környezetében lévő ingatlanokhoz viszonyítva úgy jelen állapotában, az értéket növelő, vagy csökkentő. (Szükséges megjegyezni, hogy a jelen területszerzési/kisajátítási célnál több olyan agrárszakmai tényező is van, amely a jelenlegi információk alapján, a jövőbeni hatások prognosztizálhatóak, tehát egyértelműen megállapítható, hogy az visszamaradó ingatlanrész/ek (forgalmi)értéket növeli, vagy csökkenti). Mindezek mellett alapvető fontossággal bír a jelenlegi funkció mellett a jövőbeni funkció, amely

determinálja a forgalmi értéket. (A kártalanítás megállapításakor – a vonatkozó jogszabályi előírások szerint – az elmaradt hasznon/jövedelem nem vehető figyelembe)

A piaci forgalmi érték meghatározása érdekében figyelembe veszem az ingatlanok piacán az utóbbi években tapasztaltakat. Ennek megfelelően különböző (Nemzeti Adó és Vámhivatala Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei Adóigazgatósága Illeték Osztály I, aggálymentes információikra alapozottan is vizsgálatra kerül.

4./ Megjegyzések, feltételezések:

- ⇒ Az ingatlan értékelése jelzálog mentes állapotra vonatkozik, de figyelembe vételre kerülnek a bejegyzett (pl: telki szolgálat, vezetékgazdálkodás) és be nem jegyzett jogszabályi (pl: a 275/2004. (X.8.) Korm. rendelet: Natura2000, a 27/2006. (II. 7.) Korm. rendelet: a vizek mezőgazdasági eredetű nitrát-szennyezéssel szembeni védelme, 1996. évi LIII. tv. alapján az Érzékeny Természeti Területek természetkímélő gazdálkodási módok miatti) korlátozások.
- ⇒ A szakértő minden esetben feltételezi az ügyben érintettek jóhiszemű, jogkövető magatartását az ingatlan jogi helyzetére, s használatára vonatkozóan is.
- ⇒ A szakértő csak az adott ingatlanra vonatkozó jogszabályi előírások figyelembevételével tud csak szakmai véleményt adni.

⇒ Jelzem: a Magyar Igazságügyi Szakértői Kamara módszertani levelet a tárgyi, vagy azzal közel azonos ügyben még nem bocsátott ki, de a tervezet már közzétételre került. (infó: <https://misk.hu/index.php/tudastar/kamarai-modszertani-levelek>)

IV. HELYSZÍNI SZEMLE

A helyszíni szemlére 2025. május hó 21-én került sor. Megjelenít: a tulajdonos -.az Önkormányzat - képviselőjében Török Mihály és Bodóné Czeglédi Éva

Az ingatlan nem volt kitűzve, beazonosítását az e-közmű térkép, valamint a MePaR térkép alapján is elvégeztem.

A szemlén NIKON D5300 tip. fényképező géppel felvételeket készítettem.

V. MEGÁLLAPÍTÁSOK (lelet)

- ◆ INGATLAN NYILVÁNTARTÁSBÓL MEGÁLLAPÍTHATÓ:
(2025.04.30-i nyilvántartási állapot)

ingatlan nyilvántartás helye:		Sz-Sz-B Vármegyei Kormányhivatali Főosztály Mátészalka									
közigazgatásilag mely önkormányzathoz tartozik:		Mátészalka									
helyrajzi szám,		0201/10	0201/28	0201/54	0201/60	0201/61	0201/62	külterület			1 - 4454
fekvése		0 - 5309	0 - 5883	1 - 2783	0 - 9666	0 - 5000					
területe: (m ²)		fásított terület									
művelési ága:											
nyilvántartott összes aranykorona értéke:		1,11	1,21	2,68	2,03	1,05	3,04	Mátészalka Városi Önkormányzata (4700 Mátészalka, Hősök tere 9.)			
bejegyzett tulajdonos											
◦ per alatt áll:		nem									
◦ végrehajtási jog		nincs									
◦ bejegyzett jelzálogjog		nincs.									
◦ bejegyzett haszonélvezet		nincs									
◦ bejegyzett özvegyi jog:		nincs									
◦ szolgalmi jog - vezetékjog kiterjedése		van → OPUS Titász 22 kV-os vezetékek		nincs		nincs		van 1164 m ²			
		378 m ²	452 m ²	1035 m ²							
◦ egyéb bejegyzett jogok, tények		nincs									
• átlagos anyakorona érték ak/ha. nyilvántartott szemle állapot		f.terület:2,09	f.terület:2,06	f.terület:2,10	f.terület:2,10	f.terület:2,10	f.terület:2,07	számtó: 19,10			
• földhasználó → közlés alapján		Mátészalka Városi Önkormányzata (4700 Mátészalka, Hősök tere 9.)									

■ EGYÉB TERMÉSZETVÉDELMI/KÖRNYEZETVÉDELMI NYILVÁNTARTÁSOKBÓL MEGÁLLAPÍTHATÓ

	0201/10	0201/28	0201/54	0201/60	0201/61	0201/62
Megnevezés/hrsz/blokk azonosító/	T3702D23					
Európai Mezőgazdasági Vidékfejlesztési Alapból a kedvezőtlen adottságú területeken történő gazdálkodáshoz nyújtandó kompenzációs támogatások részletes szabályairól szóló 25/2007. (IV. 17.) FVM r. támogatásra jogosultság	nem					
az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM r. hatálya alá tartozó (un. Natura2000)	nem					
Érzékeny Természeti Területbe tartozó	nem					
Magas Természeti Értékű Terület	nem					
Sérülékeny vízbázisú terület	nem					
a vizek mezőgazdasági eredetű nitrát-szennyezéssel szembeni védelméről szóló 27/2006. (II. 7.) Korm. r. hatálya alá tartozó un. „ vízbazist érintő nitrát érzékeny terület ” jelölés (a mezőgazdasági tevékenység (pl: tápanyag-utánpótlás) végzése nem, vagy csak korlátozásokkal, ellenőrzötten lehetséges.	igen					
Gyenge minőségű, mennyiségű felszín közeli, felszíni alatti víztesttel érintett blokk	igen					
Gyenge ökológiai, kémiai állapotú felszíni víztest vízgyűjtő területével érintett a blokk	igen					
Árvíz veszélyeztetett terület	nem					
Szélérózió	nem					
Aszály érzékeny terület	nem					
Tűzokvédelmi terület	nem					
Kék vércse védelmi terület	nem					
Alföldi madárvédelmi terület	nem					
Nappali lepke-védelmi terület	nem					

- **ÁTNÉZETI TÉRKÉPEN** (forrás: MePAR (Mezőgazdasági Parcella Azonosító Rendszer)



Megjegyzés: a piros vonal a blokk határt jelzi (az ingatlan ezen belül helyezkedik el)

- ♦ **E-KÖZMŰ TÉRKÉPI ÁLLAPOT:**



Magyarázat: a „piros” vonal a 22 kV-os elektromos távvezeték

- ♦ **HELYSZÍNI SZEMLE ALAPJÁN MEGÁLLAPÍTHATÓ:**

→ Ingatlanokról készült jellemző képek:



Nyugati irányba, a belterület felé



Keleti irányba

Konklúzió: a termőföld-ingatlan Mátészalka város Ketati határrészében, az un. Keleti.lakótelep településrész Keleti oldalán helyezkedik el. Megközelítése – jó - a Mátyás- király utcáról, gyakorlatilag ezen utca folytatásaként, a belterület határáig szilárd burkolatú-aszfalt úton, majd jól járható földúton. A 6 db. termőföld-ingatlan a belterülettel határos. A termőföld-ingatlanok felszíne sík, talaja humuszos homok Az egyes ingatlanok. alakja szabályos téglalap egyben művelhető, az összesen 5,31 ha. okszerű gazdálkodásra már alkalmas térmérték. Melioratív beavatkozás nem észlelhető, felszíni vízforrásból nem öntözhető, többlet vízhatás alattiság nincs. Az ingatlan művelési ágai nem egyeznek a nyilvántartottal, ugyanis a fásított-terület már megszűnt, a faállomány kivágásra került, megtörtén a tuskótlanítás, s a gyökérszaggatás, majd a mélyszántás; cca, egy éve szántókét művelt, jelenleg tárcsázott. A szántó művelési ág bejegyzése folyamatban van (az átminősítést a Földhivatali Osztály 3.a 201072/2025. sz. határozatával jóváhagyta, a nyilvántartási való bejegyzés folyamatban van)

A termőföld-ingatlanon épület, építmény nincs. Az ingatlan nem közművesített, de a belterületi közelség okán úgy gazdasági mint teljes közművesítettség megoldható.

- A területszerzésre kerülő termőföld azon termőföldök kategóriájába tartozik, amelyek hosszútávon szolgálnak mezőgazdasági célt. Ugyanis Mátészalka Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzat megállapításáról szóló, többször módosított 26/2005. (IX.30.) ÖKT. rendelete szerint az értékelt ingatlan: „Má”, (*általkános mezőgazdasági zóna*)

Megjegyzés: a részletes szabályozás a hivatkozott rendeletben, s érdemlegesen Mátészalka Város Önkormányzata (4700 Mátészalka, Hősök tere 9.

(az összehasonlítókhöz is viszonyítva)

- ⇒ **Érték növelő:** jó megközelítés, belterületi közelség, közművesítettségi lehetőség, jó árviszonyok, egyben művelésnél közel okszerű térmérték, az átlagosnál magasabb átlagos aranykorona érték
- ⇒ **Érték csökkentő:** forgalomképességi szempontból szétagolt ingatlantestek, 4 db. ingatlannál elektromos légvezeték szolgálatom
- ➔ Üzemátszervezés, üzem-áttelepítés és költözködés miatti kártalanítások címén nincs olyan körülmény, tény, amely alapján kártalanítás megállapítása szükséges

VI. INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉS:

1./ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE:

2./ Információ: Mátészalka településen a szántó átlagos aranykorona értéke: 16,84 Ak/ha. gyümölcsös: 27,69 Ak/ha., szőlő: 15,60 Ak/ha., legelő: 3,75 Ak/ha., rét: 11,80 Ak/ha., erdő: 3,43 Ak/ha.,

✓ A Nemzeti Adó, és Vámhivatal vármegyei Illeték Osztálya, kérésre a következő ingatlanok forgalmi érték adatait adta meg.

Helyrajzi szám	Ingatlan művelési ága	Település rendezési terv szerinti övezeti besorolás	Értékesített tulajdoni hányad	Közmű elérhetőség (villany víz)	Beépítettség	Átlag Ak/ha	terület m ²	forgalmi érték	
								Megáll időpontja	fajlagos Ft/m ²
6283595543/2025 ikt-sz- értesítés									
Mátészalka 1 sz.(külterület) 0203/97 hrsz.	gyümölcsös	„Má”	1/1	nincs	nincs	31,35	21500	2024	209,30
Mátészalka 2 sz.(külterület) 0256/6 hrsz.	szántó	„Mkor”	1/1	nincs	nincs	18,88	124918	2024	382,39
Mátészalka 3 sz.(külterület) 077/3 hrsz.	szántó	„Má”	1/1	van	nincs	13,89	5274	2024	142,21
Mátészalka 4 sz.(külterület) 0220/54 hrsz.	szántó	„Má”	381/3779	nincs	nincs	13,17	1753 Σ =3673	2024	142,21
Mátészalka 5 sz.(külterület) 022/52 hrsz. ①	szántó	„Má”	1/1	nincs	nincs	13,17	8389	2024	238,41
Mátészalka 6 sz.(külterület) 022/50 hrsz. ②	szántó	„Má”	1/1	nincs	nincs	13,12	8367	2024	239,03
Mátészalka 7 sz.(külterület) 022/51 hrsz. ③	szántó	„Má”	1/1	nincs	nincs	13,24	8351	2024	239,49
Mátészalka 8 sz.(külterület) 0203/85 hrsz. ④	szántó	„Má”	1/1	nincs	nincs	22,60	6866	2024	189,34
Mátészalka 9 sz.(külterület) 071/20 hrsz	szántó	„Mk”	1/1	nincs	nincs	13,88	1751	2024	399,77
Mátészalka 10 sz.(külterület) 0203/20 hrsz ⑤	szántó (árterület)	„Má”	3189/3779	részben	nincs	22,60	3189 Σ =3779	2024	344,93
Mátészalka 11 sz.(külterület) 0201/33 hrsz	szántó (árterület)	„Lke”	1/1	részben	nincs	2,25	595	2024	504,20
Mátészalka 12 sz.(külterület) 0256/8 hrsz	szántó	„Mkor”	1/1	nincs	nincs	17,53	28066	2024	300,00
Mátészalka 13 sz.(külterület) 052/5 hrsz	szántó	„Má”	1/1	részben	nincs	11,10	25330	2024	142,12
Mátészalka 14 sz.(külterület) 0260/1 hrsz	szántó	„Mkor”	1/1	nincs	nincs	13,90	6469	2024	401,92
Értékelés									
Átlag - medián	szántó	„Má”	eredeti állapot		16,95	7032		240,19	
			2025 éve + 5 % valorizálva					252,20	

Magyarázat (teljesség igénye nélkül)

⇒ Beépítésre szánt területek:

- „Lf” kisvárosias lakóterület
- „Lke” Kertvárosias lakózóna
- „Gm” Mezőgazdasági gazdasági zóna
- „Gip”: gazdasági ipari zóna
- „Ge” Egyéb ipari gazdasági zóna

⇒ Beépítésre nem szánt területek:

- „Má” mezőgazdasági általános zóna
- „Mkor” mezőgazdasági korlátozott zóna
- „Ev” védelmi rendeltetésű erő zóna
- „Ee” egészségügyi, szociális, turisztikai erdő zóna
- „Eg” gazdasági erdő

A NAV által közölt forgalmi adatok száma alapján megállapítható, hogy az ingatlan forgalom inaktív, hektikusak visszterhes adás-vételek szám. Ennek elsődleges oka, lehet, hogy a termőföld-forgalmazást szabályzó rendelkezések következtében kevés a vételre felkínált termőföld, míg kereslet egyértelműen érzékelhető, így is akár 5,0 - 5,3 millió Ft/ha.-os vételárak is megjelennek, de ezek a szabályozás okán egyértelműen nem dokumentáltak. (pontosabban megtörténi az adás-vétel, de nem a tényleges vételár van dokumentálva).

Az adatokból az is látható, hogy mind kevesebb az osztatlan közös tulajdonú ingatlanrészek – vélhetően birtok összevonási célú – adás-vétele.

Az adatok alapján egyértelműen megállapítható, hogy a jobb minőségű, magasabb fajlagos aranykorona értékű termőföldek visszterhes adásvételére kerül sor, s ez a fajlagos vételárakban is megjelenik. A NAV által megadott – Mátészalkai Technológiai Park fejlesztése érintett ingatlanok közvetlen környezetében lévő – ingatlanforgalmi adatok gyakorlatilag nincsenek, de a megadott adatok - a jogszabályi elvárás szerint - a területszerzésre kerülő ingatlannal lehetőleg azonos pozícióban vannak. Mivel a gyümölcsös művelési ágban lévő ingatlanoknál nem csak az un. talajérték a meghatározó, hanem a „telepítményi” érték is, ezért ez – 1 sorszámuakat figyelmen kívül hagyom, így figyelembe vehetők a 2 – 14 sorszám alatt lévők, amelyek egyértelműen szántó művelési águak; megjegyezve, hogy a 11. sorszámu un. kertvárosi lakózónába tartozik, így ezt is figyelmen kívül hagyom. Az egyértelműen szántó művelési águ és „Má” övezetbe tartozók megfelelnek az összehasonlíthatósági kritériumnak. Ezek: 5 db. 1 - 5-jelöltek – olyan termőföld-ingatlan van, amely szántó művelési águak s főbb paraméereiben, s természetföldrajzi adottságait tekintve azonos ismérvekkel rendelkeznek az értékelendő ingatlannal, tehát összehasonlításra alkalmasak.

Az értékelésnél, un. csoportos értékelést alkalmazva az összehasonlítást képező szántó művelési águ – és a településrendezési terv szerint „Má” zónába tartozó termőföld-ingatlanok átlagos „birtok” méret 7032 m², átlagos aranykorona érték: 16,95 Ak/ha., a fajlagos forgalmi értéke: 240,19 Ft/m².

mivel az összehasonlítást képező ingatlanok visszterhes forgalma 2024 évi ezért a KSH információk alapján un. piaci trend alakulása okán a 2025. éveket + 5 %-al korrigálom (valorizálom),

így a 2025.évre aktualizált forgalmi érték 252,2 Ft/m²., kerelítve **252 Ft/m²**

Értékelés:

A szántó művelési ág átlagos **252 Ft/m²** forgalmi értékből kiindulva – csoportos értékelési módszert alkalmazva - (figyelemmel a termőföld hitelbiztosítéki érték meghatározásnak módszertani elveiről szóló 54/1997. (VIII.1.) FM. r., a szakmai tapasztalat alapján kialakított %-os korrekció) a fentebb bemutatott ingatlanokhoz viszonyítottan: jó megközelítés(+ 3 % , belterületi közelség (+ 3 %) közműcsatlakozási lehetőség (+ 4 %), az átlagosnál magasabb átlagos aranykorona érték (- 8 %), mint érték növelő tényezők, vezeték szolgálat (- 1 %) több birtoktest (- 1 %) mint értékcsökkentő tényezők figyelembe vételével a korrigált fajlagos értéke ($\Sigma = (+ 3 + 3 + 4 + 8 - 1 - 1 \times 252 =)$ **292,32 Ft/m²**.

Az érték módosítások alapján, a

0201/10 hrsz.	0 - 5309 m ²	(5309 x 292,32)	1.551.926 Ft.
0201/28 hrsz.	0 - 5883 m ²	(5883 x 292,32)	1.719.719 Ft
0201/54 hrsz.	1 - 2783 m ²	(12783 x 292,32)	3.736.727 Ft.
0201/60 hrsz.	0 - 9666 m ²	(9666 x 292,32)	2.825.565 Ft.
0201/61 hrsz.	0 - 5000 m ²	(5000 x 292,32)	1.461.600 Ft.
0201/62 hrsz.	1 - 4454 m ²	(14454 x 292,32)	4.225.193 Ft.
összesen	5 - 3095 m²	(53095 x 292,32)	15.520.730 Ft.

ÖSSZEGZÉS:

A 0201/10, 0201/28, 0201/54, 0201/60, 0201/61 és 0201/62 hrsz. összesen: **5 ha. 3095 m²** termőföld-ingatlan értékét a befolyásoló valamennyi tényező és körülmény megismerése és mérlegelése alapján

15.520.730 Ft.

azaz: tizenötmillió – ötszázhuszezer – hétszázharminc forintban határozom meg.

Nyíregyháza, 2025. május hó 25.

BÍRÓ MIKLÓS
igazságügyi szakértő
Bíró Miklós
mezőgazdasági és vállalati gazdálkodási,
termőföld-forgalmazási, termőföld értékelési
igazságügyi szakértő
4400 Nyíregyháza, Korányi F. 108.
Telefon: 7924373-100

Melléklet:

- 1./ Tulajdoni lap szemle másolatok, 6 db.
- 2./ NAV Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Adó-, és Vámigazgatóság értesítése a szakértői adatszolgáltatásról másolat (egy lap 1 oldal)



SZ-SZ-B Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
4701 Mátészalka Kölcsey u. 2. Pf. 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/15966/2025

2025.04.30

MÁTÉSZALKA

Szektor: 53

Külterület

0201/10 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
művelési ág/kivett megnevezés/				
. fásított terület	3	5309	1.11	

2.

Árterület

3. bejegyző határozat: 42642/2008.09.30

Nagyvízi mederben való elhelyezkedés

II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30210/2009.01.09

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 4700 MÁTÉSZALKA Hősök tere 9

törzsszám: 15731807

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30249/1987.01.09

Önálló szöveges bejegyzés a 0308/11 hrsz-u 5309 m2 területű földrészlet EOTR során 0201/10 hrsz-ra 5309 m2 területre változott.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 36921/2009.07.02

Vezetékjog

vezetékjog bejegyzés 22 kV-os közcélú légvezetésekre: 378 m2 terület nagyságra vonatkozik

LE-2083(5204)2009.

jogosult:

név: OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10750036

cím : 4024 DEBRECEN Kossuth utca 41

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

SZ-SZ-B Vármegyei Körmányhivatal Földhivatali Főosztály
4701 Mátészalka Kölcsey u. 2. Pf. 3.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/15967/2025

2025.04.30

MÁTÉSZALKA

Szektor: 53

Külterület 0201/28 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok
ha m2 k.fill. ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. fásított terület

3

5883

1.24

2.

Árterület

3. bejegyző határozat: 42644/2008.09.30

Nagyvízi mederben való elhelyezkedés

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 40641/2/2001.03.12

jogcím: 1992. évi II. tv. 25. §. (4) bek.

jogállás: tulajdonos

név: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 4700 MÁTÉSZALKA Hősök tere 9

törzsszám: 15731807

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36828/2/1988.09.22

Önálló szöveges bejegyzés a 0201/8 hrsz megosztása folytán alakult 6474 m2-rel.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 32601/1990.05.09

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területe 6474 m2-ről 5883 m2-re változott.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 36921/2009.07.02

Vezetékjog

vezetékjog bejegyzés 22 kV-os közcélú légvezetésekre: 452 m2 területnagyságra vonatkozik
LE-2083(5204)2009.

jogosult:

név: OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10750036

cím : 4024 DEBRECEN Kossuth utca 41

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/15967/2025

2025.04.30

MÁTÉSZALKA

Szektor : 53

Külterület

0201/28 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

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

SZ-SZ-B Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
4701 Mátészalka Kölcsey u. 2. Pf. 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/15968/2025

2025.04.30

MÁTÉSZALKA

Szektor: 53

Külterület

0201/54 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. fásított terület	3	1.2783	2.68	

2.

Árterület

3. bejegyző határozat: 42646/2008.09.30
Nagyvízi mederben való elhelyezkedés

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 40641/2/2001.03.12

jogcím: 1992. évi II. tv. 25. §. (4) bek.

jogállás: tulajdonos

név: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 4700 MÁTÉSZALKA Hősök tere 9

törzsszám: 15731807

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36272/2/1999.05.17

Önálló szöveges bejegyzés a kárpótlási területek felmérése során az ingatlan a 0201/51 hrsz megosztásából alakult: 1 ha 2783 m2 területtel.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 36921/2009.07.02

Vezetékjog

vezetékjog bejegyzés 22 kV-os közcélú légvezetésekre: 1035 m2 terület nagyságra vonatkozik
LE-2083(5204)2009.

jogosult:

név: OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10750036

cím : 4024 DEBRECEN Kossuth utca 41

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



SZ-SZ-B Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
4701 Mátészalka Kölcsey u. 2. Pf. 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/15969/2025

2025.04.30

MÁTÉSZALKA

Szektor: 53

Külterület

0201/60 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2

k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. fásított terület

3

9666

2.03

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34156/3/2010.05.05

eredeti határozat: 40641/2/2001.03.12

jogcím: 1992. évi II. tv. 25. §. (4) bek.

jogállás: tulajdonos

név: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 4700 MÁTÉSZALKA Hősök tere 9

törzsszám: 15731807

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34156/3/2010.05.05

Önálló szöveges bejegyzés a 0201/6,0201/7,0201/9,0201/27-hrsz-ú ingatlanok összevonásából alakult a 0201/61,0201/62-hrsz-ú ingatlanokkal együtt.

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

SZ-SZ-B Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
4701 Mátészalka Kölcsey u. 2. Pf. 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/15970/2025

2025.04.30

MÁTÉSZALKA

Szektor: 53

Külterület 0201/61 helyrajzi szám

1. Az ingatlan adatai:		I. RÉSZ			
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
				ha m2	k.fill
. fásított terület	3	5000	1.05		

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 34156/3/2010.05.05
eredeti határozat: 40641/2/2001.03.12
jogcím: 1992. évi II. tv. 25. §. (4) bek.
jogállás: tulajdonos
név: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 4700 MÁTÉSZALKA Hősök tere 9
törzsszám: 15731807

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34156/3/2010.05.05

Önálló szöveges bejegyzés a 0201/6, 0201/7, 0201/9, 0201/27-hrsz-ú ingatlanok összevonásából alakult a 0201/60, 0201/62-hrsz-ú ingatlanokkal együtt.

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

SZ-SZ-B Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
4701 Mátészalka Kölcsey u. 2. Pf. 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/15971/2025

2025.04.30

MÁTÉSZALKA

Szektor: 53

Külterület 0201/62 helyrajzi szám

1. Az ingatlan adatai:		I R É S Z			
alrészlet adatok		min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
művelési ág/kivett megnevezés/					
. fásított terület		3	1.4454	3.04	

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 34156/3/2010.05.05
eredeti határozat: 40641/2/2001.03.12
jogcím: 1992. évi II. tv. 25. §. (4) bek.
jogállás: tulajdonos
név: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 4700 MÁTÉSZALKA Hősök tere 9
törzsszám: 15731807

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34156/3/2010.05.05

Önálló szöveges bejegyzés a 0201/9,0201/7,0201/9,-hrsz-ú ingatlanokkal összevonva, majd megosztásra került 0201/60,0201/61,0201/62-hrsz-ú ingatlanokra.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 34156/3/2010.05.05
eredeti határozat: 36921/2009.07.02
Vezetékjog
vezetékjog bejegyzés 22 kV-os közcélú légvezetésekre: 1664 m2 területnagyságra vonatkozik LE-2083(5204)2009.
jogosult:
név: OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10750036
cím : 4024 DEBRECEN Kossuth utca 41

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



Elektronikusan hitelesítette
Nagyné Farkas Enikő

2025.05.12. 10:54

NEMZETI ADÓ- ÉS VÁMHIVATAL

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Adó- és Vámigazgatósága

Iktatószám: 6283595543

Ügyszám: 2693304507

Ügyintéző: Szücs Gergő

Telefonszám: (42) 503-163

Adóazonosító: 73924678-1-35

Tárgy: Adatszolgáltatás ingatlanok forgalmi értékadatbázisából

Melléklet: 1 db



6283595543

BIRÓ MIKLÓS
NYÍREGYHÁZA
KORÁNYI FRIGYES UTCA 108.
4400

É R T E S Í T É S

A(z) BIRÓ MIKLÓS (adózó székhelye/lakcíme: 4400 NYÍREGYHÁZA KORÁNYI FRIGYES U. 108, adózo adószáma: 73924678-1-35) kérelmező 2025. május 9. napján előterjesztett kérelmének megfelelően a(z) szakértői adatszolgáltatást a Mátészalka Város Önkormányzata által kiadott 288-3/2025 számú megrendelő alapján tárhelyére helyezve teljesítem.

NYÍREGYHÁZA, időbélyegző szerinti időpontban

Nagyné Farkas Enikő
osztályvezető
(kiadmányozó)

Erről értesül:

1. a címzett
2. irattár

VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

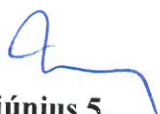
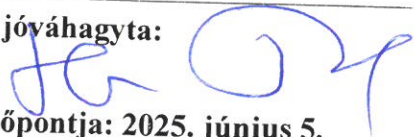
ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 288-5/2025.

Előterjesztés

önkormányzati tulajdonú külterületi ingatlanok értékesítési feltételeinek meghatározásáról

Előterjesztés készítéséért felelősök: Bodóné Czeglédi Éva pénzügyi csoportvezető

Előterjesztés véleményezése:

NÉV: DR. MARTON LÓRINCZ ALTEGYZŐ	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: Az előterjesztés és a határozat-tervezet megfelel a jogszabályi követelményeknek → Mathau Jf
NÉV: HAGYKÁRÓ DR. VÁNYÓDI ANNA TÖRZSÉNYESZÉSI KÉPES	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: Az előterjesztés a határozat-tervezet megfelel a jogszabályi feltételeknek. Kül a feladat döntéshozatali eljárás
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
Előterjesztést ellenőrizte: 	Előterjesztést jóváhagyta: 
Ellenőrzés időpontja: 2025. június 5.	Jóváhagyás időpontja: 2025. június 5.