

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

Száma: 205-10/2025.

ELŐTERJESZTÉS

– a Képviselő-testülethez –
a mátészalkai 0105/3 helyrajzi számú külterületi ingatlan vételéről

Tisztelt Képviselő-testület!

Az elmúlt években Mátészalka Város Önkormányzata az Ipari Park területének bővítése céljából területek tulajdonjogának megszerzésére törekedett. A már megvásárolt és az érdeklődési körünkbe tartozó ingatlanok az Ipari Park tartalék területét képezik, melyekre önkormányzatunknak az épített környezet alakításáról szóló 1997. évi LXXXVIII. tv. 25. §-a alapján elővásárlási jog lett bejegyezve.

Az előterjesztés tárgyát képező mátészalkai 0105/3 hrsz-ú mezőgazdasági ingatlant tulajdonosa ez év januárjában megvételre ajánlotta fel Önkormányzatunk részére. Az ajánlatban 5.000.000 Ft vételár szerepelt.

Az ajánlattevőt tájékoztattuk arról, hogy Mátészalka Város Önkormányzata vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 21/2012. (X.19.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Vagyonrendelet) előírja, hogy az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy megszerzésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi (piaci) értékét ingatlanforgalmi értékbecsléssel kell alátámasztani. A földterület forgalmi értékének meghatározására Biró Miklós mezőgazdasági és vállalati gazdálkodási, termőföld-forgalmazási, termőföld értékbecslési igazságügyi szakértőt kértük fel.

A szántó és erdő művelési ágú összesen 1 ha 3747 m² területű termőföld-ingatlan a Vágóháza tanya felől könnyen megközelíthető, az Ipari Park mögött lévő iparvágány mögött található. Alakja szabályos téglalap, nem közművesített. Az erdő alrészlet az Országos Erdőállomány Adattárban nincs nyilvántartva, gyakorlatilag egy fásított területnek tekinthető. Az ingatlanon épület, építmény nincs. Az igazságügyi szakvélemény 4.045.316 Ft-ban javasolta megállapítani az ingatlan értékét.

A szakvélemény az előterjesztés 2. számú melléklete.

Az ingatlan tulajdonosa a szakvélemény megtekintése és a lefolytatott egyeztetést követően a szakértő által javasolt vételárat elfogadta.

A Vagyonrendelet 7. § (3) bekezdése szerint az önkormányzati tulajdon feletti tulajdonost megillető rendelkezési jog gyakorlására 3 millió forint értékhatár fölött a rendelkezési jogok gyakorlására a Képviselő-testület jogosult.

A vételár megfizetésére az önkormányzat költségvetési rendeletében képzett előirányzat nyújt fedezetet.

A fentiekre tekintettel javaslatot teszek a Képviselő-testületnek, hogy a kölcsönösen kialakított vételi áron támogathat szíveskedjenek az adásvétel lebonyolítását.

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

Mátészalka, 2025 június 3.


Dr. Hanusi Péter
polgármester



1. számú határozat-tervezet az 205-10/2025. számú előterjesztéshez

HATÁROZAT-TERVEZET

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

HATÁROZATA

a mátészalkai 0105/3 helyrajzi számú külterületi ingatlan vételéről

A Képviselő-testület

1. Dönt a mátészalkai 0105/3 helyrajzi számú külterületi szántó és erdő művelési ágú ingatlan 4.045.316 Ft vételi áron történő megvásárlásáról.
2. Kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdonjogát településfejlesztési célból kívánja megszerezni.
3. Kijelenti, hogy az ingatlan vételára rendelkezésre áll és megfizetésére legkésőbb az adásvételi szerződésben rögzítettek szerint kötelezettséget vállal.
4. Felhatalmazza Dr. Hanusi Péter polgármestert az ingatlan megvásárlására vonatkozó adásvételi szerződés és a szükséges dokumentumok önkormányzat nevében történő aláírására.

Határidő: azonnali

Felelős: Dr. Hanusi Péter polgármester

Mátészalka, 2025. június ...

Dr. Hanusi Péter
polgármester

Dr. Takács Csaba
jegyző

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Mátészalkai külterületi 0105/3 hrsz. ingatlan a kártalanításáról

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. március hó 1

Készült: 2 példányban

I. ELŐZMÉNYEK:

- ⇒ Mátészalka Város Önkormányzat Polgármestere. (4700 Mátészalka, Hősök tere 9.) azzal bízott meg, hogy – az „Mátészalkai Technológiai Park fejlesztése” mint közérdekű cél - érdekében véleményt adjak a Mátészalka külterület **0105/3 hrsz-ú** szántó és erdő művelési ágú **1 ha.1623 m²** ingatlan aktuális forgalmi értékére és esetlegesen az azonnali tulajdon szerzés esetén a lábon álló növényzeti és egyéb kártalanítási értékre. Az ingatlan 1/1 tulajdoni arányban **Papp Gyula Miklós** (tulajdona

II. NYILATKOZATOK:

- ⇒ a jelen értékelésben alkalmazott állítások, legjobb tudomásom szerint igazak,
- ⇒ az ingatlannak az adatai, a rendelkezésemre bocsátott közhiteles Ingatlan-nyilvántartási tulajdonilap-szemle és térképen alapulnak, jogi helyzetének megítélése is kizárólag a Tulajdonos/ok által közölt információkra támaszkodva történt; nem vállalom felelősséget olyan, az ingatlannal 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 előírás alapján, az semminemű kapcsolatban nincs a megállapított értékkel, attól független.
- ⇒ az értékbecslés, magyar nyelven készült, így az értékbecslő 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.**
- ⇒ értékbecslés fordulónapja: 2025. március hó 1
- ⇒ értékbecslés hatálya: hat hónap (2025.augusztus hó 31).
- ⇒ jelzem, hogy a szakértői vélemény több színes – így az ortofotó (= légi/űrfelvétel) és a szemlékor 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 ingatlannal megegyező **övezetében lévő – az értékbecslés 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 értékadatainak 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 értékbecslés 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 árának, 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 promt 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-ingatlan → (1) területi mérete, (2) alakja/formája, (3) fekvés/elhelyezkedése, (4) megközelítése (5) domborzata és lejtés viszonya, , (6) vízjárás rendezettség, (7) infrastruktúra, meglévő közművek, (7) öntözés, öntözhetőség, (9) útviszonyok, (10) kerítettség, (11) átlagostól eltérő fagy-, jég-, vad kár valószínűsége, (12)fagyzugosság, vagy hőkatlan(13) tápanyag gazdálkodás, agrokémiai beavatkozás, (14) környezeti szennyezettség és tartós környezetkárosodás, (15) a tényleges művelési ág megfelelősége 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 védettség, (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, mint a kisajátítás miatt bekövetkező változások miatt 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)

Figyelemmel arra, hogy az **erdőingatlanok** forgalmi értékének meghatározása szempontjából több tekintetben eltér a mezőgazdasági művelési célú termőföld ingatlanok, ezért az **két részből tevődik össze (különösen vonatkozik ez, az alföldi területekre, ahol meghatározóan a mezőgazdasági művelési célú a földhasználat):**

- 1./ az ingatlan talajértékéből.
- 2./ a területen lévő erdőállomány forgalmi értékéből.

❖ Az **erdő-talajérték** meghatározására több módszer is alkalmazható, de figyelemmel arra, hogy összehasonlító ingatlanforgalmi adatokra kell alapozni az értékelést, ezért vagy a forgalmi áron való földértékelés, vagy a viszonyítással való földértékelés módszere alkalmazzuk. Ez utóbbinak a lényege, hogy erdő ingatlan forgalom hiánya esetén egy hasonló termőképességű, de más művelési ágban hasznosított ingatlan föld hozamát és árát kell szembeállítani a hasonló termőképességű erdő talajjal. Ez egy érték szám, amelyet szakmai protokoll szabályai szerint kell meghatározni.

❖ Az **erdőállomány** értékbecslés a klasszikus erdőérték-számítás módszereivel történik. Az itt megállapított érték szakmai értékbecslés eredménye. Az egyes tényezők, értékek, módszerek piaci alapokon nyugszanak és államilag és szakmailag elismert alapadatok alapján. Az értékbecsléskor az adott erdőállományra jellemző választékmegoszlást, a régióra jellemző átlagos piaci árakat, valamint az erdőértékeléssel kapcsolatos számítások a Nyugat- Magyarországi Egyetem Erdőmérnöki karán oktatott és alkalmazott módszerrel készültek.

(Alkalmazott módszertan forrása: Márkus László-Mészáros Károly „Erdőérték-számítás” Mezőgazdasági Szaktudás Kiadó, Budapest, 1997.)

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 szolgalm, vezetékjog miatti) 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. február hó 27-én került sor. Megjeleníti: Papp Gyula Miklós az ingatlan tulajdonosa, Török Mihály és Bodóné Czeglédi Éva a Mátészalkai Önkormányzat képviselőjében. Jelzem, Papp Gyula úr jelezte, hogy második keresztnéve Márk; annak ellenére, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Miklós név szerepel.

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; az erdő alrészletben kontrolláltam a faállományt, s a fa magasság megállapítása Suunto P-05 tip. mérőeszközzel történt.

V. MEGÁLLAPÍTÁSOK (lelet)

- ◆ **INGATLAN NYILVÁNTARTÁSBÓL MEGÁLLAPÍTHATÓ:**
(2025.01.30-i nyilvántartási állapot)

ingatlan nyilvántartás helye:	Sz-Sz-B Vármegyei Kormányhivatali Főosztály Mátészalka
közigazgatásilag mely önkormányzathoz tartozik:	Mátészalka
fekvése	külterület
területe: (m ²)	1 – 3747 (szántó: 1 – 1623; erdő:0 – 2124)
művelési ága:	szántó és erdő
nyilvántartott összes aranykorona értéke:	3,85
bejegyzett tulajdonos	1/1 arányban Papp Gyula Miklós (4821 Ópályi, Széchenyi István u.17/A.)
forgalmképességet befolyásoló bejegyzések (terhek, jogok, tények):	
o per alatt áll:	nem
o végrehajtási jog	nincs
o bejegyzett jelzálogjog	nincs.
o bejegyzett haszonélvezet	nincs
o bejegyzett özvegyi jog:	nincs
o szolgalmi jog - vezetékjog	van → OPUS Titász 22 kV-os vezeték – kiterjedése: 501 m ²
o egyéb bejegyzett jogok, tények	van ► Mátészalka Város Önkormányzata elővásárlási jog
• átlagos anyakorona érték	szántó: 2,67 ak/ha erdő:3,48 ak/ha.
• földhasználó/erdőhasználó	tulajdonos

▪ **EGYÉB TERMÉSZETVÉDELMI/KÖRNYEZETVÉDELMI NYILVÁNTARTÁSOKBÓL MEGÁLLAPÍTHATÓ**

Megnevezés/blokk azonosító	TLR9TJ23
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 földrészletekről 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. „ vízbázist 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
Szélerózió	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:**



◆ **HELYSZÍNI SZEMLE ALAPJÁN MEGÁLLAPÍTHATÓ:**

→ Ingatlanról készült jellemző képek:



a.) szántó alrészlet



a b.) erdő alrészlet



a b.) erdő alrészlet különböző pozícióból



Konklúzió: a termőföld-ingatlan Mátészalka város Nyugati határrészében, az un. Vágótanya településrészen helyezkedik el, közel egy ipari területhez, ahol több ipari/szolgáltató/logisztikai üzem is van.. Megközelítése – jó - a 471 sz. főútról, az un– Meggyesi útról – leágazó Vágóház-tanya utón, előbb szilárd burkolatú, majd földúton. A termőföld-ingatlan Keleti oldalon határos a ipari park un. tartalék területével. A termőföld-ingatlan felszíne enyhén dombos, talaja sekély rétegű humuszos homok.. Alakja szabályos téglalap. Melioratív beavatkozás nem észlelhető, nem öntözhető, többet vízhatás alattiság nincs. Az ingatlan művelési ágai megegyeznek a nyilvántartottal.. Az ingatlan Keleti végén keresztezi a 22 kV-os villamos légvezeték, kiterjedése: 501 m²; érdemben az ingatlan használatát nem befolyásolja. A szántó alrészlet vélelmezhetően jelenleg nem művelt.

Az erdő b.) alrészlet, az Országos Erdőállomány Adattárban nincs nyilvántartva – lásd Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály HB/15-ERD/04995-3/2025. ügy.sz. Hatósági Bizonyítvány → mellékelve; - gyakorlatilag egy fásított területnek kell tekinteni a földrészletet. Amely természeti állapotát tekintve: faültetvény. elsődleges fafaj: Akác –:közel 3,0 x cca 1,2 – 1,5 sor-tőtáv – foltokban fahiány - ,vélelmezett eredet mag és sarj,, elegyarány 100 %., záródás 100 %. életkor 11 - 14 év, fa magasság 8 - 9 m., törzsátmérő: 9 – 12 cm., vélelmezett fatömeg:73 m³/ha, de a beállottság okán csak 80 %-os

A termőföld-ingatlanon épület, építmény nincs. Az ingatlan nem közművesített, de a vele a Keleti és Déli oldalán lévő területeken – bár cca 200 -250 m méter távolságra - elérhetően – villany, gáz, vezetékes víz, szenny-, és csapadék víz csatorna – kiépített.

- A területszerzésre kerülő termőföld azon termőföldek kategóriájába tartozik, amelyek csak rövidtávon 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: „Gip”, (gazdasági ipari 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, közművesítettségi lehetőség, gazdasági ipari zóna övezetbe tartozás
- ⇒ **Érték csökkentő:** a szántóhoz viszonyítva az átlagosnál alacsonyabb átlagos aranykorona érték; az erdő-földrészletnél a beállottság okán – 20 %.
- **Üzemszervezés, üzem-áttelepítés és költözködés miatti kártalanítások** címén nincs olyan körülmény, tény, amely alapján kártalanítás megállapítása szükséges
- Az erdő művelési águ b./alrészletben lévő faállományon kívül, az a./alrészletben lévő szántó területen. az un. lábon álló –növényzetben (avagy melioratív beavatkozás okán) kárérték nem állapítható meg.

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	
4408009409/2024 sz. NAV értesítés										
Mátészalka 1 sz.(külterület) 039/38 hrsz.	gyümölcsös	„Má”	1/1	nincs	nincs	31,30	868	2024	195,85	
Mátészalka 2 sz.(külterület) 039/40 hrsz.	gyümölcsös	„Ge”	1/1	nincs	nincs	31,28	6390	2024	194,05	
Mátészalka 3 sz.(külterület) 039/42 hrsz.	gyümölcsös	„Ge”	1/1	nincs	nincs	31,28	6390	2024	194,05	
Mátészalka 4 sz.(külterület) 039/43 hrsz.	gyümölcsös	„Ge”	1/1	nincs	nincs	31,28	1728	2024	202,52	
Mátészalka 5 sz.(külterület) 039/44 hrsz.	gyümölcsös	„Ge”	1/1	nincs	nincs	31,28	06390	2024	195,02	
Mátészalka 6 sz.(külterület) 039/46 hrsz.	gyümölcsös	„Ge”	1/1	nincs	nincs	31,28	6390	2024	195,02	
Mátészalka 7 sz.(külterület) 039/47 hrsz.	gyümölcsös	„Ge”	1/1	nincs	nincs	31,28	943	2024	193,00	
Mátészalka 8 sz.(külterület) 047/54 hrsz.	gyümölcsös	„Má”	1/1	nincs	nincs	31,30	2213	2024	194,31	
Mátészalka 9 sz.(külterület) 047/55 hrsz.	gyümölcsös	„Má”	1/1	nincs	nincs	31,27	6098	2024	193,51	
Mátészalka 10 sz.(külterület) 0203/97 hrsz.	gyümölcsös	„Má”	1/1	nincs	nincs	31,35	21500	2024	209,30	
Mátészalka 11 sz.(külterület) 0256/6 hrsz.	szántó	„Mkor”	1/1	nincs	nincs	18,88	124918	2024	382,39	
Mátészalka 12 sz.(külterület) 077/3 hrsz. ①	szántó	„Má”	1/1	van	nincs	13,89	5274	2024	142,21	
Mátészalka 13 sz.(külterület) 020/54 hrsz. ②	szántó	„Mkor”	381/798	nincs	nincs	21,73	1753 Σ =3673	2024	185,40	
Mátészalka 14 sz.(külterület) 022/52 hrsz. ③	szántó	„Má”	1/1	nincs	nincs	13,17	8389	2024	238,41	
Mátészalka 15 sz.(külterület) 022/50 hrsz. ④	szántó	„Má”	1/1	nincs	nincs	13,12	8367	2024	239,03	
Mátészalka 16 sz.(külterület) 022/51 hrsz. ⑤	szántó	„Má”	1/1	nincs	nincs	13,24	8351	2024	239,49	
Mátészalka 17 sz.(külterület) 0203/85 hrsz. ⑥	szántó	„Má”	1/1	nincs	nincs	22,60	6866	2024	189,34	
Mátészalka 18 sz.(külterület) 071/20 hrsz. ⑦	szántó	„Mk”	1/1	nincs	nincs	13,88	1751	2024	399,77	
Mátészalka 19 sz.(külterület) 0203/20 hrsz. ⑧	szántó (árterület)	„Má”	3189/3779	részben	nincs	22,60	3189 Σ =3779	2024	344,93	
Mátészalka 20 sz.(külterület) 0201/33 hrsz. ⑨	szántó (árterület)	„Lke”	1/1	részben	nincs	2,25	595	2024	504,20	
Értékelés										
Átlag – medián – (számtani)	egyértelmű en szántó ingatlan é „M.”) övezet	eredeti állapot szerint				14,91	4882	X	219,84	
		2025 évre: + 5 %-al valorizálva							230,83	

Magyarázat (teljesség igénye nélkül)

⇒ Beépítésre szánt területek:

- „L^F” kisvárosias lakóterület
- „L^{ke}” Kertvárosias lakózóna
- G^m Mezőgazdasági gazdasági zóna
- „G^{ip}”: gazdasági ipari zóna
- „G^e” Egyéb ipari gazdasági zóna

⇒ Beépítésre nem szánt területek:

- „M^a” mezőgazdasági általános zóna
- „M^{ko}” mezőgazdasági korlátozott zóna
- „E^v” védelmi rendeltetésű erdő zóna
- „E^e” egészségügyi, szociális, turisztikai erdő zóna
- „E^g” 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 ezeket – 1 – 10 sorszámúakat figyelmen kívül hagyom, így figyelembe vehetők a 11 – 20 sorszám alatt lévők, amelyek egyértelműen szántó művelési ágak; megjegyezve, hogy a 20. sorszámú un. kertvárosi lakózónába tartozik, így ezt is figyelmen kívül hagyom. Az egyértelműen szántó művelési águ és „M^a” övezetbe tartozók megfelelnek az összehasonlíthatósági kritériumnak. Ezek: 9 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 termőföld-ingatlanok átlagos „birtok” méret 4882 m², átlagos aranykorona érték: 14,91 Ak/ha., a fajlagos forgalmi érték: 219,84 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 korrigálok (valorizálok),

így a 2025.évre aktualizált forgalmi érték **230,83 Ft/m²**.

Álláspontom szerint, a területszerzésre kerülő ingatlan környezetében, a településrendezési – „G^{ip}” - övezeti jelleg okán + 40 % érték növekedést vételezve a (230,83 x 1,4 =) **323 Ft/m²** fajlagos forgalmi ár tekinthető helyben kialakult forgalmi értéknek a termőföld kategóriába tartozó ingatlanoknál.

Figyelemmel, hogy az értékelendő ingatlan részben erdő művelési ágú (a valóságban fásított terület), s mivel két azonos paraméterekkel rendelkező telepítmény/erdő/fásított terület nincs, ezért az erdő talajértékét a szántó művelési ágból, 0,7 -es korrekcióval vezetem le, s külön állapítom meg a lábon álló faállomány értékét, s az így kapott együttes érték adja a területszerzésre kerülő erdő ingatlan forgalmi értékét.

Értékelés:

A szántó művelési ág átlagos **323 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, (+ 3 %) jó megközelítés, mint érték növelő tényezők, az átlagosnál alacsonyabb átlagos aranykorona érték okán (- 12 %), mint értékcsökkentő tényezők figyelembe vételével a korrigált fajlagos értéke ($\Sigma = (+ 3 - 12 \times 323 =)$ **293,93 Ft/m²**. Az erdő művelési ág talajértéke 0,7-es korrekcióval: ($293,93 \times 0,7 =$) **205,75 Ft./m²**.

A területszerzésre kerülő ingatlan

→ a./alrészletű szántó művelésiágú 1 ha.1623 m² terület értéke. ($11623 \times 293,93 =$) **3.416.348 Ft,**

→ b./alrészletű erdő művelésiágú 2124 m² terület „talaj” értéke. ($2124 \times 205,75 =$) **437.013 Ft,**

Erdő faállomány értéke

A mesterséges erdősítésnél az erdő állomány értékelésekor figyelembe vesszük a felújításának, gyökérszaggatásnak, mélylazításnak, csemeteültetésnek, nevelésének és az erdő védelmének (pl. vadkár megelőzés), továbbá a földhasználatnak (földjáraadék vagy bérleti díj) a talajelőkészítés megkezdésétől a mai napig felmerült összes költségét. Az állományértéket az

$$A_b = (T + K) \times (1,0p^{k-1}) + C1,0p^k - B_a \quad (\text{KÖNIG}) \text{ képlettel kiszámoljuk ki,}$$

ahol A_b - az élőfakészlet értéke a k-ik évben

T - talajérték (földjáraadék v. földhasználati költség)

K - az éves átlagos erdőfenntartási költségek (befejezett erdősítés ápolás, illetek, erdőőrzés, érdekeltségi hozzájárulás, stb.)

p - kamatláb

k - a faállomány kora

C - az erdő létesítési költsége

B_a - az előhasználtból származó hozam értéke

A mesterséges erdő létesítése talajelőkészítés, telepítés és nevelési műveletből áll. Ennek költsége együtt $C =$ mesterséges telepítésnél – erdőtelepítéssel foglalkozó vállalkozók adatai szerint - 610.000 Ft/ha. Az részletben előhasználat nem volt, ezért $B_a = 0$.

A számításokat $p = 5\%$ kamatláb mellett erdőfelújítási (befektetési) költségek figyelembevételével végeztem el. A hektáronkénti éves átlagos fenntartási költségeket $K = 4$ ezer forintra, az erdő művelési ágú, 3,5 aranykoronás föld talajértékét átlagosan $T = 16$ ezer Ft/év/ha-ra becsülöm.

A $k \cong 18$ éves erdő terület hektáronkénti élőfakészlet-értéke ezek szerint:

$$É_b = (16.000 + 4.000) \times 1,05^{13-1} + 610.000 \times 1,05^{13} = 1.129.679 \text{ Ft/ha.}$$

Így az **élőfakészlet értéke** a 0,2124 ha. erdő területen, - 20 %-os korrekció (($0,2124 \times (1.129.679 \times 0,80) =$) **191.955 Ft.**

A területszerzéssel érintett **1 ha.3747 m²** térmértékű ingatlan **össz értéke:** ($3.416.348 + 437.013 + 191.955 =$) **4.045.316 Ft.**

ÖSSZEZÉS:

A **területszerzéssel érintett 1 ha. 3747 m² terület**, a vonatkozó okmányok, a piaci viszonyok tanulmányozása alapján, az ingatlan értékét befolyásoló valamennyi tényező és körülmény megismerése és mérlegelése alapján

4.045.316 Ft.

azaz: négymillió – negyvenötezer – háromszáztizenhat forintban javasolok megállapítani.

Nyíregyháza, 2025. március hó 1.



Melléklet:

- 1./ Tulajdoni lap szemle másolat (egy lap, 2 oldal)
- 2./ Erdőre vonatkozó hatósági bizonyítvány másolat (egy lap 2 oldal)
- 3./ NAV Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Adó-, és Vámigazgatóság értesítése a szakértői adatszolgáltatásról másolat (egy lap 1 oldal)
- 4./ Szemle meghívó ((egy lap 1oldal)
- 5./ Jelenléti ív másolat ((egy lap 1 oldal)
- 6./ A földhasználatra vonatkozó nyilatkozat másolat ((egy lap 1 oldal)



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

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/4008/2025

2025.01.30

MÁTÉSZALKA

Szektor: 61

Külterület 0105/3 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. ha m2	kat.jöv k.fill
a szántó	7	1.1623	3.11	5296	2.22
erdő	8			6327	0.89
A földrészlet összes területe:	2	2124	0.74		
		1.3747	3.85		

2. bejegyző határozat: 44299/1999.11.22
Kárpótlás

II R É S Z

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 41758/3/2012.10.24

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Papp Gyula Miklós

sz.név: Papp Gyula Miklós

szül. :

a.név :

cím :

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 44299/1999.11.22

Önálló szöveges bejegyzés a 0105/1 hrsz megosztásából alakult, a Mátészalkán 1999.augusztus 30-án kelt árverési jegyzőkönyv alapján.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 38500/2006.07.06

Elővásárlási jog

jogosult:

név: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15731807

cím : 4700 MÁTÉSZALKA Hősök tere 9

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 48305/2008.11.18

Vezetékjog

vezetékjog bejegyzés 22 kV-os közcélú légvezetésekre :501 m2 területnagyságra vonatkozik.

jogosult:

név: OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10750036

cím : 4024 DEBRECEN Kossuth utca 41

Folytatás a következő lapon



Digitálisan aláírta: Vágó Gergő
Dátum: 2025.02.19 15:16:06 +01'00'

HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: HB/15-ERD/04995-3/2025
Ügyintéző: Vágó Gergő
Telefon: +36 52/521-020

Tárgy: hatósági bizonyítvány
Hiv. szám: –
Melléklet: –

A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal erdészeti feladatkörében eljáró Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztálya (a továbbiakban erdészeti hatóság) az alábbi döntést hozza:

HATÓSÁGI BIZONYÍTVÁNY

Bíró Miklós (adószám:73924678-2-35, 4400 Nyiregyháza, Korányi Frigyes u. 108. szám alatti lakos, a továbbiakban: kérelmező) kérelmére az erdészeti hatóság igazolja, hogy az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (a továbbiakban: Evt.) 6. § (1) bekezdés szerinti **erdőnek vagy szabad rendelkezésű erdőnek, valamint az Evt. 13. §-a szerinti erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületnek minősülő területet az Országos Erdőállomány Adattár (a továbbiakban: Adattár), a Mátészalka 0105/3 hrsz.-ú földrészleten nem tart nyilván.**

A hatósági bizonyítvány az ügyfél kérelmére került kiadásra az Adattár adatai alapján.

A hatósági bizonyítvány tartalmát – az ellenkező bizonyításáig – mindenki köteles elfogadni.

A hatósági bizonyítvány ellen önálló jogorvoslatnak helye nincs, de a hatósági bizonyítvány felhasználási célja szerinti eljárásban bizonyíthatja, hogy a hatósági bizonyítvány tartalma valótlan.

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 1.§ (4a) bekezdése szerint az erdészeti hatóság jogosult annak megállapítására, és igazolására, hogy mely terület minősül az Evt.-ben meghatározott erdőnek.

Az Evt. 38. § (1) bekezdése alapján az erdők, az erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületek, és a szabad rendelkezésű erdők adatainak, valamint a fenntartható erdőgazdálkodással kapcsolatos hatósági döntések, és a végrehajtott erdőgazdálkodási tevékenységek adatainak erdőrészlet szintű nyilvántartása, továbbá az erdőgazdálkodás ellenőrzése és elemzése céljából a miniszter – az erdészeti hatóság által hatósági nyilvántartásként vezetett – Adattárat működtet.

Az Evt. 38. § (4) bekezdés szerint az Adattár az Evt. 38. § (2) a) pontjában foglaltak tekintetében - a nyilvántartott terület erdőgazdasági azonosító adatai, területe és térképi ábrázolása - közhiteles hatósági nyilvántartásnak minősül. A közhiteles hatósági nyilvántartás, az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr). 97. § (1) bekezdés b) pontja alapján, a benne foglalt adatok közhitelű igazolására, bizonyítására szolgál. Az Adattárban nyilvántartott adatok valósággal való egyezőségét ellenkező bizonyításáig vélelmezni kell.

Agrárügyi Főosztály
Erdőfelügyeleti Osztály
4024 Debrecen, Kossuth utca 12-14. II. em.
Telefon: (36 52) 521 020, E-mail: hajdu-erdeszeti@hajdu.gov.hu
Hivatali kapu neve és KRID azonosítója: HBVKHEI 114037375





Elektronikusan hitelesítette
Nagyné Farkas Enikő

2025.02.19. 13:29

NEMZETI ADÓ- ÉS VÁMHIVATAL

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Adó- és Vámigazgatósága

Iktatószám: 4408009409

Ügyszám: 2668703366

Ügyintéző: Szücs Gergő

Telefonszám: (42) 503-163

Adóazonosító: 73924678-2-35

Tárgy: Adatszolgáltatás ingatlanok forgalmi értékadatbázisából

Melléklet: 1 db



4408009409

BIRÓ MIKLÓS

NYÍREGYHÁZA

KORÁNYI FRIGYES UTCA 108.

4400

É R T E S Í T É S

A(z) BIRÓ MIKLÓS (adózó székhelye/lakecíme: 4400 NYÍREGYHÁZA KORÁNYI FRIGYES U. 108, adózó adószáma: 73924678-2-35) kérelmező 2025. február 10. napján előterjesztett kérelmének megfelelően a(z) szakértői adatszolgáltatást a Mátészalka Város Önkormányzat 205-4/2025 megrendelése alapján teljesítem.

NYÍREGYHÁZA, időbélyegző szerinti időpontban

Nagyné Farkas Enikő
osztályvezető
(kiadmányozó)

Erről értesül:

1. a címzett
2. irattár

Adóigazgatási Osztály 3.

4400 NYÍREGYHÁZA SZABADSÁG TÉR 7-8. Telefonszám: (42) 503-200 Fax: (42) 503-214

Kérjük, válaszlevelében szíveskedjék iktatószámunkra hivatkozni, és adószámát vagy adóazonosító jelét feltüntetni!

Bíró Miklós
igazságügyi szakértő
Szakértői nyilvántartás száma: 2485/1995
Mobil: 30/9556-275
E-mail: birom41@gmail.com
4400. Nyíregyháza, Korányi F. 108

Papp Gyula Miklós

Tisztelt Cím!

A Mátészalka Város Önkormányzata (4700 Mátészalka, Hősök tere 9.) mint az Ön tulajdonában lévő Mátészalka, külterületi 0105/3 hrsz. szántó és erdő művelési ágú ingatlanra elővásárlási joggal rendelkező, azzal bízott meg, hogy a vonatkozó jogszabályi előírások figyelembevételével tegyek javaslatot az ingatlan aktuális forgalmi értékére.

Ennek érdekében a jelzett ingatlanon

2025. február hó 27-én (csütörtök) 10⁰⁰ órakor helyszíni szemlét tartok

Találkozás: Mátészalka Vágóház utca lakóházak végén lévő névtelen utca kereszteződésénél majd onnan az ingatlanhoz

(a találkozás elősegítése érdekében közlöm, hogy NTT-566 frsz. (zöld színű)KIA szgk-val érkezem)

Kérem, hogy saját maga, vagy megbízottja útján biztosítsa, hogy az érintett ingatlan beazonosítható, megtekinthető legyen.

Kérem, hogy az ügyvel kapcsolatos dokumentumait – *pl. az ingatlanon lévő telepítmények(ültevény), műszaki létesítmények, a folyó mezőgazdasági/erdőgazdálkodási termeléssel kapcsolatos ráfordításait, a gazdálkodási napló* – a szemlekor betekintésre rendelkezésemre bocsátani szíveskedjék.

Kérem továbbá nyilatkozatát, hogy a – mezőgazdasági- (termőföld)ingatlant ténylegesen ki és milyen minőségében használja. (amennyiben a helyszíni szemlén nem vesz részt, úgy kérem a mellékelt nyilatkozatot – kitöltve – legkésőbb a helyszíni szemle időpontjáig részemre megküldeni)

Tisztelettel:

Nyíregyháza, 2025. február hó 15.

Bíró Miklós
mezőgazdasági és vállalkozási, termőföld-forgalmazási, termőföld-értékbecslési igazságügyi szakértő

Erről értesül a szemlén való részvétel érdekében is:

Mátészalka Város Önkormányzata (4700 Mátészalka, Hősök tere 9.)

A Mátészalkai Technológia Park fejlesztésével érdekében történő területszerzési eljárással kapcsolatos kártalanítási szakértői vélemény kialakítása érdekében

Papp Gyula Miklós (név)

(település)

(lakcím)

NYILATKOZOM

hogy, a Mátészalkai 0105/3 hrsz.-ú,¹¹¹..... tulajdoni arányomban lévő ingatlant

Én, mint **tulajdonos** használom,

ha nem – (Ön) -, akkor:

.....(név).....(lakcím)

használja, amelynek jogcíme:

haszonbérlet: (bérleti díj ellenében)	IGEN	NEM
felesbérlet	IGEN	NEM
részes művelés	IGEN	NEM
családi – ingyenes - használat: (családi gazdaságon belül)	IGEN	NEM

A termőföld használója:(1) gazdasági társaság (cégjegyzék száma:.....),
(2) egyéni vállalkozó (vállalkozó ig.száma:.....),
(3) őstermelő (igazolvány száma: 3009718.....)

Amennyiben egyik sem, akkor (karikázza be, hogy) : NEM TUDOM

(dátum).....^{OPALYI}.....(hely).....²⁰²⁵(év).....⁰²(hó).....²⁶(nap)

.....^{Papp Gyula}.....
(aláírás)

Helyszíni szemlekor átadandó, vagy megküldendő cím:

Bíró Miklós igazságügyi szakértő,
4400. Nyíregyháza,
Korányi Frigyes u. 108.

VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ


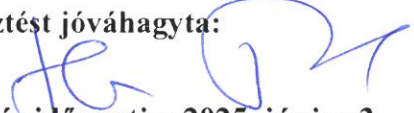
ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 205-10/2025.

Előterjesztés

a mátészalkai 0105/3 helyrajzi számú külterületi ingatlan vételéről

Előterjesztés készítéséért felelősök: Bodóné Czeglédi Éva pénzügyi csoportvezető

Előterjesztés véleményezése:

NÉV: HASZKÁRNÉ DR. DÁNIELDI ANDREA	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: Az előterjesztés a határozat-tervezet megfelel a jogszabályi feltételeknek Mátészalkai Éva pénzügyi referens
NÉV: DR. MARTON ÁGNOS ATJEGYZŐ	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: Az előterjesztés és a határozat-tervezet a jogszabályi feltételeknek megfelel Mátészalkai Ágnes atjegyző
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
Előterjesztést ellenőrizte: 	Előterjesztést jóváhagyta: 
Ellenőrzés időpontja: 2025. június 3.	Jóváhagyás időpontja: 2025. június 3.