



Vásárosnamény Város Önkormányzata Polgármestere

4800 Vásárosnamény, Tamási Áron utca 1.

Telefon/Fax: 0645/470-652

honlap: www.vasarosnameny.hu

e-mail: polgarmester@vasarosnameny.hu

KRID azonosító: 545156765

Ügyirat száma: 151/3988-2/2025.

Készítette: Czirjárné dr. Janovszki Szilvia jogi- és igazgatási ügyintéző/Jegyzői Titkárság

A határozati javaslatok elfogadásához
egyszerű többség szükséges!

ELŐTERJESZTÉS

- a Képviselő-testülethez -

Vásárosnamény belterület 4208/36 hrsz-ú (7 887 m²) és 4208/38 hrsz-ú, (9 995 m²) kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok értékesítésére
(Készült: a Képviselő-testület 2025. május 7-i rendes ülésére)

Tisztelt Képviselő-testület!

Vásárosnamény Város Önkormányzata tulajdonát képezik a Vásárosnamény Koportos úton lévő belterület 4208/36 hrsz-ú 7887 m² nagyságú és 4208/38 hrsz-ú 9995 m² nagyságú beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok. A Növényi Diverzitás Központtal kötött együttműködési megállapodás szerint az ingatlanokon gyümölcsoltványok kerültek telepítésre, mely alapján az önkormányzatot fenntartási kötelezettség terhelte. Az ingatlanokon folytatott gyümölcstermelés az elmúlt időszakokban nem volt gazdaságos, ezért a fenntartási kötelezettség lejártával javaslom az ingatlanok értékesítését.

A megjelölt ingatlanok a valóságban az ipari területen találhatóak.

Az ingatlanok értébecslését a Belvárosi Ingatlanközvetítő Iroda elvégezte, értéküket:

- a Vásárosnamény belterület 4208/36 hrsz-ú ingatlant nettó 20 000 000.- Ft-ban - azaz húszmillió forintban,
- a Vásárosnamény belterület 4208/38 hrsz-ú ingatlant nettó 10 600 000.- Ft-ban - azaz tízmillió-hatszázezer forintban

határozta meg.

A megjelölt ingatlanok értékesítése az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86 §. (1) bekezdésének k) pontja alapján általános forgalmi adóval terhelt.

Az önkormányzati vagyon értékesítésének szabályait a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.), Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény, Vásárosnamény Város Önkormányzatának az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 7/2012. (III. 30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) határozza meg.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 13. § (1) –(2) bekezdései szerint:

„13. § (1) Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

(2) Nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.”

Ugyanezen törvény 14. § (2) és (4) bekezdései szerint:

„14. §.....

(2) Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.

.....

(4) A (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.”

A 14. § (4) bekezdéséhez fűzött kommentár:

„A 14. § (4) bekezdésének új rendelkezése alsó értékhatárt állapít meg az elővásárlási jogra vonatkozóan. A módosítás alapján az elővásárlási jog kizárólag az éves költségvetési törvény által megállapított értékhatár 20%-át meghaladó értékű ingatlanok esetében illeti meg a magyar államot.”

Elővásárlási jog tekintetében az értékhatárra vonatkozó rendelkezést Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdése b) pontja határozza meg.

„5. § ...

(2) A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény

b) 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatár a 2025. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.”

Fenti jogszabályok alapján tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy az ingatlan vételárnak figyelembevételével a **Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg.**

A Rendelet szerint az ingatlan értékét értékbecslés alapján kell meghatározni, ha az ingatlan vagyon értéke a 1 500 000 Ft-ot meghaladja:

„12. § (1) Az önkormányzat a számviteli nyilvántartásban

a) ingatlan vagyonát beszerzési (bruttó) értéken,

b) az ingó vagyonát beszerzési értéken,

c) értékpapír vagyonát beszerzési értéken,

d) vagyonkezelésbe adott portfólió vagyonát - amennyiben jogszabály eltérően nem rendelkezik - a 6. § (4) bek. d.) pontjába foglalt rendelkezést is figyelembe véve tartja nyilván.

(2) Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére, apportálására és megterhelésére irányuló döntést megelőzően – kivéve az ingatlan bérbeadás útján történő hasznosítása esetét – az adott vagyontárgy forgalmi (piaci) értékét az alábbiak szerint kell meghatározni:

a) ingatlan és ingó vagyon esetén 90 napnál nem régebbi értébecslés alapján, ha ingó vagyon esetén a várható érték a 800 000 Ft-ot, ingatlan vagyon esetén az 1 500 000 Ft-ot meghaladja.”

A becsült értékekre tekintettel az ingatlanokat csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére lehet értékesíteni.

Mindezekre figyelemmel javaslom, hogy a Vásárosnamény belterület 4208/36 és 4208/38 hrsz-ú ingatlanokat a Képviselő-testület értékesítésre jelölje ki és folytasson le licittárgyalásos eljárást.

Előterjesztésem mellékletét képezik a határozati javaslatok, a tulajdoni lapok és térkép másolata, valamint az ingatlan értébecslések.

Az előterjesztést az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet 49. § (2) bekezdésének 6. és 19. pontja alapján a Pénzügyi és Városgazdálkodási Bizottság véleményezi.

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

Vásárosnamény, 2025. április 29.




Filep Sándor
polgármester

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

**Vásárosnamény belterület 4208/36 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 7 887 m²
nagyságú ingatlan értékesítéséről**

A Képviselő-testület:

- 1) **Elhatározza**, hogy a Vásárosnamény belterület 4208/36 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 7 887 m² nagyságú **ingatlant értékesítésre kijelöli**.
- 2) **Az ingatlan vételárát** bruttó 25 400 000.- Ft, azaz huszonötmillió-négyszázezer forint összegben határozza meg.
- 3) **Tudomásul veszi**, hogy az ingatlan értékesítése az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdésének k) pontja alapján nem adómentes.
- 4) **Felkéri** a Polgármestert, hogy az ingatlan licittárgyalás keretében történő értékesítésére vonatkozó – az Önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 7/2012.(III.20.) rendeletében meghatározott - pályázati felhívást a jogi és vagyongazdálkodási ügyintéző útján tegye közé.

Felelős: Polgármester
Határidő: 2025. május 12.

A határozatot kapják:

- 1) Polgármester, Jegyző, Aljegyző (helyben),
- 2) Pénzügyi és Gazdálkodási Osztály Vezetője (helyben),
- 3) Vagyongazdálkodási- és igazgatási ügyintéző (helyben),
- 4) Irattár.

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

Vásárosnamény belterület 4208/38 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű 9 995 m² nagyságú ingatlan értékesítéséről

A Képviselő-testület:

- 1) **Elhatározza**, hogy a Vásárosnamény belterület 4208/38 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 9 995 m² nagyságú **ingatlant értékesítésre kijelöli**.
- 2) **Az ingatlan vételárát** bruttó 13 462 000.- Ft, azaz tizenhárommillió-négyszázhatvankettőezer forint összegben határozza meg.
- 3) **Tudomásul veszi**, hogy az ingatlan értékesítése az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdésének k) pontja alapján nem adómentes.
- 4) **Felkéri** a Polgármestert, hogy az ingatlan licitárgyalás keretében történő értékesítésére vonatkozó – az Önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 7/2012.(III.20.) rendeletében meghatározott - pályázati felhívást jogi és vagyongazdálkodási ügyintéző útján tegye közé.

Felelős: Polgármester
Határidő: 2025. május 12.

A határozatot kapják:

- 1) Polgármester, Jegyző, Aljegyző (helyben),
- 2) Pénzügyi és Gazdálkodási Osztály Vezetője (helyben),
- 3) Vagyongazdálkodási- és igazgatási ügyintéző (helyben),
- 4) Irattár.

Ellenőrizte:
Feketéné dr. Lázár Emese aljegyző

Az előterjesztés és a határozati javaslatok törvényességi szempontból megfelelnek.

Vásárosnamény, 2025. április 29.



dr. Deák Ferenc
jegyző

ut: Maklári Zoltán
4800 Vásárosnamény
Szabadság tér 34.



06-20/ 950-4874

INGATLANKÖZVETÍTŐ IRODA

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

Az ingatlan címe:
4800.Vásárosnamény belterület
4208/36. hrsz.ingatlan



MEGRENDELŐ

Vásárosnamény Város Önkormányzata 4800Vásárosnamény
Tamási Áron utca 1.

CT: Maklári Zoltán
4800 Vásárosnamény
Szabadság tér 34.



06 45/ 472 530
06 20/ 9 504 874

INGATLANKÖZVETÍTŐ IRODA

ÉRTÉKELÉSI IGAZOLÁS

A mai napon **Vásárosnamény Város Önkormányzat Polgármestere** kérésére elkészítettem a **Vásárosnamény Város Önkormányzata 4800 Vásárosnamény Tamási Áron utca 1.sz 1/1 tulajdonát képező Vásárosnamény belterület 4208/38 hrsz. b e l t e r ü l e t /Gyümölcsös/ megnevezésű ingatlan értékbecslését**

Az értékelést az ide vonatkozó okmányok, a piaci viszonyok tanulmányozása után a helyszíni szemle és az értékelési számítások alapján végeztem. Ezek szerint a

tárgyi ingatlanok együttes forgalmi értéke

a szakvéleményben szereplő meghatározásoknak megfelelően

20.000000 ft.

azaz **Husz millió 00/100 Ft**

ÁFA nélküli

VAGYONÉRTÉKET képvisel.

Vásárosnamény, 2025.04.25.

MAKLÁRI ZOLTÁN
Ingatlanközvetítő-értékbecsítő
4800 Vásárosnamény, Szabadság tér 34.
Adószám: 61595574-1-35

Maklári Zoltán
ingatlan értékbecsítő
(Ny.sz.: 132/2002)
OISZ: 397/2003

Műszaki szakértői vélemény

**4800 Vásárosnamény Város Önkormányzatának 1/1 arányban tulajdonát
képező belterületi ingatlan**

INGATLAN

forgalmi értékének megállapításáról

Az ingatlan címe: 4800 Vásárosnamény

Az ingatlan telekkönyvi adatai: Vásárosnamény 4208/36 hrsz..

Ingatlanok térmértéke: 7887 m²

Ingatlan tulajdonosa: Vásárosnamény Város Önkormányzata

Az értékelés módszere: Műszaki szemrevételezés, piaci forgalmi érték megállapítása, mely nem terjed ki a telekingatlan geodéziai, környezetvédelmi, talajmechanikai vizsgálatára.

Forgalmi érték megállapítása: 2025.04.25. időpontra vonatkozik és 180 napig marad érvényben.

Megrendelő neve: 4800. Vásárosnamény Város Önkormányzata
Képviselőre jogosult: Filep Sándor
polgármester

Értékelés célja: **Fenti ingatlan értékesítése.**

Helyszíni szemle:

Adategyeztetést és helyszíni szemlét 2025.04.15 -án tartottam. Meghatároztam az ingatlan fekvését, közművesítettségét és egyéb adottságait.

Rendelkezésemre áll az ingatlan tulajdoni lap és térkép másolat is.

Felhasználtam továbbá az egyéb szóbeli és írásos információkat, a szemle tapasztalatait, a felmérésem adatait.

Fegyelembe vettem a hatályos törvényeket és rendelkezéseket, valamint a "termőföldek és azok hasznosíthatóságát /gyümölcsös/ - ingatlanok értékének meghatározására vonatkozó elveket"-., a városrészben és a környező községekben kialakult értékesítési árakat különös tekintettel az értékelt ingatlant figyelembe véve.

Nagyban befolyásolja a földterület értékét hogy a város ipari parkjában helyezkedik el .Ezen kívül telepített alma gyümölcsfákkal .

Szakértői megállapítások:

Az ingatlan forgalmi értékét meghatározó tényezők:

Az ingatlan:

- településen belüli fekvése
- megközelíthetősége
- nagysága
- alakja, tájolása
- közműellátottsága
- ingatlanpiac (kereslet-kínálat viszonya.
-

Ingtatlanok adottságai:

Vásárosnamény a „Bereg fővárosa”, a Tisza, a Szamos és a Kraszna folyók találkozásánál fekszik. Az ingatlanok Vásárosnamény egyik fejlődés alatt álló /Ipari park/ területének egy része.

Az ingatlan művelési ágból kivett beépítetlen terület ,melyet csatorna vízelvezetési szolgálmi jog terhelt .Ezen kívül 20 m² nagyságú területre OTR állomás telepítése /Lásd. Tulajdonlap /

Növeli az ingatlan értékét,hogy kb. 10 évvel ezelőtt 130 db jelenleg is termő alma fával lett betelepítve- ami nagyobb beruházást igényelt a facsemete és annak ültetése,valamint ez ideig gondozása .A földterület nagy része bekerített beton oszlopok és dróthálóval. Az ingatlan előtt szilárd burkolatú út épült ami nagyban befolyásolja értékét. és elkészült a OTR földkábeles villamosenergia hálózat, valamint víz vezetékek hálózat is .Mivel az ipari park egy része így további hasznosítása is lehetséges. A 130 termő almafa is nagyban befolyásolja az ingatlan értékét.

Ezen kívül a 41-es főközlekedési út és a várható autópálya meghosszabítása közelsége is kedvező feltétel a további hasznosításnak Ipari beruházásnak..

A belterületi ingatlan szomszédságában jelenleg is több ipari létesítmény és kereskedelmi egység működik.

Vásárosnamény városban és peremkerületeiben az ingatlanforgalom viszonylag élénk

A 4208/38 . hrsz. ingatlan nyilvántartási adatai:

- fekvése: (Dél-keleti fekvésű)
- helyrajzi száma: Vásárosnamény 4208/38 hrsz.
- címe: 4803 Vásárosnamény,
- területe: 9995 m²
- tulajdonos: 1/1 arányban Vásárosnamény Város
- Önkormányzata

- tulajdoni lap tehermentes. a 4208/14. hrsz-ú földterület
 megosztása során keletkezett telekhatár
 rendezés jogcímén 7887 m²-re csökkent.

Közműellátottsága:

- A fenti ingatlan közműellátottsága víz és villany vonatkozásában
bízott

Az ingatlanok becsült forgalmi értéke:

*Figyelembe véve, hogy Vásárosnaményban a beépíthető, jó
adottságokkal rendelkező telkek, valamint a városrészben kialakult telekárakat
az értékelt ingatlan rendezett határvonalait és bekeríttségét, valamint ipari park
jellegét értékét az alábbiakban határozom meg:*

Földterület 890 ft/m². A Gyümölcsösben lévő fa 10.000 ft /db / a 1 m a /
a szakvéleményben szereplő meghatározásoknak megfelelően

-	földterület: 7887 m ² 890 ft/m ²	7.000000 ft
-	<u>Gyümölcsfa érték: 130 db 10.000/db</u>	<u>13.000000 ft.</u>
-	<u>Összesen :</u>	<u>20.000000 ft.</u>

/

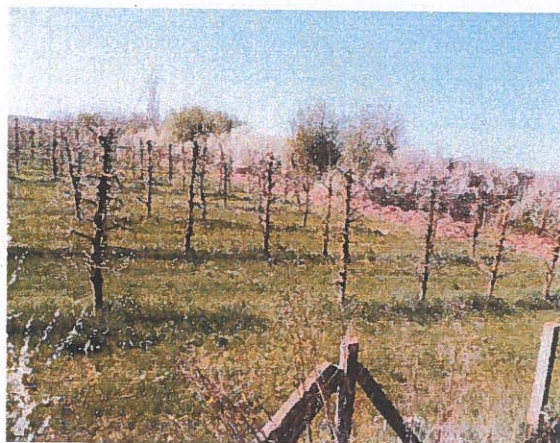
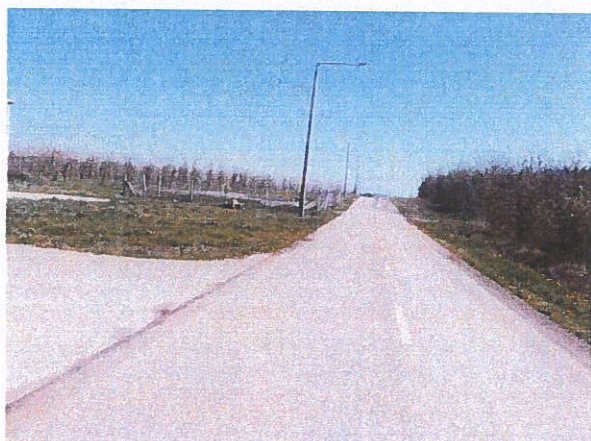
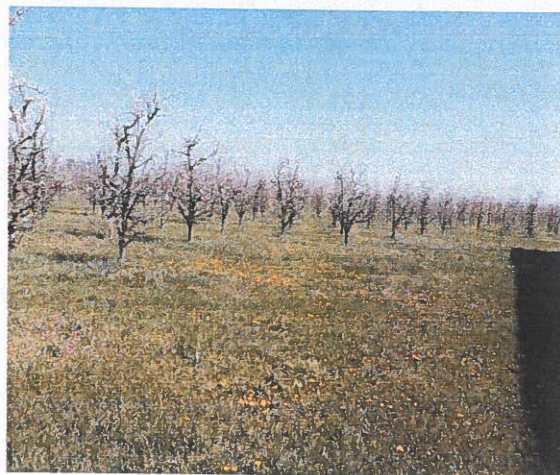
ÁFA nélküli tehermentes
VAGYONÉRTÉKET képviselnek.

Vásárosnamény, 2025.04.25.

MAKLÁRI ZOLTÁN
Ingatlanközvetítő-értékbecsülő
400 Vásárosnamény, Szabadság tér 34
Adószám: 61805574-1-35


Maklári Zoltán
ingatlan értékbecsülő
(Ny. sz.: 132/2002)
OISZ: 397/2003.)

4800.Vásárosnamény belterület 4208/36.. hrsz. ingatlan fotói



Készült 2025.04.15.

MAKLÁRI ZOLTÁN
Ingatlanközvetítő-értéktécs 5
300 Vásárosnamény, Szabadság tér 34
Adószám: 01606674-1-06

Készítette  Maklári Zoltán

4800 Vásárosnamény 4208/36. hrsz. ingatlan

országon belüli lehelyezkedése



MAKLÁRI ZOITÁN
Ingatlanközvetítő-értékesítő
4800 Vásárosnamény, Szabadság tér 3.
Adószám: 61595574-1-35

Z-SZ-B Vármegyei Köormányhivatal Földhivatali Főosztály

301 Vásárosnamény Alkotmány út 7.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/7432/2025

2025.04.10

VÁSÁROSNAMENY

Szektor: 53

elterület 4208/36 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I R É S Z

. 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
------------------	-----------------------	--

Kivett beépítetlen terület

0

7887

0.00

. bejegyző határozat: 30675/2012.01.20

Terheli a VÁSÁROSNAMENY Belterület 4213/2 HRSZ-t illető Egyéb szolgálmi jog
csatorna vízelvezetési szolgálmi jog.

II R É S Z

. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30675/2012.01.20

jogcím: megosztás

jogállás: tulajdonos

név: VÁSÁROSNAMENY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 4800 VÁSÁROSNAMENY Tamási Áron utca 1

törzsszám: 15403339

III R É S Z

. bejegyző határozat, érkezési idő: 30675/2012.01.20

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan a 4208/14 hrsz-ú földrészlet megosztása során
keletkezett.

. bejegyző határozat, érkezési idő: 31032/2/2018.02.15

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területe telekhatár- rendezés jogcímén 9995 m2
nagyságról 7887 m2 nagyságra csökkent.

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
4801 Vásárosnamény Alkotmány út 7.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

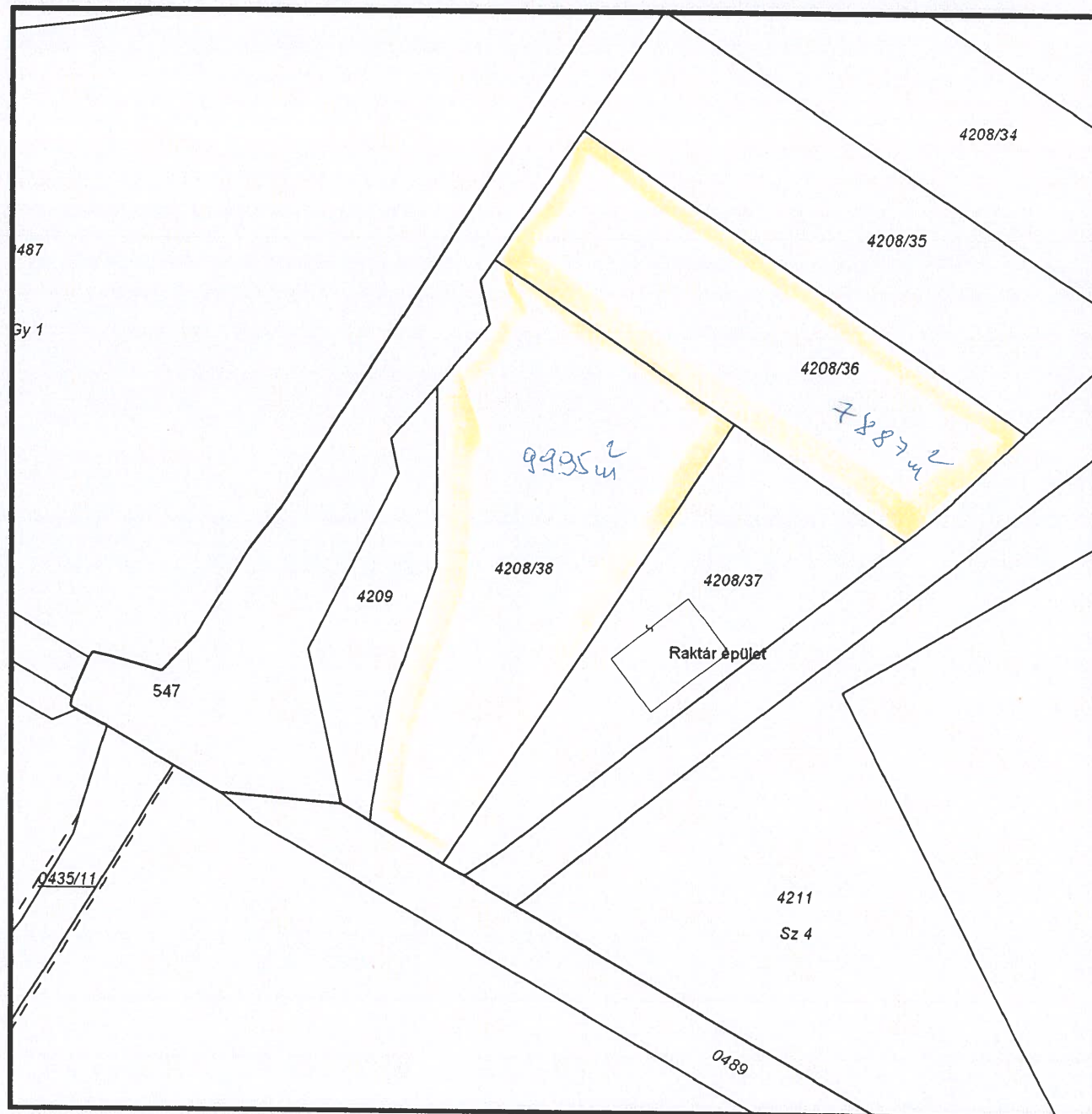
2025.04.10 11:18:38

Helyrajzi szám: VÁSÁROSNAMENY belterület 4208/38

Megrendelés szám: 7/132/2025

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 14850260002025



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Üt.: Maklári Zoltán
4800 Vásárosnamény
Szabadság tér 34.

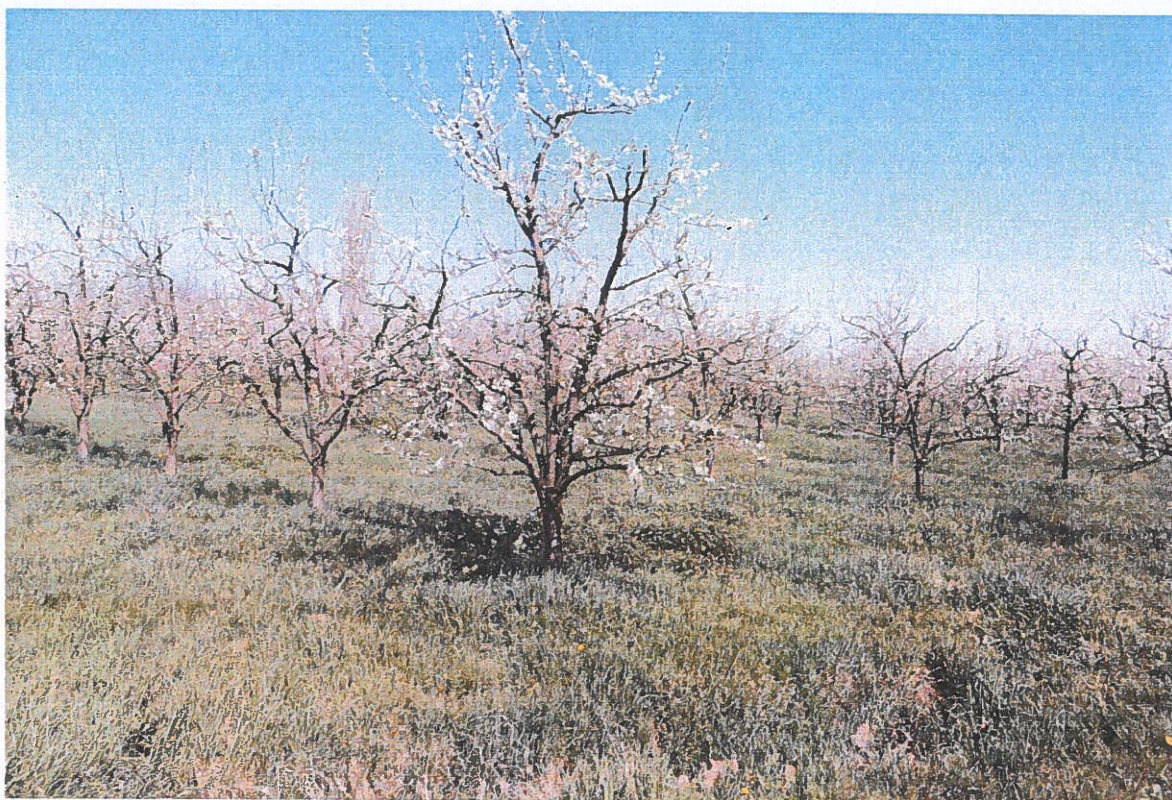


☎ 06-20/ 950-4874

INGATLANKÖZVETÍTŐ IRODA

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

Az ingatlan címe:
4800.Vásárosnamény belterület
4208/38. hrsz.ingatlan



MEGRENDELŐ

Vásárosnamény Város Önkormányzata 4800Vásárosnamény
Tamási Áron utca 1.

U: Maklári Zoltán
4800 Vásárosnamény
Szabadság tér 34



06 45/ 472-530
06 20/ 9 504 874

INGATLANKÖZVETÍTŐ IRODA

ÉRTÉKELÉSI IGAZOLÁS

A mai napon Vásárosnamény Város Önkormányzat Polgármestere kérésére elkészítettem a Vásárosnamény Város Önkormányzata 4800 Vásárosnamény Tamási Áron utca 1.sz 1/1 tulajdonát képező Vásárosnamény belterület 4208/38 hrsz. b e l t e r ü l e t /Gyümölcsös/ megnevezésű ingatlan értékbecslését

Az értékelést az ide vonatkozó okmányok, a piaci viszonyok tanulmányozása után a helyszíni szemle és az értékelési számítások alapján végeztem. Ezek szerint a

tárgyi ingatlanok együttes forgalmi értéke

a szakvéleményben szereplő meghatározásoknak megfelelően

10 600000 ft.

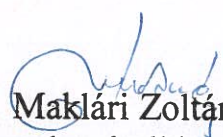
azaz **Tíz millió hatszázezer 00/100 Ft**

ÁFA nélküli

VAGYONÉRTÉKET képvisel.

Vásárosnamény, 2025.04.25.

MAKLÁRI ZOLTÁN
Ingatlanközvetítő-értékbecslő
4800 Vásárosnamény, Szabadság tér 34
Adószám: 61695674-1-36


Maklári Zoltán
ingatlan értékbecslő
(Ny.sz.: 132/2002)
OISZ: 397/2003

Műszaki szakértői vélemény

**4800 Vásárosnamény Város Önkormányzatának 1/1 arányban tulajdonát
képező belterületi ingatlan**

INGATLAN

forgalmi értékének megállapításáról

Az ingatlan címe: 4800 Vásárosnamény

Az ingatlan telekkönyvi adatai: Vásárosnamény 4208/38 hrsz..

Ingatlanok térmértéke: 9995 m²

Ingatlan tulajdonosa: Vásárosnamény Város Önkormányzata

Az értékelés módszere: Műszaki szemrevételezés, piaci forgalmi érték megállapítása, mely nem terjed ki a telekingatlan geodéziai, környezetvédelmi, talajmechanikai vizsgálatára.

Forgalmi érték megállapítása: 2025.04.25. időpontra vonatkozik és 180 napig marad érvényben.

Megrendelő neve: 4800. Vásárosnamény Város Önkormányzata
Képviselőre jogosult: Filep Sándor
polgármester

Értékelés célja: **Fenti ingatlan értékesítése.**

Helyszíni szemle:

Adategyeztetést és helyszíni szemlét 2025.04.16 -án tartottam. Meghatároztam az ingatlan fekvését, közművesítettségét és egyéb adottságait.

Rendelkezésemre áll az ingatlan tulajdoni lap és térkép másolat is.

Felhasználtam továbbá az egyéb szóbeli és írásos információkat, a szemle tapasztalatait, a felmérésem adatait.

Fegyelembe vettem a hatályos törvényeket és rendelkezéseket, valamint a "termőföldek és azok hasznosíthatóságát /gyümölcsös/ - ingatlanok értékének meghatározására vonatkozó elveket"-., a városrészben és a környező községekben kialakult értékesítési árakat különös tekintettel az értékelt ingatlant figyelembe véve.

Nagyban befolyásolja a földterület értékét hogy a város ipari parkjában helyezkedik el.

Szakértői megállapítások:

Az ingatlan forgalmi értékét meghatározó tényezők:

Az ingatlan:

- településen belüli fekvése
- megközelíthetősége
- nagysága
- alakja, tájolása
- közműellátottsága
- ingatlanpiac (kereslet-kínálat viszonya).

Ingtatlanok adottságai:

Vásárosnamény a „Bereg fővárosa”, a Tisza, a Szamos és a Kraszna folyók találkozásánál fekszik. Az ingatlanok Vásárosnamény egyik fejlődés alatt álló /Ipari park/ területének egy része.

Az ingatlan művelési ágból kivett beépítetlen terület ,melyet csatorna vízelvezetési szolgálmi jog terhelt .Ezen kívül 20 m2 nagyságú területre OTR állomás telepítése /Lásd. Tulajdonlap /

Növeli az ingatlan értékét,hogy kb. 10 évvel ezelőtt 450 db jelenleg is termő szilva fával lett betelepítve- ami nagyobb beruházást igényelt a facsemete és annak ültetése,valamint ez ideig gondozása. Az ingatlan előtt szilárd burkolatú út épült és elkészült a OTR földkábeles villamosenergia hálózat, valamint víz vezeték hálózat is .Mivel az ipari park egy része így további hasznosítása is lehetséges.

Ezen kívül a 41-es főközlekedési út és a várható autópálya meghosszabítása közelsége is befolyásolja az ingatlan értékét.

A belterületi ingatlan szomszédságában jelenleg is több ipari létesítmény és kereskedelmi egység működik.

Vásárosnamény városban és peremkerületeiben az ingatlanforgalom viszonylag élénk

A 4208/38 . hrsz. ingatlan nyilvántartási adatai:

- fekvése: (Dél-keleti fekvésű)
- helyrajzi száma: Vásárosnamény 4208/38 hrsz.
- címe: 4803 Vásárosnamény,
- területe: 9995 m²
- tulajdonos: 1/1 arányban Vásárosnamény Város
- Önkormányzata
- tulajdoni lap tehermentes. a 4208/14. hrsz-ú földterület megosztása során keletkezett.

Közműellátottsága:

- A fenti ingatlan közműellátottsága víz és villany vonatkozásában
- biztosított

Az ingatlanok becsült forgalmi értéke:

Figyelembe véve, hogy Vásárosnaményban a beépíthető, jó adottságokkal rendelkező telkek, valamint a városrészben kialakult telekárakat az értékelt belterületi ingatlant, mely a város ipari parkjának egy része az alábbiakban határozom meg.

A földterület 700 ft/m². A Gyümölcsösben lévő fa 8000 ft/ db, értéket képvisel.

a szakvéleményben szereplő meghatározásoknak megfelelően

-földterület 9995 m² 700 ft/ m² = 7.000000 .ft

Gyümölcsfa érték 450 db 8000/db = 3.600000 ft

ö s s z e s e n

10.600000 ft.

ÁFA nélküli

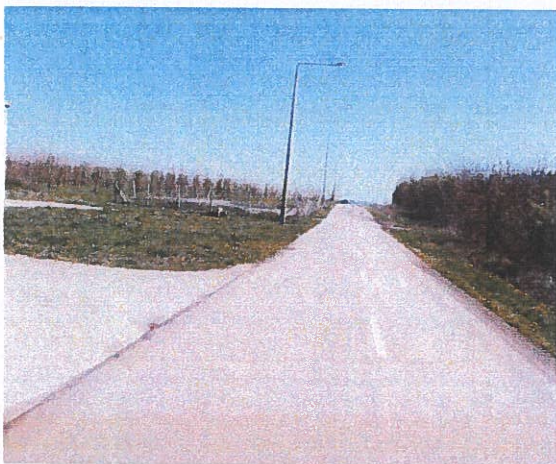
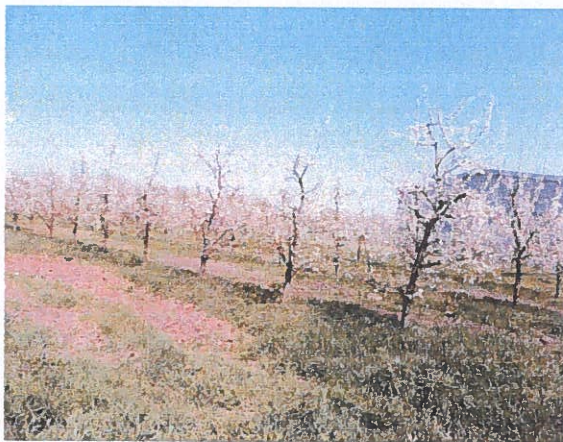
VAGYONÉRTÉKET képviselnek.

Vásárosnamény, 2025..április 25..

MAKLÁRI ZOLTÁN
Ingatlanközvetítő-értékbecslő
Vásárosnamény, Szabadság tér 34
Telefon: 61696674-1-98


Maklári Zoltán
ingatlan értékbecslő
(Ny. sz.: 132/2002)
OISZ: 397/2003.)

4800.Vásárosnamény 4208/38.hrsz. belterület fotói



Készült 2025.4.15

MAKLÁRI ZOLTÁN

Ingatlanközvetítő-értékesítő

4800 Vásárosnamény, Szabadság tér 3/A

Adószám: 61595574-1-35

Készítette: Maklári Zoltán



Z-SZ-B Vármegyei Körmányhivatal Földhivatali Főosztály
801 Vásárosnamény Alkotmány út 7.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/7433/2025

2025.04.10

VÁSÁROSNAMENY

Szektor: 53

elterület 4208/38 helyrajzi szám

I R É S Z

. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

Kivett beépítetlen terület	0	9995	0.00
----------------------------	---	------	------

. bejegyző határozat: 30675/2012.01.20

Terheli a VÁSÁROSNAMENY Belterület 4213/2 HRSZ-t illető Egyéb szolgálmi jog
csatorna vízelvezetési szolgálmi jog.

II R É S Z

. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30675/2012.01.20

jogcím: megosztás

jogállás: tulajdonos

név: VÁSÁROSNAMENY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 4800 VÁSÁROSNAMENY Tamási Áron utca 1

törzsszám: 15403339

III R É S Z

. bejegyző határozat, érkezési idő: 30675/2012.01.20

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan a 4208/14 hrsz-ú földrészlet megosztása során
keletkezett.

. bejegyző határozat, érkezési idő: 35084/2/2019.10.29

Vezetékjog

20 m2 nagyságú területre, "Vásárosnamény, Ipari park 4208/37. hrsz-ú ingatlan
villamosenergia-ellátása céljából, 22 kV-os földkábeles hálózat és OTR állomás létesítése"
(Feszítő oszlop, tartó oszlop, középvezetékű vezetékek és hatásterülete).

jogosult:

név: OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10750036

cím : 4024 DEBRECEN Kossuth Lajos 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.

TULAJDONILAP VÉGE

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

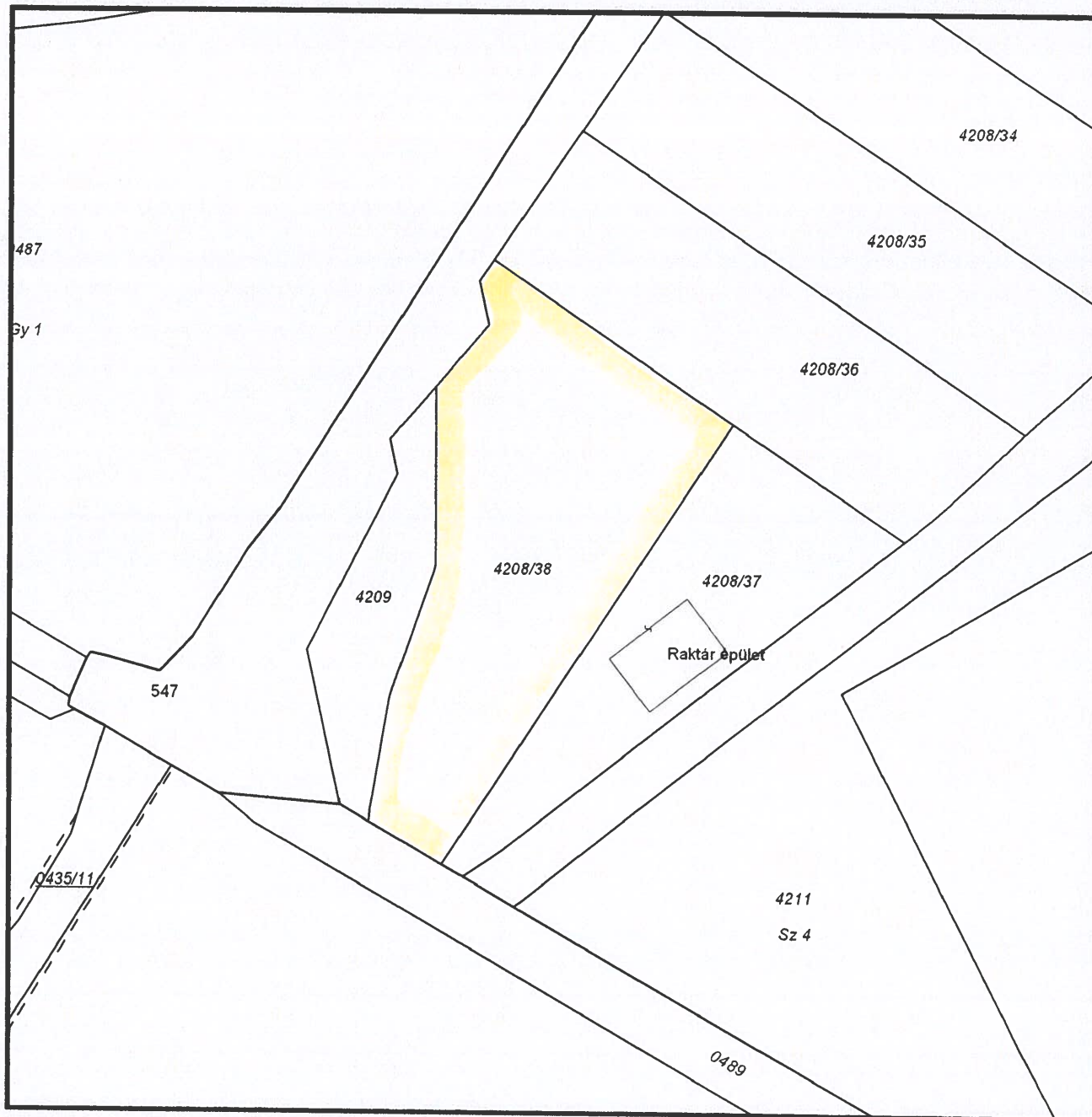
2025.04.10 11:18:38

Helyrajzi szám: VÁSÁROSNAMÉNY belterület 4208/38

Megrendelés szám: 7/132/2025

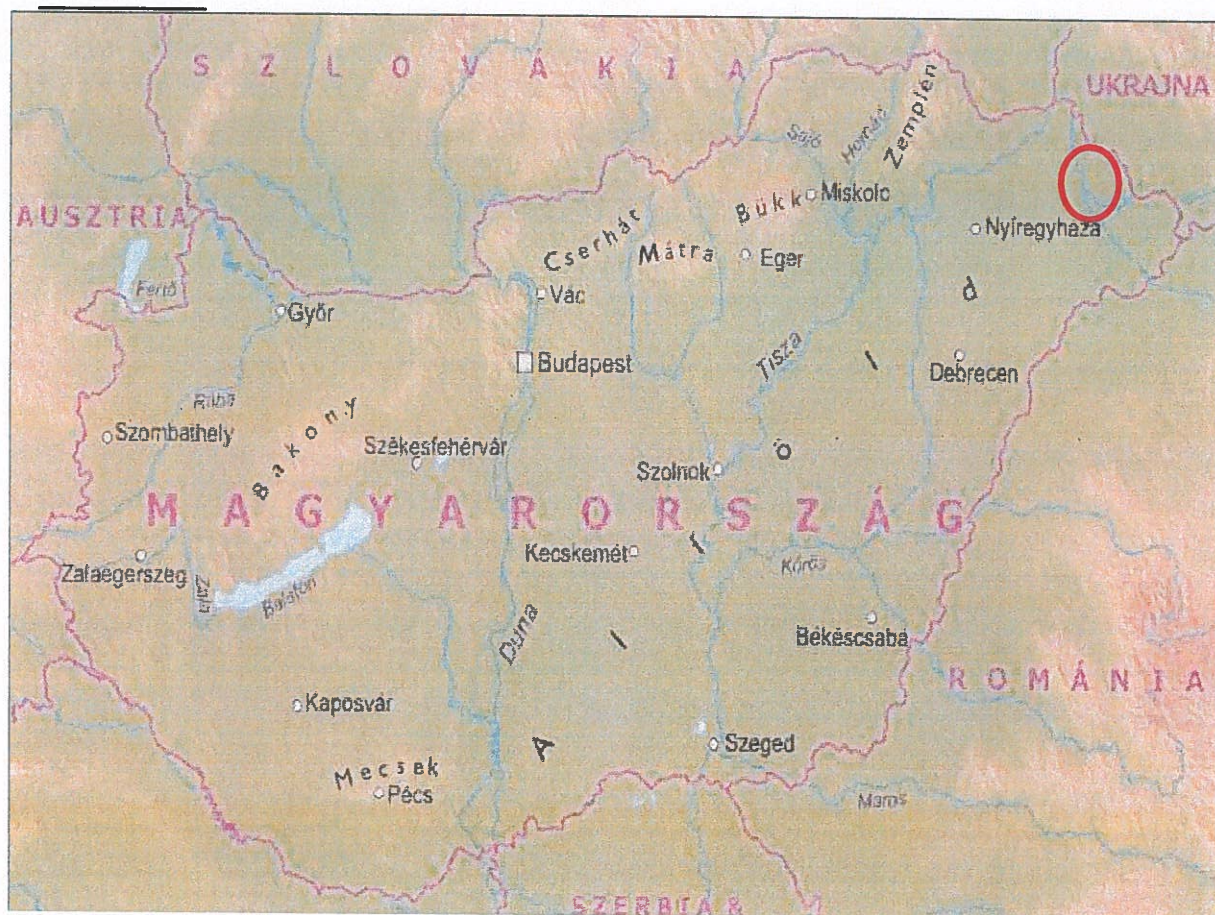
Méretarány: 1 : 2000

Térrajzs szám: 14850260002025



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

4800.Vásárosnamény 4208/38.hrsz.
ingatlan országon belüli elhelyezkedése



MAKLÁRI ZOLTÁN
Ingatlanközvetítő-értékbecsítő
4800 Vásárosnamény, Szabadság tér 34
Adószám: 61595574-1-36