



**Vásárosnamény Város Önkormányzata Polgármesterétől**  
4800 Vásárosnamény, Tamási Á. u. 1.  
Telefon/ Fax: +36 45 470 022  
e-mail: [polgarmester@vasarosnameny.hu](mailto:polgarmester@vasarosnameny.hu)  
honlap: [www.vasarosnameny.hu](http://www.vasarosnameny.hu)

Ügyirat száma: 151/1185- 4/2019.

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

A határozati javaslat elfogadásához  
egyszerű többség szükséges!

## **ELŐTERJESZTÉS**

– a Képviselő-testülethez –

**a Terület- és Településfejlesztési Operatív Program keretében elnyert pályázathoz kapcsolódó ingatlanok vásárlására**  
(Készült: a Képviselő-testület 2019. március 28-i ülésére)

*Tisztelt Képviselő-testület!*

Vásárosnamény Város Önkormányzata által a „Zöld város kialakítása” tárgyú felhívásra benyújtott TOP-2.1.2-15-SB1-2017-00040 azonosító számú projekt keretében a Vásárosnamény Jókai Mór út 59. szám alatti Eötvös-kúria kerül felújításra.

Önkormányzatunknak a pályázat megvalósításához ingatlant, illetve ingatlanrészt szükséges vásárolnia.

Jelen előterjesztés a pályázathoz kapcsolódó ingatlanvásárlásokat hivatott döntéshozatalra előkészíteni.

A pályázat címe és a projekt rövid leírása:

A TOP-2.1.2-15-SB1-2017-00040 azonosító számú „A vásárosnaményi Eötvös-kúria és környezetének rekonstrukciója” című projekt fő célja: közösségi terek fizikai rehabilitációja, az Eötvös-kúria felújítása, a környezetminőség javítása (zöldfelületek, szabadidő területek). Ezáltal jobb életfeltételek alakíthatók ki, amelyek javítják a lakosság, a városlátogatók komfortérzetét, a település vonzerejét.

A fejlesztés során az Eötvös-kúria épülete, a kúria parkja, az Eötvös utca burkolata kerül felújításra. Az ingatlan vásárlások eredményeként az épület parkoló szükséglete kerül kielégítésre, valamint a park növényfelületének növelésére kerül sor. Az Eötvös utca végén a tervezett gyalogút a sportpálya elérhetőségét valósítja meg, illetve egyfajta összekötő kapocs a kúria parkjával.

Zöld város kialakítása: jobb városklíma biztosítása, árnyékoló, lombhullató, klímaturó fajtákkal. A gondozott zöldterület növeli a közösségi kontrollt. A négy kulcselem a természetes láthatóság, a megközelíthetőség ellenőrzése, a területhatár jelzése és a gondozottság. Gazdaságélénkítő illetve közösségi céllal történő épületmegújítás: Az épület jelenleg üresen áll. A felújítás során az épületben kereskedelmi és/vagy szolgáltató tér alakul, illetve nonprofit szolgáltatóház lesz kialakítva (irodák, nagyterem). Az épület arculatát meghatározó főbejárat előtti mellvéd és homlokrács felújításra kerül, a tető hódfarkú cserépfedést, a homlokzat vakolatjavítás után új mészfestést kap. A tervezés legfontosabb

szempontja az volt, hogy a rekonstrukció során a meglévő értékek ne sérüljenek, ezért többszöri egyeztetés történt a Kulturális Örökségvédelmi Hivatallal is, hogy végül az épület újra régi fényében ragyogjon, mely jelentős idegenforgalmi vonzerőt jelenthet a város számára.

A pályázati cél megvalósításához – a többszöri sikertelen tárgyalások miatt - az eredeti elképzeléseket módosítva, a Vásárosnamény belterületi 975 hrsz-ú valóságban Vásárosnamény, Jókai Mór út 49. szám alatti ingatlan és a Vásárosnamény belterületi 974 hrsz-ú valóságban Vásárosnamény, Jókai Mór út 51. szám alatti ingatlanból 462 m<sup>2</sup> nagyságú terület megvásárlása szükséges. Az ingatlanok megvásárlása a Vásárosnamény belterületi 974-975 helyrajzi számú földrészletek telek-határ rendezésével történne.

Az elnyert pályázati forrásból ingatlanvásárlásra bruttó 9 601 200. - Ft összeget tudunk fordítani. A kiírás szerint a megvásárolandó ingatlanokra minősített értékbecslő által elkészített értékbecslés szükséges. Az elkészült értékbecslési szakvélemények szerint a becstült érték a Vásárosnamény belterületi 975 hrsz-ú ingatlan esetében 13 700 000.- Ft, a Vásárosnamény belterületi 974 hrsz-ú ingatlanból 462 m<sup>2</sup> nagyságú területre vonatkozóan 1 940 000.- Ft. Többszöri egyeztetés és tárgyalás eredményeként sikerült az ingatlanok tulajdonosaival egyezsége jutni. A kialakított vételár összege a Vásárosnamény belterületi 975 hrsz-ú ingatlanra 13 500 000.-Ft, a Vásárosnamény belterületi 974 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai a fent megjelölt ingatlanrészre vonatkozóan az értékbecslő által megadott 1 940 000.- Ft összeget fogadták el.

Mivel a fenti ingatlanokra vonatkozó bruttó vásárlási összeg teljes mértékben a pályázatban nem számolható el, a különbözetet önerőből szükséges biztosítani. Így a saját forrás összege: 5 838 800.- Ft.

Előterjesztésem mellékleteit képezi a határozati javaslat, az ingatlanok tulajdoni lap másolatai, térképmásolat, változási vázrajz, telekalakítási helyszínrajz és értékbecslő által készített ingatlanforgalmi szakvélemények.

*Az előterjesztést az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet 46. § (2) bekezdésének g) pontja alapján a Pénzügyi Bizottság, a 47. § (2) bekezdésének f) pontja alapján a Városfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság véleményezi.*

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

Vásárosnamény, 2019. március 20.



  
Filep Sándor  
polgármester

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

**Vásárosnamény 975 hrsz-ú, valóságban Vásárosnamény Jókai Mór út 49. szám alatti ingatlan és a Vásárosnamény 974 hrsz-ú, valóságban Vásárosnamény Jókai Mór út 51. szám alatti ingatlanból 462 m<sup>2</sup> terület telek-határ rendezéssel történő megvásárlásáról**

**A Képviselő-testület:**

- 1) **Megtárgyalta a TOP-2.1.2-15-SB1-2017-00040 azonosító számú, „A vásárosnaményi Eötvös-kúria és környezetének rekonstrukciója” című pályázat keretében a vásárosnaményi 975 hrsz-ú, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, 1 395 m<sup>2</sup> nagyságú, valóságban Vásárosnamény, Jókai Mór út 49. szám alatti ingatlan, valamint a vásárosnaményi 974 hrsz-ú, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, 1 327 m<sup>2</sup> nagyságú, valóságban Vásárosnamény, Jókai Mór út 51. szám alatti ingatlanból 462 m<sup>2</sup> terület (a továbbiakban: Ingatlanok) megvásárlására irányuló előterjesztést.**
- 2) **Támogatja az Ingatlanok tulajdonjogának - a vásárosnaményi 975 hrsz-ú ingatlant 13 500 000.- Ft, a vásárosnaményi 974 hrsz-ú ingatlanból 462 m<sup>2</sup> területet 1 940 000.- Ft vételáron történő – megszerzését, melyhez az Önkormányzat az 5 838 800.- Ft önrészt a 2019. évi költségvetésének terhére biztosítja.**
- 3) **Felhatalmazza és egyben felkéri a Polgármestert, hogy az Ingatlanok tulajdonosaival az a földrészletek telek-határrendezésével egybekötött adásvételi szerződést kösse meg és eljárjon az ügyben.**

**Felelős : Polgármester**  
**Határidő: 2019. április 5.**

**A határozatot kapják:**

- 1) Polgármester, Jegyző, Aljegyző (helyben),
- 2) Pénzügyi és Gazdálkodási Osztály Vezetője (helyben),
- 3) Vagyongazdálkodási- és igazgatási ügyintéző (helyben),
- 4) Önkormányzati Osztályvezető (helyben),
- 5) Városfejlesztési-és Üzemeltetési Csoport Vezetője (helyben)
- 6) Irattár.

Ellenőrizte.....  
Feketéné dr. Lázár Emese aljegyző

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.

Vásárosnamény, 2019. március 20.



  
dr. Deák Ferenc jegyző

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés  
Vissza a főmenübe

Városrendezési és Földhivatal  
4800 Városmajor, Állományút 7.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/3944/2019

2019.02.27

A megrendelés eddigi díja: 0 Ft

Ságó

VÁROSMAJOR

Sektor: 61

Belterület 974 helyrajzi szám

4800 VÁROSMAJOR 06kal Nór út 51.

IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

származási adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.e

terület: kat.t.jöv. alomterület adatok

ha m2.

k.Fiilis

kat.jöv

ha m2 k.Fiilis

- Kivett lakóház, utcar. gazdasági épület.

0

1327

0,00

IRÉSZ

4. tulajdoni hányad 1/2

bejegyzés határozat, érvényes idő: 33036/4/2019.06.12

jogcími adásvételi

jogállás: tulajdonos

név : Varga Ferenc

szül. : 1978

a.név : Márton Julianna

cím : 4800 KISVÁRDK Városmajor út 46.

5. tulajdoni hányad 1/2

bejegyzés határozat, érvényes idő: 33036/4/2019.06.12

jogcími adásvételi

jogállás: tulajdonos

név : Vassó Jenő Tímea

születés: 1990

a.név : Sobák Margit

cím : 4800 KISVÁRDK Városmajor út 44.

IRÉSZ

NEM HITELES BIZONYÍTÓ

En a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás eljérése céljából készült kiadvány, másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító címmel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés  
Vissza a főmenübe

A megrendelés eddigi díja: 0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Vásárosmogyi József Hivatal  
4801 Vásárosmogyi Általános út 7.

Dátum: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám: 30005/3945/2019  
2019.02.27

Vásárosmogyi

Sektor: 61

Belterület 075 helyrajzi szám

4800 vásárosmogyi Jókai Mór út 49.

IRÁSZ

1. Az ingatlan adatai:

származás adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.e

terület ha.m2

kat.t.jöv.

k.Fiil

alételek adatai

kat.jöv.

ha.m2, k.Fiil

Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

0

1395

0,20

IRÁSZ

7. tulajdoni hányad 1/2

bejegyzés határozat, ékezetes kód: 30608/2/2018.01.25

jegyzői Székely

jogállás) tulajdonos

név : Orsós Erika

szül. : 1963

anyj. : Magyarországi

anyj. : Magyarországi

cím : 4800 vásárosmogyi Jókai Mór út 51.

IRÁSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatóság eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGÉN

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkeznek

Vásárosnaményi Járási Hivatal  
4801 Vásárosnamény Alkotmány út 7.

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

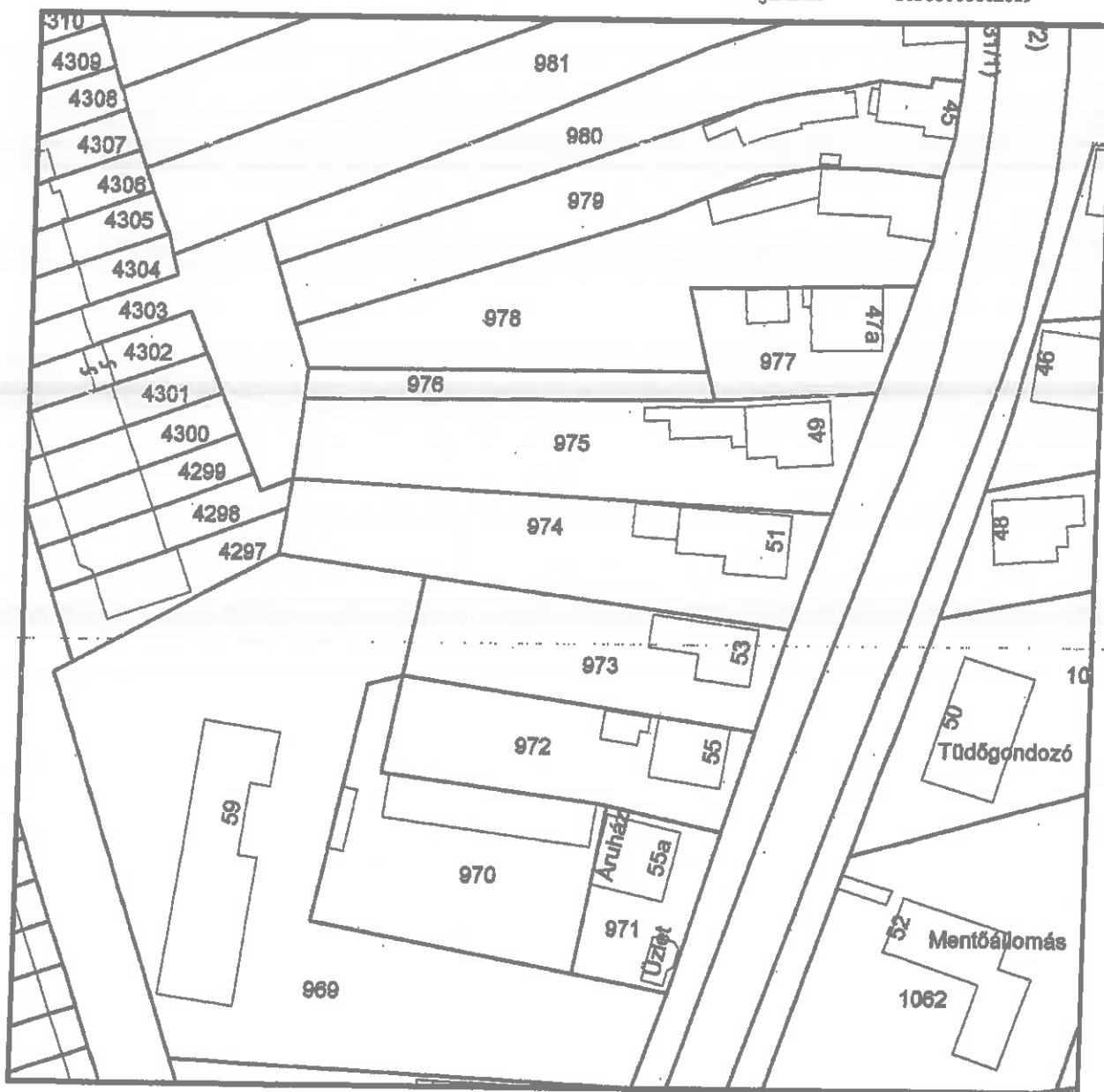
2019.02.27 08:17:21

Helyrajzi szám: VÁSÁROSNAMÉNY belterület 974

Megrendelés szám: 7/95/2019

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzs szám: 10308000002019



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 974-975 helyrajzi számú földrészletek telek-határrendezéséről

Méretarány = 1:1 000

| Címkoordináták |      |        |        |
|----------------|------|--------|--------|
|                | Poz. | Y      | X      |
| 974 hrsz       | 1    | 893428 | 314050 |
|                | 2    | 893416 | 314080 |
|                | 3    | 893407 | 314093 |
| 975 hrsz       | 1    | 893435 | 314069 |
|                | 2    | 893430 | 314074 |
|                | 3    | 893425 | 314076 |
|                | 4    | 893415 | 314079 |
|                | 5    | 893411 | 314078 |

| Változás előtti állapot |           |   |       |                               |    | Változás utáni állapot |           |   |       |                               |    | Megjegyzés |                          |
|-------------------------|-----------|---|-------|-------------------------------|----|------------------------|-----------|---|-------|-------------------------------|----|------------|--------------------------|
| Hrsz                    | Alrészlet |   |       | Terület<br>ha. m <sup>2</sup> | AK | Hrsz                   | Alrészlet |   |       | Terület<br>ha. m <sup>2</sup> | AK |            | Szolgalmi és egyéb jogok |
|                         | jel       | műv. ága  | Mű.o. |                               |    |                        | jel       | műv. ága  | Mű.o. |                               |    |            |                          |
| 1                       | 2         | 3   | 4     | 5                             | 6  | 7                      | 8         | 9   | 10    | 11                            | 12 | 13         | 14                       |
| 974                     |           | (Kivett)<br>Lakóház,<br>udvar,<br>gazdasági<br>épület |       | 0.1327                        | -  | 974                    |           | (Kivett)<br>Lakóház,<br>udvar,<br>gazdasági<br>épület |       | 0.0865                        | -  |            |                          |
| 975                     |           | (Kivett)<br>Lakóház,<br>udvar,<br>gazdasági<br>épület |       | 0.1395                        | -  | 975                    |           | (Kivett)<br>Lakóház,<br>udvar,<br>gazdasági<br>épület |       | 0.1857                        | -  |            |                          |
| <b>Összesen:</b>        |           |   |       | <b>0.2722</b>                 |    |                        |           |   |       | <b>0.2722</b>                 |    |            |                          |

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

A változás akaratunknak megfelelően történt:


.....  
 .....

Vásárosnamegy, 2019.03.12.  
 Készítő:   
**BALLA TAMÁS**  
 Földmérő mérnök  
 Földmérő lg. száma: 4220/2012.

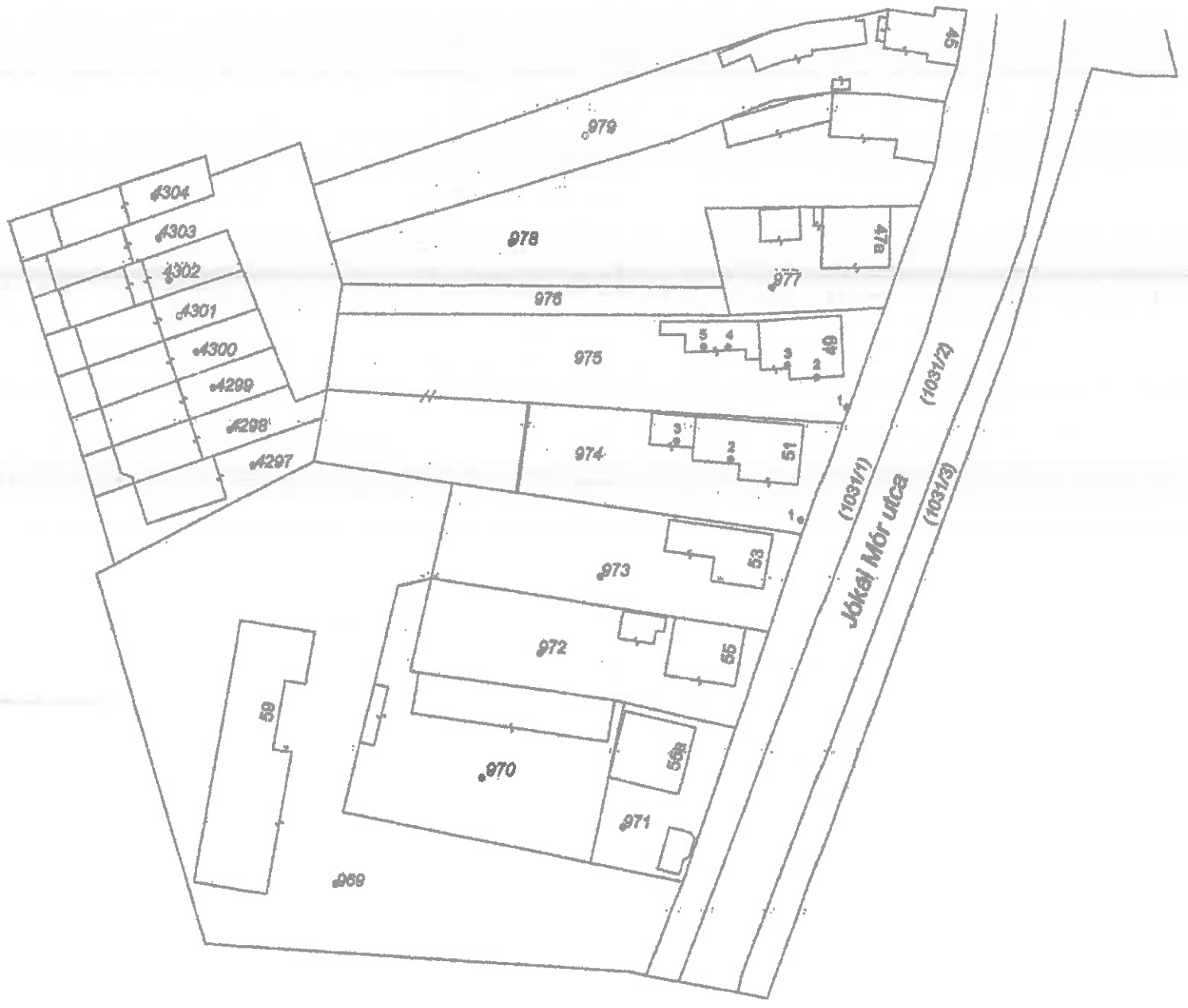
A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Működés tanusító:   
**MOLNÁR ÁRPÁD**  
 Ing. rend. min. szám: 4026/1995.

VÁSÁROSNAMENY, 2019. 03. hó 14. nap

P.h.   
 Záradékoló:  
 Ing. rend. min. száma: 106/1995

| Címkoordináták |      |        |        |
|----------------|------|--------|--------|
|                | Poz. | Y      | X      |
| 974 hrsz       | 1    | 893428 | 314050 |
|                | 2    | 893418 | 314080 |
|                | 3    | 893407 | 314063 |
| 976 hrsz       | 1    | 893435 | 314069 |
|                | 2    | 893428 | 314074 |
|                | 3    | 893425 | 314076 |
|                | 4    | 893415 | 314079 |
|                | 5    | 893411 | 314078 |



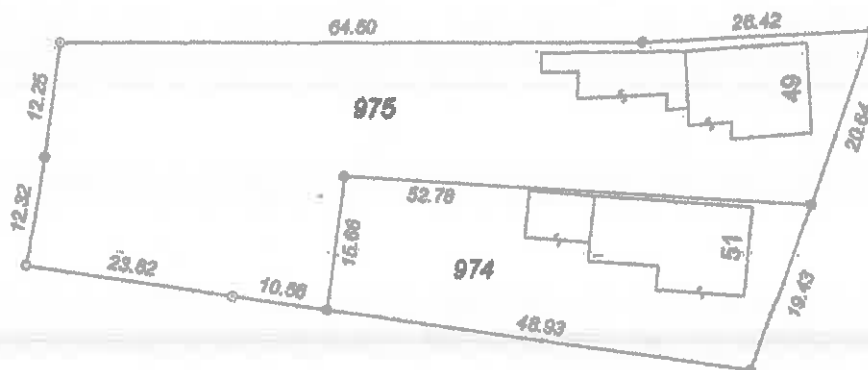


# TELEKALAKÍTÁSI HELYSZÍNRAJZ

a 974-975 helyrajzi számú földrészteltek telek-határrendezéséről

Méretarány= 1: 750

Szelvénytípus: EOV



## A BEÉPÍTETTSÉG VÁLTOZÁSA

| Változás előtt |             |                |          |                |                  | Változás után  |             |                |          |     |                  |
|----------------|-------------|----------------|----------|----------------|------------------|----------------|-------------|----------------|----------|-----|------------------|
| Helyrajzi szám | Földrésztel |                | Épületek |                | Beépítettség (%) | Helyrajzi szám | Földrésztel |                | Épületek |     | Beépítettség (%) |
|                | ha          | m <sup>2</sup> | ha       | m <sup>2</sup> |                  |                | ha          | m <sup>2</sup> |          |     |                  |
| 1              | 2           | 3              | 5        | 6              | 7                | 8              | 9           | 10             | 11       | 12  | 13               |
| 974            | -           | 1327           | -        | 199            | 14,99            | 974            | -           | 865            | -        | 199 | 23,0             |
| 975            | -           | 1395           | -        | 202            | 14,48            | 975            | -           | 1857           | -        | 202 | 10,88            |

Készítve: Vásárosnamény, 2019. 03 hó 12. nap.

**BALLA TAMÁS**  
Földmérő mérnök  
Engedély száma: 4220/2012.

ENYI TARTÓ  
P.H.

A feltüntetett méretadatok a helyszíni állapotra vonatkoznak és ±30 cm pontossággal értendők.

Ez a telekalakítási helyszínrajz megfelel az érvényben lévő 339/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet előírásainak.

**Molnár Árpád**  
földmérő

MOLNÁR ÁRPÁD  
földmérő  
4604 Vásárosnamény  
P.H.

Ingyenrend. min. sz: 4026/1985.



**Milex-Plusz Kft.**

4400 Nyíregyháza, Bercsényi utca 3.

Tel.: 30/925-2410

E-mail: [milexplusz@zoho.com](mailto:milexplusz@zoho.com)

## **S Z A K V É L E M É N Y**

**4800 Vásárosnamény,**


**Jókai Mór út 49.**

**975-Hrsz-u ingatlan(ok)**

**(Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület)**

**forgalmi értékének meghatározása**

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP****INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY**

|   |  |  |
|---|--|--|
| Megbízás tárgya<br>(az értékelt ingatlan megnevezése, típusa)   | Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület                                  |  |
| Megbízó:  | Vásárosnamény Város Önkormányzata 4800<br>Vásárosnamény, Tamási Á. u. 1. |  |
| Megbízott:  | Milex-Plusz Kft. 4400 Nyíregyháza, Bercsényi utca 3.                     |  |
| Az értékelt ingatlan címe:  | 4800 Vásárosnamény, Jókai Mór út 49.                                     |  |
| Helyrajzi szám / elhelyezkedés:   | 975 / beltérlet  |  |
| Tulajdonos(ok):   | Orosz Endréné 1/1-ed   |  |
| Tulajdoni hányad:   | 1/1-ed   |  |
| Értékelés célja:  | Piaci érték meghatározása  |  |
| Értékelt jog megnevezése:   | Tulajdonjog  |  |
| Értékelés alkalmazott módszere:   | Piaci összehasonlító, költség alapú                                      |  |
| <b>Az ingatlan főbb jellemzői</b>   |  |  |
| Telek területe összesen:  | 1395 m <sup>2</sup>  |  |
| Felépítmények alapterülete összesen:  | 169 m <sup>2</sup>   |  |
| Felépítmények redukált alapterülete:  | 124 m <sup>2</sup>   |  |
| Közmű ellátottsága:   | víz, villany, gáz, szennyvíz   |  |
| Jelenlegi funkció:  | Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület                                  |  |
| Értékelés fordulónapja / érvényessége:  | 2019. március 8. / Érvényessége: 6 hónap                                 |  |
| <b>Értékbecslés</b>   | <b>Aktualizálás</b>  | <b>Felülvizsgálat</b>  |
| <p>Megjegyzés: A szakvélemény készítése során, a 975 helyrajzi számú nem hiteles tulajdoni lapon nyilvántartott adatokat vettük alapul. (2019.02.27.)</p> |  |  |
| <b>Tehermentes forgalmi értéke a fordulónapon:</b>  |  |  |
| <b>13 700 000 Ft azaz tizenhárommillió-hétzszázezer forint</b>  |  |  |
| <b>Tehermentes hitelbiztosítéki értéke:</b>   |  |  |
| <b>- Ft azaz forint</b>   |  |  |
| Nyíregyháza, 2019. március 8.   | Készítette:  | <br>Illés Róbert<br>Minősített értékelő |
| Jogosultság: Nyíregyháza MJV V-387/2012-SZ Minősített-értékbecslő ÉMI-TÜV SÜD minősítés szám: MRM 13/007  |  |  |

## **SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA**

### **A megbízás tárgya**

A(z) Vásárosnamény Város Önkormányzata 4800 Vásárosnamény, Tamási Á. u. 1. megbízta a(z) Millex-Plusz Kft. 4400 Nyíregyháza, Bercsényi utca 3.-t, a 4800 Vásárosnamény, Jókai Mór út 49. 975 Hrsz-u Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan(ok) értékelésével.

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

### **Az értékelés célja**

Az ingatlanértékelés célja: Piaci érték meghatározása

### **A szakértői vizsgálat módszere**

A piaci érték meghatározás során alkalmazott módszerek

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

### **A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer**

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

A módszer fő lépései:

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

### **A hozamszámításon alapuló módszer**

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

A módszer fő lépései:

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

## **A költség alapú módszer**

### **A módszer fő lépesei:**

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

### **Felvetések és korlátozó feltételezések**

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

Értékelt ingatlan: 4800 Vásárosnamény, Jókai Mór út 49. 975 Hrsz-u ingatlan

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| A helyszíni szemle időpontja:  | 2019. március 8.                        |
| A szemlén jelenlévő személyek: | Illés Róbert Értékbecslő<br>Kokas Tamás |
| Felhasznált dokumentumok:      | Tulajdoni lap, térképmásolat, alaprajz  |

### AZ INGATLANOK BEMUTATÁSA

|   |   |
|---|---|
| <b>Ingatlan-nyilvántartási adatok I.</b>  | Tulajdoni lap kelte: 2019.02.27         |
| Település                                 | 4800 Vásárosnamény,                     |
| Besorolás                                 | beltérület                              |
| Helyrajzi szám                            | 975                                     |
| Megnevezés                                | Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület |
| Az ingatlan területe (m2)                 | 1395                                    |
| Tulajdonos bejegyzetten                   | Orosz Endréné 1/1-ed                    |
| Terhek                                    | Nincs                                   |
| Széljegy                                  | Nincs                                   |
| Egyéb                                     |   |
| <b>Ingatlan-nyilvántartási adatok II.</b> |   |
| Település                                 |   |
| Besorolás                                 |   |
| Helyrajzi szám                            |   |
| Megnevezés                                |   |
| Az ingatlan területe (m2)                 |   |
| Tulajdonos bejegyzetten                   |   |
| Terhek                                    |   |
| Széljegy                                  |   |
| Egyéb                                     |   |

### Megjegyzés:

## Az ingatlanokon található épületekre vonatkozó főbb műszaki jellemzők és adatok

## Felépítmények ismertetése

|   |   |
|---|---|
| <b>Az épület szerkezeti leírása</b>   | <b>Lakóház</b>  |
| Építés éve:   | ~1970-1985  |
| Felújítás:  | 1985  |
| Építési mód:  | hagyományos   |
| Alapozás:   | beton sávalap   |
| Földmészerkezet:  | beton   |
| Falazatok:  | tégla, részben vályog   |
| Tetőszerkezet:  | fa magastető  |
| Hélyazat:   | cserép  |
| Nyílászárók:  | fa szerkezetű   |
| Homlokzatképzés:  | festett   |
| Padlóburkolatok:  | parketta, PVC, kerámia  |
| Felületképzések:  | festett, kerámia  |
| Közmű, fűtés:   | elektromos áram, gáz, víz, szennyvíz Fűtés:<br>gázkazánról, cserépkályháról |
| Az épület hagyományos módon, földszintes kivitelben épült körülbelül 1970-ben. Kb 1985-ben kibővítették. Az épület műszaki állaga a szemlén tapasztaltak alapján jónak mondható. Alaprajzi elrendezését a mellékelt alaprajz szemlélteti. Jól benapozott épület, nyílászárói megfelelő szellőzést biztosítanak. |   |

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <b>Az épület szerkezeti leírása</b> |  |
| Építés éve:                         |  |
| Felújítás:                          |  |
| Építési mód:                        |  |
| Alapozás:                           |  |
| Földmészerkezet:                    |  |
| Falazatok:                          |  |
| Tetőszerkezet:                      |  |
| Hélyazat:                           |  |
| Nyílászárók:                        |  |
| Homlokzatképzés:                    |  |
| Padlóburkolatok:                    |  |
| Felületképzések:                    |  |
| Közmű, fűtés:                       |  |

**Az ingatlan(ok) elhelyezkedése, általános leírása**

**Elhelyezkedés**

Az értékelendő ingatlan Vásárosnamény belterületén, a központtól kissé távolabb, a város délkeleti részén, a 41. számú főút mentén terül el.

**Település**

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

**Megközelítés,  
infrastruktúra**

Az ingatlan szilárd burkolattal ellátott utakon elérhető. Gépkocsival könnyen elérhető. A telek négyszög alakú, síkfelületű, részlegesen beépített. Az ingatlanra minden elérhető közmű bevezetésére került.

**Gazdasági áttökintés**

Vásárosnamény forgalmas település Magyarorszag északkeleti részén. Nyíregyházától ÉK-re, mintegy 60 km távolságra a Tisza mentén, a Szamos torkolatának közelében. A Tisza túlszertán, Gergelyugornynán kialakított kemping és údülőövezet kedvező helye a kikapcsolódni vágyóknak. Nagyméretű homokos part. Körülkerített, parkosított pihenőrész. Hideg-meleg vizes szociális létesítmény. Kempingezés és táborozási lehetőség a közelben. Számos vendéglátóipari egység és szórakozóhely.

**Ingatlan jellemzése**

Az ingatlan a település DK-i részén, a 41. számú főút mentén terül el. Az ingatlan közműellátása teljes. Az ingatlanon egy jó műszaki állagú lakóépület terül el, mely hagyományos módon épült, téglá és vályog falazattal, földszintes tagoltsággal. A lakóépület toldalékában egy gazdasági épület és garázs terül el, ahonnan az épület fűtése is biztosított. Az ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.

**Megjegyzés:**



## AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSE

Az értékelést lehetőség szerint legalább kétféle módszerrel ajánlatos elvégezni.

Jelen esetben a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk korrekciós tényezők figyelembe vételével, mivel elegendő összehasonlító adat áll rendelkezésre.

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

A hozam alapú megközelítést nem alkalmazzuk. Alternatív funkcióként bérleti hasznosítás is lehetséges.

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

### Alkalmazott módszerek

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

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

A fentiekre tekintettel, a csoportos összehasonlítást nem alkalmazzuk.

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

A hozam alapú módszert nem alkalmazzuk.

Értékelt ingatlan: 4800 Vésztócsanak, Jókai Mór út 49. 975 Hrs-u ingatlan

**Piaci összehasonlító alapú megközelítés:**

Az építmény értékének megállapítása: Piaci összehasonlító adatok elemzése.

A piaci összehasonlító adatok a telekértéket: **TARTALMAZZÁK/NEM TARTALMAZZÁK**

| Értékelt ingatlan                                     | Ingatlan I.  | Ingatlan II.   | Ingatlan III.   |
|---|--|--|---|
| 4800 Vésztócsanak,<br>Jókai Mór út 49.                | Vésztócsanak<br>belsőterület   | Vésztócsanak<br>belsőterület   | Vésztócsanak<br>belsőterület  |
| Leírás: Kivett lakóház,<br>udvar, gazdasági<br>épület | lakóház, 1980-as években<br>épült, jó műszaki állagú, a<br>kőpontonhoz közel | lakóház, 1980-as években épült,<br>jó műszaki állagú, a kőpontonhoz<br>közel, 3 szobás | lakóház, 1992-ben épült, jó<br>műszaki állagú, a kőpontonhoz<br>közel     |
| Telek terület: 1395 m <sup>2</sup>                    | 845 m <sup>2</sup>   | 703 m <sup>2</sup>   | 800 m <sup>2</sup>  |
| Felépítmény ter.: 124 m <sup>2</sup>                  | 110 m <sup>2</sup>   | 128 m <sup>2</sup>   | 107 m <sup>2</sup>  |
| Eladási ár: (Ft)                                      | 15 000 000 Ft  | 16 000 000 Ft  | 14 000 000 Ft   |
| Eladási ár: (Ft/m <sup>2</sup> )                      | 136 364 Ft   | 125 000 Ft   | 130 841 Ft  |
| Adat forrás:  | <a href="https://ingatlan.com/28714466">https://ingatlan.com/28714466</a>    | <a href="https://ingatlan.com/28791172">https://ingatlan.com/28791172</a>              | <a href="https://ingatlan.com/28700902">https://ingatlan.com/28700902</a> |
| Adat időpont:   | 2019   | 2019   | 2019  |
| Korszerű ár korrekció % (transzakció)                 | -10%   | -10%   | -10%  |
| Fajlagos ár: (Ft/m <sup>2</sup> )                     | 122 728 Ft   | 112 500 Ft   | 117 800 Ft  |

**Korrektció**

|                        |        |        |        |
|------------------------|--------|--------|--------|
| Alapterület:           | -5%    | 0%     | -10%   |
| Szerkezet:             | 0%     | 0%     | 0%     |
| Műszaki állapot:       | -10%   | -10%   | -5%    |
| Gépezet:               | 0%     | -5%    | 0%     |
| Konfortszint:          | 0%     | 5%     | 5%     |
| Hasznosíthatóság:      | 0%     | 0%     | 0%     |
| Elhelyezkedés:         | 0%     | 0%     | 0%     |
| Infrastruktúra:        | 0%     | 0%     | 0%     |
| Telekrajt:             | 5%     | 5%     | 5%     |
| Egyéb:                 | 0%     | 0%     | 0%     |
| Összes korrektúra:     | -10%   | -5%    | -5%    |
| Korrigált fajlagos ár: | 110500 | 106900 | 111900 |

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményesített a 975 helyrajzi számú 4800 Vésztócsanak, Jókai Mór út 49. alatt  
elterülő épület becslés forgalmi értékét kerekítve:

13 700 000 Ft **szax** tiszteletdíjmentes-bérlésmentes forint

|                                      |               |
|--------------------------------------|---------------|
| Korrigált fajlagos alapérték:        | 109 800 Ft    |
| 124,389 m <sup>2</sup> * 109800 Ft = | 13 637 912 Ft |

Milux-Phar Kft. 4400 Nyíregyháza, Berzsenyi utca 3. Tel. 42/311-032 E-mail: [interreal@chello.hu](mailto:interreal@chello.hu)

Értékelt ingatlan: 4800 Vásárosnamény, Jókai Mór út 49. 975 Hrsz-u ingatlan

Telekérték meghatározás 0391/1 Hrsz: költség alapú értékeléshez

| Értékelt ingatlan                       | Ingatlan I.   | Ingatlan II.  | Ingatlan III.   |
|---|---|---|---|
| 4800 Vásárosnamény,<br>Jókai Mór út 49. | Vásárosnamény<br>Árpád u.   | Vásárosnamény<br>Árpád u.   | Vásárosnamény<br>Gergelyugorinya Fő u.                                    |
| Telek területe: 1395 m <sup>2</sup>     | 1000 m <sup>2</sup>   | 990 m <sup>2</sup>  | 1074 m <sup>2</sup>   |
| Eladási ár:                             | 3 500 000 Ft  | 3 300 000 Ft  | 4 200 000 Ft  |
| Fajlagos ár: (Ft/m <sup>2</sup> )       | 3 500 Ft  | 3 333 Ft  | 3 911 Ft  |
| Adatforrás, időpont                     | <a href="https://ingatlan.com/22021126">https://ingatlan.com/22021126</a> | <a href="https://ingatlan.com/22451929">https://ingatlan.com/22451929</a> | <a href="https://ingatlan.com/28698833">https://ingatlan.com/28698833</a> |

**Korrektció**

|                               |      |      |         |
|-------------------------------|------|------|---------|
| Kínálati korrektió:           | -10% | -10% | -10%    |
| Beépíthetőség:                | 0%   | 0%   | 0%      |
| Gazdasági környezet:          | 0%   | 0%   | 0%      |
| Alak, területi méret:         | -5%  | -5%  | -5%     |
| Tápanyag-gazdálkodás:         | 0%   | 0%   | 0%      |
| Fekvés:                       | 0%   | 0%   | 0%      |
| Domborzati viszonyok:         | 0%   | 0%   | 0%      |
| Közművek:                     | 0%   | 0%   | 0%      |
| Kerfutség:                    | 0%   | 0%   | 0%      |
| Elhelyezkedés:                | 0%   | 0%   | 0%      |
| Összes korrektió:             | -15% | -15% | -15%    |
| Korrigált fajl. ár: (Ft)      | 2975 | 2833 | 3324    |
| Korrigált fajlagos alapérték: |      |      | 3040 Ft |

1395 m<sup>2</sup> \* 3040 Ft/m<sup>2</sup> = 4 240 800 Ft

A telek forgalmi értéke kerekítve:

|              |      |                          |        |
|--------------|------|--------------------------|--------|
| 4 200 000 Ft | azaz | négymillió-kettőszázezer | forint |
|--------------|------|--------------------------|--------|

**Költség alapú megközelítés**

| Megnevezés       | Pótlási költség Ft/m <sup>2</sup> /db | *Terület / mennyiség m <sup>2</sup> /db | szabványos avulás | funkcionális avulás | gazdasági avulás | Pótlási költség |
|------------------|---------------------------------------|---|-------------------|---------------------|------------------|-----------------|
| Lakóépület       | 218400                                | 106,7                                   | 70%               | 100%                | 50%              | 8 156 148       |
| Toldók           | 196560                                | 46,4                                    | 70%               | 100%                | 50%              | 3 191 446       |
| plince           | 50000                                 | 15,6                                    | 70%               | 100%                | 50%              | 273 000         |
|                  |                                       |   |                   |                     |                  | 0               |
|                  |                                       |   |                   |                     |                  | 0               |
|                  |                                       |   |                   |                     |                  | 0               |
| Jelenlegi érték: |                                       | 168,7                                   |                   |                     |                  | 11 620 594      |

Telekérték + felépítmény = 4280000 + 11620594,44 = 15 820 594 Ft

A költség alapú módszer eredményeként a 975 helyrajzi számú 4800 Vásárosnamény, Jókai Mór út 49. alatti 1/1-ed tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

15 800 000 Ft

Értékelt ingatlan: 4800 Vásárosnamény, Jókai Mór út 49. 975 Hrsz-u ingatlan

#### Az értékbecslés végkövetkeztetése

A megbízó utasításainak megfelelően, a helyszíni szemlén tapasztaltak és a megbízótól kapott dokumentumok (tulajdoni lap, alaptérkép, alaprajzok, stb.) alapján elvégeztük az ingatlan szükséges értékbecslését. A hozam alapú módszert nem alkalmaztuk. Az értéket a költség alapú módszerrel ellenőriztük le. Az ingatlan funkciójából adódóan a terület bérleti hasznosítása is feltételezhető, mely a piaci adatok bizonytalansága miatt nem mutat valós eredményt. Hasonló méretű és funkciójú ingatlan a térségben a közelmúltban nem került értékesítésre.

#### Piaci értéknek a következő definíciót tekintjük:

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

A végső érték meghatározása során elegendő számú megbízható összehasonlító adat birtokában, a piaci összehasonlító módszer eredményét fogadjuk el. Az épület jelenleg tároló célra alkalmas. A megállapított érték tehermentes állapotot feltételez. forgalmi adót nem tartalmaz.

A fentiek figyelembe vételével a 4800 Vásárosnamény, Jókai Mór út 49. 975 helyrajzi számú ingatlanon elterülő épület 2019. március 8.-i fordulónapra megállapított forgalmi értéke:

**13 700 000 Ft azaz tizenhárommillió-hétszázezer forint**

**A felfüntetett érték forgalmi adót nem tartalmaz!**

#### Hitelbiztosítéki érték megállapítása

Nem került meghatározásra.

#### Hitelbiztosítéki érték meghatározása, kockázatelemzés

| Az ingatlan forgalmi értéke   |            |             |               |        |
|---|------------|-------------|---------------|--------|
| Az ingatlan hitelbiztosítéki értékben való értékesíthetősége várhatóan: |            |             |               |        |
| 0-90 nap  | 90-180 nap | 180-360 nap | 360 napon túl | egyedi |
| Hosszú távú értékállandóság kockázata                                   |            |             |               | 5%     |
| Piaci adatok megbízhatatlanságának kockázata                            |            |             |               |        |
| Egyéb adatok megbízhatatlanságának kockázata                            |            |             |               |        |
| Követelés-kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata                 |            |             |               | 20%    |
| Összes kockázati érték  |            |             |               | - Ft   |
| Hitelbiztosítéki érték  |            |             |               | - Ft   |

A 4800 Vásárosnamény, Jókai Mór út 49. 975 helyrajzi számú ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadú ingatlan becsült hitelbiztosítéki értéke kerekítve:

- Ft azaz

Nyíregyháza, 2019. március 8.

forint  
2019. március 8. 11:02:10-2-15  
MILK-PLUSZ  
KFT  
Illés Róbert  
Minősített értékbecslő

Milx-Plusz Kft. 4400 Nyíregyháza, Bercsényi utca 3. Tel. 42/311-052 E-mail: interreal@shello.hu



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Vásárosbólyai József Hivatal  
4801 Vásárosbólyai Állatkert út 7

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle száma: 1  
Mégrendelés száma: 30089/3945/2019  
2019.02.27

A megrendelés  
eddig díja:  
0 Ft

Szög

vásárosbólyai

Sanktor : 61

Balkezesi 975 helyrajzi szám

4800 vásárosbólyai József Hivatal út 49.

12222

1. Az ingatlan adatai:

alrajzi adatok

szóvalási Ag/kiadv: megnevezés/

m.e.

terület

ha m2

kat.é.jár.

k.fajl.

alrajzi adatok

szóvalási

kat.é.jár.

ha m2

k.fajl.

2. Elvett lakás, udvar, gazdasági épület

0

1395

0.00

12222

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határvonal, ábraszám, idő: 30089/2/2019.02.25

jogtul. örökös

jogtul.: tulajdonos

név : Csoma Katalin

sz.név: Mátyás Károly

szül. : 1963

s.név : Székely Károly

szül. : 4800 vásárosbólyai József Hivatal út 51.

12222

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni Lap közigazgatási hatáskör eljárási céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

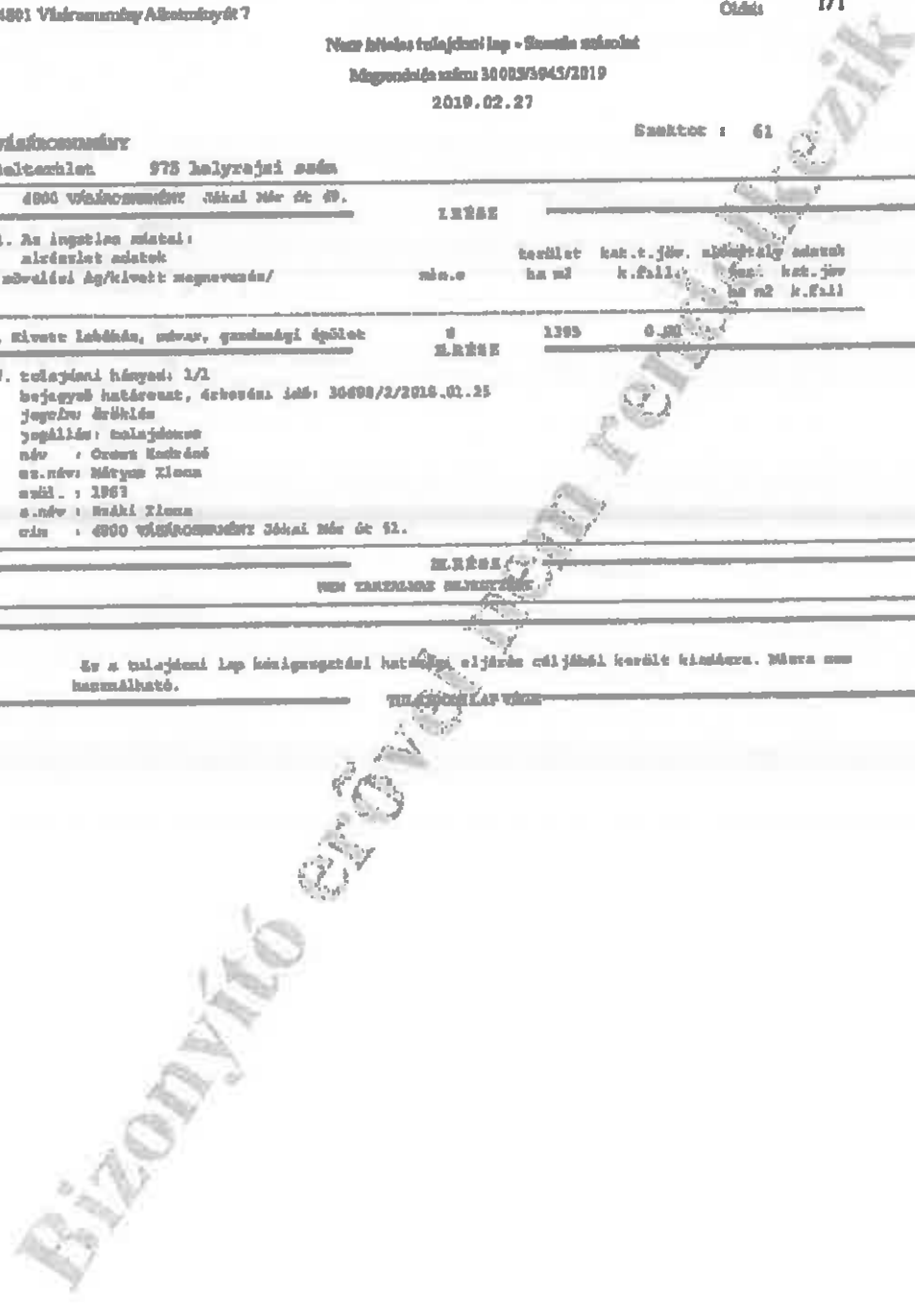
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Vásárosnaményi Járás/ Hivatal  
4801 Vásárosnamény Alkotmány út 7.

### E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

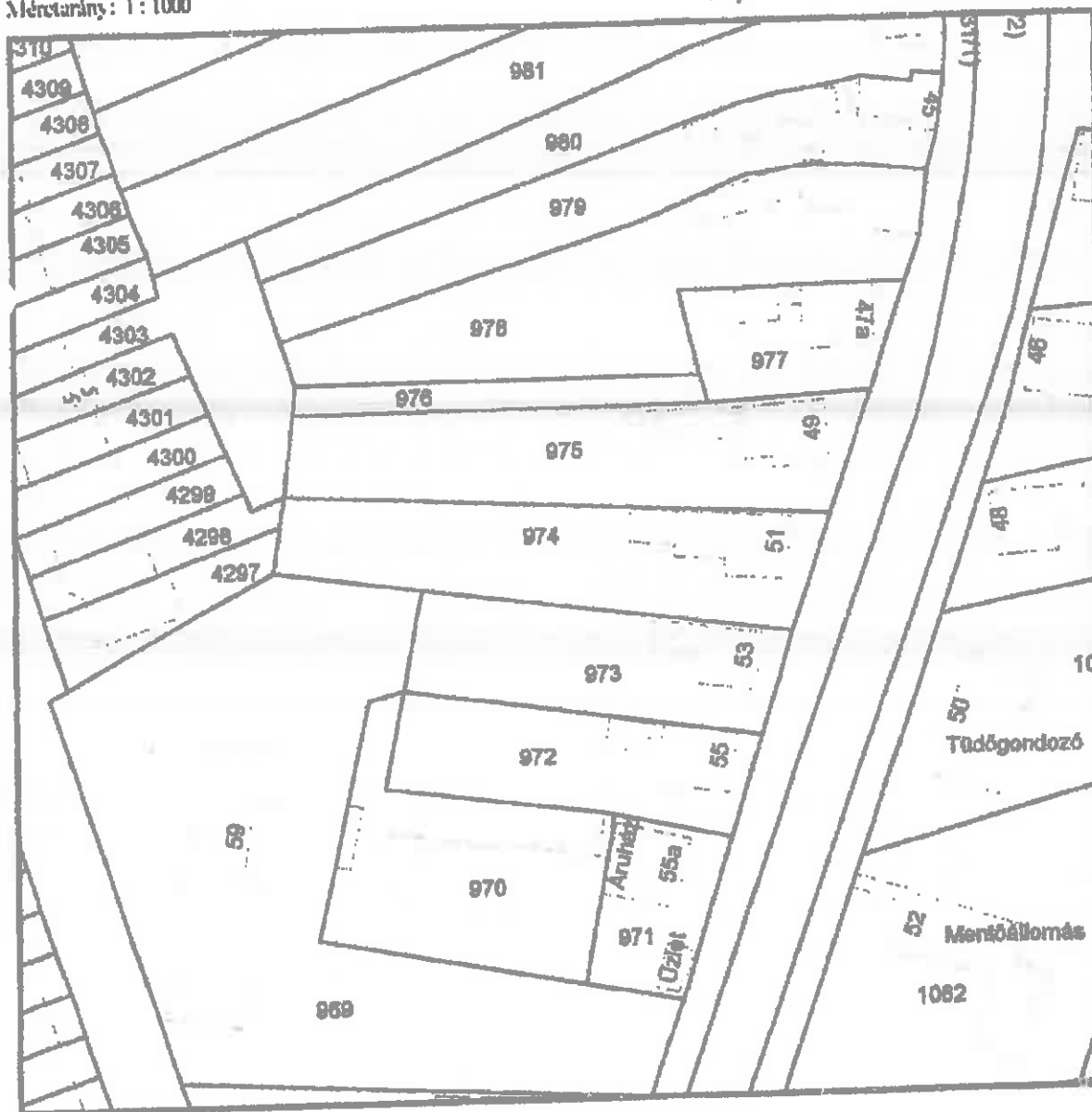
2019.02.27 08:17:21

Helyrajz szám: VÁSÁROSNAMENY behertéket 974

Megrendelés szám: 7 95 2019

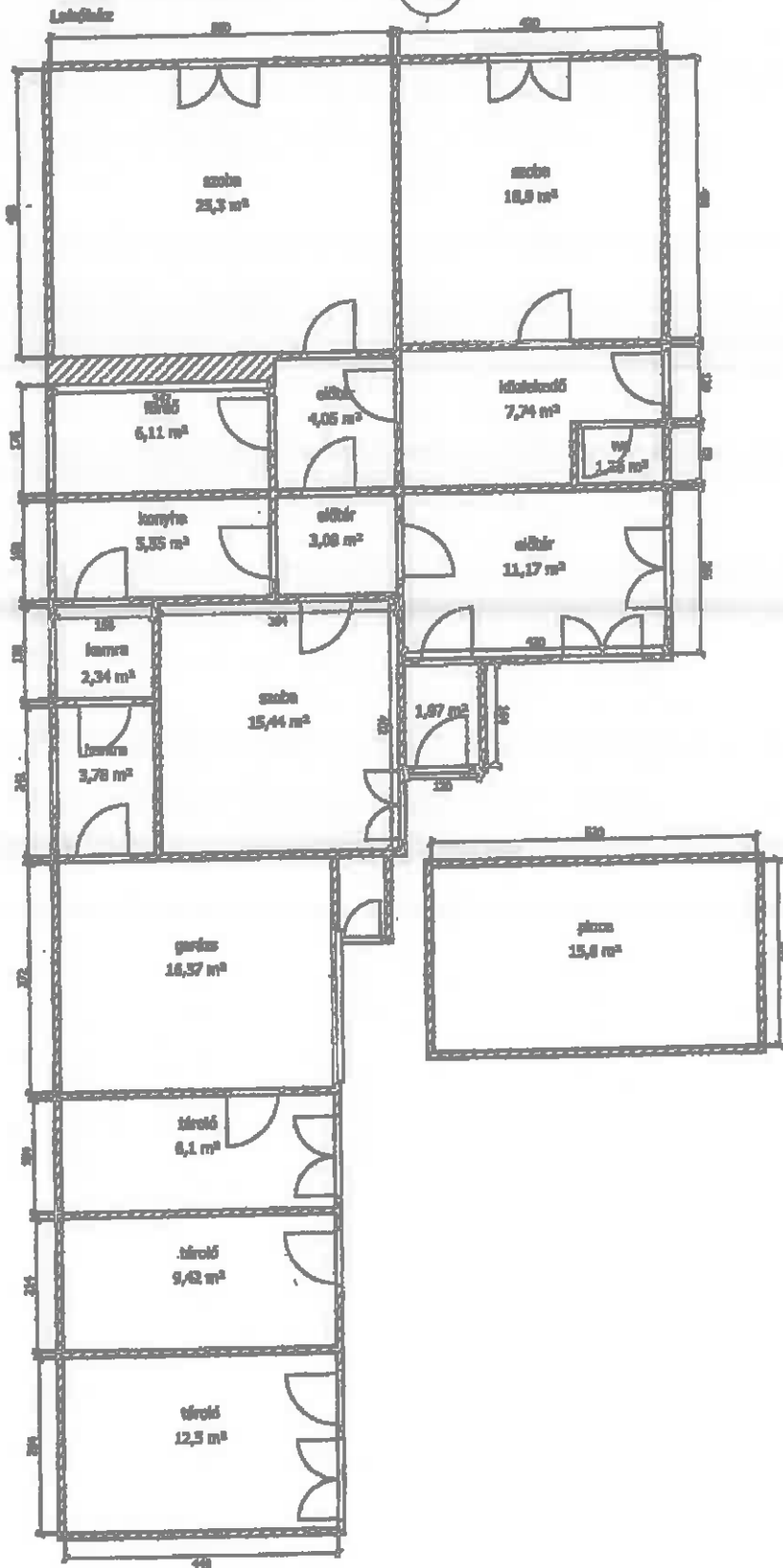
Méretarány: 1 : 1000

Térrajz szám: 10308000002019



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretei levélkére nem használható!

4800 Václavské náměstí, 2.kat Měr út 49. Plocha: 975  
Klasifikace: Bles Růžička 2019. m.árch. 8.



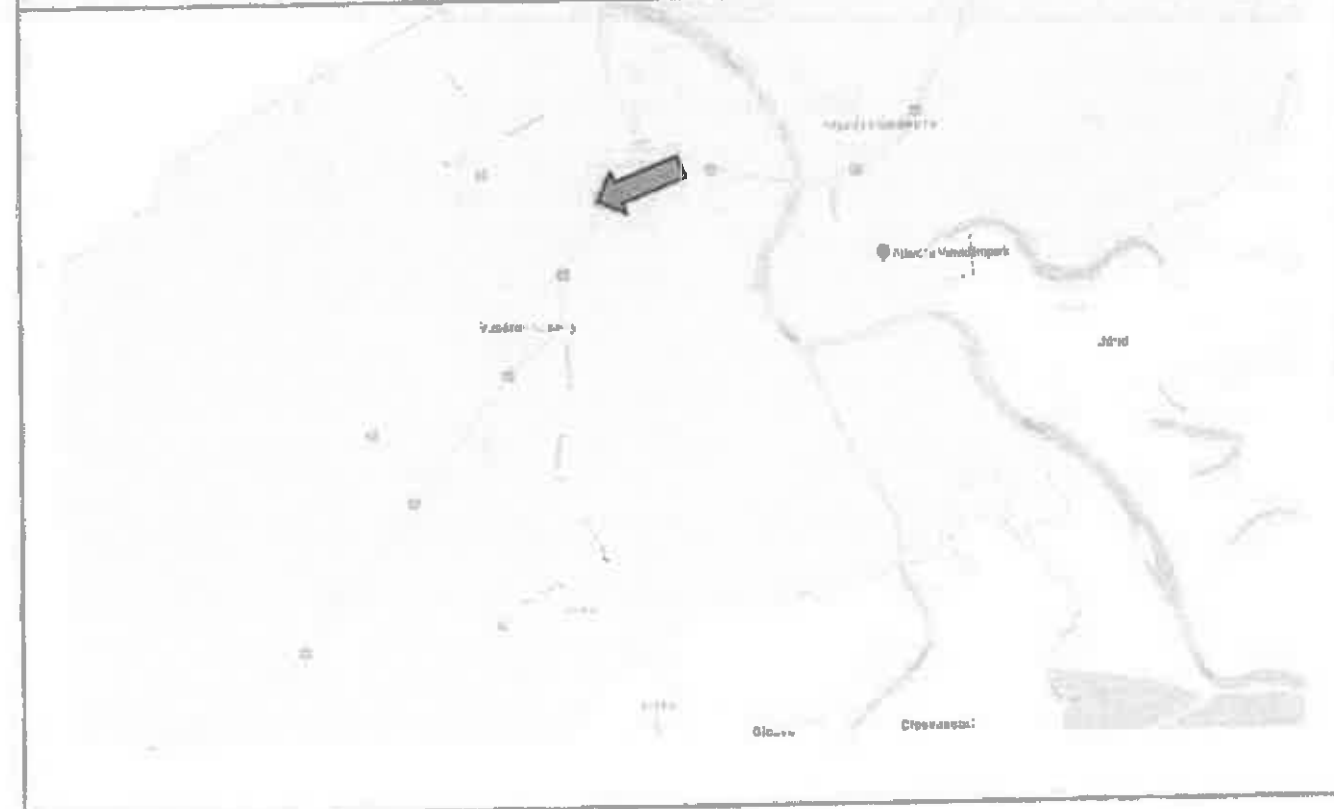


|              |                                      |
|--------------|--------------------------------------|
| Ingtalan cím | 4800 Vásárosnamény, Jókai Mór út 49. |
| Hrsz         | 975                                  |

**Megyei térkép**



**Településtérkép**



|                    |   |
|--------------------|---|
| <b>Ingyen címé</b> | <b>4800 Vásárosnamény, Jókai Mór út 49.</b> |
| <b>Híraz</b>       | <b>975</b>                                  |

**Térképréziet**



**Műholdkép**



4800 Vásárosnamény, Jókai Mór út 49 Hrsz: 975



utcakép, környezet



utcakép, környezet



utcafront



homlokzat



hátsó homlokzat



bejárat

4800 Vásárosnamény, Jókai Mór út 49 Hrsz 975



**udvar**



**szoba**



**szoba**



**fürdőszoba**



**konyha**



**wc**



étkező



szoba



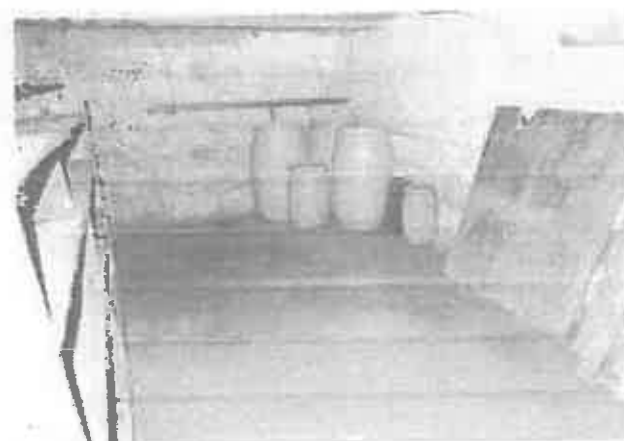
előtér



garázs



tároló



pince

4800 Vásárosnamény, Jókai Mór út 49 Hrsz 975



udvar



kazán



gázóra



vilanyóra



**Milex-Plusz Kft.**  
4400 Nyíregyháza, Berceányi utca 3.  
Tel.: 30/925-2410  
E-mail: milexplusz@zoho.com

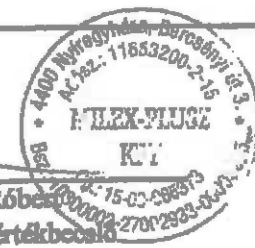
---

## **SZAKVÉLEMÉNY**

**4800 Vásárosnamény,  
Jókai Mór út 51.  
974-Hrsz-u ingatlan(ok)**

**(Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület)  
forgalmi értékének meghatározása**

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP****INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY**

|  |   |
|--|---|
| Megbízás tárgya<br>(az értékelt ingatlan megnevezése, típusa)  | Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület   |
| Megbízó:   | Vásárosnamény Város Önkormányzata 4800<br>Vásárosnamény, Tamási Á. u. 1.  |
| Megbízott:   | Milex-Plusz Kft. 4400 Nyíregyháza, Bercsényi utca 3.  |
| Az értékelt ingatlan címe:   | 4800 Vásárosnamény, Jókai Mór út 51.  |
| Helyrajzi szám / elhelyezkedés:  | 974 / beltérület  |
| Tulajdonos(ok):  | Vasas Ferenc, Vassné Jenei Tímea 1/2-ed, 1/2-ed   |
| Tulajdoni hányad:  | 1/1-ed  |
| Értékelés célja:   | Telek megosztást megelőző értékbecslés közcélú terület fejlesztés céljából, piaci érték meghatározása                           |
| Értékelési jog megnevezése:  | Tulajdonjog   |
| Értékelés alkalmazott módszere:  | Piaci összehasonlító, költség alapú   |
| <b>Az ingatlan főbb jellemzői</b>  |   |
| Telek területe összesen:   | 462 m <sup>2</sup> / értékelt 1327 m <sup>2</sup> / tényleges   |
| Felépítmények alapterülete összesen:   | Nem értékelt  |
| Felépítmények redukált alapterülete:   | Nem értékelt  |
| Közmű ellátottsága:  | Nem releváns  |
| Jelenlegi funkció:   | Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület   |
| Értékelés fordulónapja / érvényessége:   | 2019. március 8. / Érvényessége: 6 hónap  |
| <b>Értékbecslés</b>  | <b>Aktualizálás</b> <b>Felülvizsgálat</b>   |
| <p><b>Megjegyzés:</b> A szakvélemény készítése során, a 974 helyrajzi számú nem hiteles tulajdoni lapon nyilvántartott adatokat, valamint a mellékelt változási vázrajzon feltüntetett adatokat vettük alapul. (2019.02.27.)</p> |   |
| <b>Tehermentes forgalmi értéke a fordulónapon:</b>   |   |
| <b>1 940 000 Ft azaz egymillió-kilencszázezer forint</b>   |   |
| <b>Tehermentes hitelbiztosítéki értéke:</b>  |   |
| <b>- Ft azaz forint</b>  |   |
| Nyíregyháza, 2019. március 8.  |   |
| Készítette:  | <br>Illés Róbert<br>Minősített értékbecslő |
| Jogosultság: Nyíregyháza MJV V-387/2012-SZ Minősített-értékbecslő ÉMI-TÜV SÜD minősítés szám: MRM 13/007   |   |



## SAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA

### A megbízás tárgya

A(z) Vásárosnamény Város Önkormányzata 4800 Vásárosnamény, Tamási Á. u. 1. megbízta a(z) Millex-Plusz Kft. 4400 Nyfregyháza, Bercsényi utca 3.-t, a 4800 Vásárosnamény, Jókai Mór út 51. 974 Hrsz-u Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan(ok) értékelésével.

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

### Az értékelés célja

Az ingatlanértékelés célja: Telek megozást megelőző értékbecslés közcélú terület fejlesztés céljából, piaci érték meghatározása

### A szakértői vizsgálat módszere

#### A piaci érték meghatározás során alkalmazott módszerek

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

#### A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

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

#### A módszer fő lépései:

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

#### A hozamszámításon alapuló módszer

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

#### A módszer fő lépései:

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

## **A költség alapú módszer**

### **A módszer fő lépesei:**

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

### **Felvetések és korlátozó feltételek**

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

Értékelte ingatlan: 4800 Vásárosnamény, Jókai Mór út 51. 974 Hrsz-u ingatlan

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| A helyszíni szemle időpontja:  | 2019. március 8.                        |
| A szemlén jelenlévő személyek: | Illés Róbert Értékbecslő<br>Kokas Tamás |
| Felhasznált dokumentumok:      | Tulajdoni lap, térképmásolat, alaprajz  |

### AZ INGATLANOK BEMUTATÁSA

|   |  |
|---|--|
| <b>Ingatlan-nyilvántartási adatok I.</b>  | Tulajdoni lap kelte: 2019.02.27                |
| Település                                 | 4800 Vásárosnamény,                            |
| Besorolás                                 | beltérület                                     |
| Helyrajzi szám                            | 974  |
| Megnevezés                                | Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület        |
| Az ingatlan területe (m <sup>2</sup> )    | 462  |
| Tulajdonos bejegyezten                    | Vass Ferenc, Vassné Jenci Tímea 1/2-ed, 1/2-ed |
| Terhek                                    | Nincs  |
| Széljegy                                  | Nincs  |
| Egyéb                                     |  |
| <b>Ingatlan-nyilvántartási adatok II.</b> |  |
| Település                                 |  |
| Besorolás                                 |  |
| Helyrajzi szám                            |  |
| Megnevezés                                |  |
| Az ingatlan területe (m <sup>2</sup> )    |  |
| Tulajdonos bejegyezten                    |  |
| Terhek                                    |  |
| Széljegy                                  |  |
| Egyéb                                     |  |

**Megjegyzés:**

**Az ingatlan(ok) elhelyezkedése, általános leírása**

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| <b>Elhelyezkedés</b>            | Az értékelendő ingatlan Vásárosnamény belterületén, a központtól kissé távolabb, a város délkeleti részén, a 41. számú főút mentén terül el.  |
| <b>Település</b>                | A Szabolcs-Szatmár-Bereg megye keleti részén, a magyar-ukrán határtól 21 km-re, a Tisza bal partján, a Szamos torkolatánál fekszik. Áthalad rajta a 41-es főút. Budapesttől kb. 260 km. távolságra fekszik. Legközelebbi autópálya hazánkban az M3-as, mely kb. 10 km. távolságra terül el.   |
| <b>Megközelítés, közlekedés</b> | Az ingatlan szilárd burkolattal ellátott utakon elérhető. Gépkocsival könnyen elérhető. A telk négyzet alakú, síkfelületű, részlegesen beépített. Az ingatlanra minden elérhető közúti bevezetésre került.  |
| <b>Családi áttekintés</b>       | Vásárosnamény forgalmas település Magyarország északkeleti részén. Nyíregyházától ÉK-re, mintegy 60 km távolságra a Tisza mentén, a Szamos torkolatának közelében. A Tisza túlsó partján, Gergelyugorján kialakított kemping és üdülővezet kedvező helye a kikapcsolódni vágyóknak. Nagyméretű homokos part. Körülkerített, parkosított pihenőrésszel. Hideg-meleg vizes szociális létesítmény. Kempingezés és táborozási lehetőség a közelben. Számos vendéglátóipari egység és szórakozóhely. |
| <b>Ingatlan jellemzése</b>      | Az ingatlan a település DK-i részén, a 41. számú főút mentén terül el. Az ingatlan közműellátása teljes. Az ingatlanon egy jó műszaki állagú lakóépület terül el, mely hagyományos módon épült, földszintes tagoltsággal. Az értékelte terület az ingatlan nyugati végében húzódó földterület. Értéket képviselő növényzet nélkül.  |

**Megjegyzés:**

Kerítés, növényzet, közműelhelyezés és egyéb nem látható tereptárgyak nem képviselik részét az értékmeghatározásnak.

## AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSE

Az értékelést lehetőség szerint legalább kétféle módszerrel ajánlatos elvégezni.

Jelen esetben a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk korrekciós tényezők figyelembe vételével, mivel elegendő összehasonlító adat áll rendelkezésre.

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

A hozamalapú megközelítést nem alkalmazzuk. Alternatív funkcióként bérleti hasznosítás is lehetséges.

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

### Alkalmazott módszerek

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

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

A fentiekre tekintettel, a csoportos összehasonlítást nem alkalmazzuk.

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

A hozam alapú módszert nem alkalmaztuk.

Értékelte ingatlan: 4800 Vásárosnamény Kosuth Lajos út 7. 158 Hsz-s ingatlan

**Piaci összehasonlító alapú megközelítés:**

Az építmény értékének megállapítása: Piaci összehasonlító adatok elemzése.

A piaci összehasonlító adatok a telekértéket: **TARTALMAZZÁK/NEM TARTALMAZZÁK**

| Értékelte ingatlan                                    | Ingatlan I.   | Ingatlan II.  | Ingatlan III.   |
|---|---|---|---|
| 4800 Vásárosnamény,<br>Jókai Mór út 51.               | Vásárosnamény<br>Árpád u.   | Vásárosnamény<br>Árpád u.   | Vásárosnamény<br>Gergelyugornya   |
| Leírás: Kivett lakóház,<br>udvar, gazdasági<br>épület | részbenrögzített telek  | részbenrögzített telek  | részbenrögzített telek  |
| Telek terület: 462 m <sup>2</sup>                     | 1000 m <sup>2</sup>   | 990 m <sup>2</sup>  | 1074 m <sup>2</sup>   |
| Eladási ár: (Ft)                                      | 3 500 000 Ft  | 3 300 000 Ft  | 4 200 000 Ft  |
| Eladási ár: (Ft/m <sup>2</sup> )                      | 3 500 Ft  | 3 333 Ft  | 3 911 Ft  |
| Adat forrás:  | <a href="https://ingatlan.com/22021128">https://ingatlan.com/22021128</a> | <a href="https://ingatlan.com/22451828">https://ingatlan.com/22451828</a> | <a href="https://ingatlan.com/21898832">https://ingatlan.com/21898832</a> |
| Adat időpont:   | 2019  | 2019  | 2019  |
| Kiszámlált ár korrekció % (transzaktó)                | -10%  | -10%  | -10%  |
| Fajlagos ár: (Ft/m <sup>2</sup> )                     | 3 150 Ft  | 3 000 Ft  | 3 520 Ft  |

**Korrekciók**

|                              |      |      |      |
|------------------------------|------|------|------|
| Korrektség:                  | 0%   | 0%   | 0%   |
| Beépíthetőség:               | 0%   | 0%   | 0%   |
| Gazdasági környezet:         | 0%   | 0%   | 0%   |
| Alak, forma, területi méret: | 15%  | 15%  | 15%  |
| Fekvés:                      | 0%   | 0%   | 0%   |
| Használhatóság:              | 0%   | 0%   | 0%   |
| Domborzati viszonyok:        | 0%   | 0%   | 0%   |
| Infrastruktúra:              | 0%   | 0%   | 0%   |
| Közszolgáltatások:           | 0%   | 0%   | 0%   |
| Egyéb: Kényeztetés           | 15%  | 15%  | 15%  |
| Összes korrekció:            | 30%  | 30%  | 30%  |
| Korrigált fajlagos ár:       | 4100 | 3900 | 4580 |

Korrigált fajlagos alapérték: 4 200 Ft

462 m<sup>2</sup> \* 4200 Ft = 1 940 400 Ft

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a 4803 Vásárosnamény, Jókai Mór út 51. alatt elterülő, értékelendő földterület becsült forgalmi értéke kerekítve:

1 940 000 Ft azaz egymillió-kilencszáznegyvenezer forint

Értékelni ingatlan: 4800 Vásárosnamény, Jókai Mór út 51. 974 Hírsz-u ingatlan

#### Az értékbecslés végkövetkeztetése

A megbízó utasításainak megfelelően, a helyszíni szemlén tapasztaltak és a megbízótól kapott dokumentumok (tulajdoni lap, alaptérkép, alaprajzok, stb.) alapján elvégeztük az ingatlan szükséges értékbecslését. A hozam alapú módszert nem alkalmaztuk. Az értéket a költség alapú módszerrel ellenőriztük le. Az ingatlan funkciójából adódóan a terület bérleti hasznosítása is feltételezhető, mely a piaci adatok bizonytalansága miatt nem mutat valós eredményt. Hasonló méretű és funkciójú ingatlan a térségben a közelmúltban nem került értékesítésre.

Piaci értéknek a következő definíciót tekintjük:

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

A végső érték meghatározása során elegendő számú megbízható összehasonlító adat birtokában, a piaci összehasonlító módszer eredményét fogadjuk el. Az épület jelenleg tároló célra alkalmas. A megállapított érték tehermentes állapotot feltételez, forgalmi adót nem tartalmaz.

A fentiek figyelembe vételével a 4800 Vásárosnamény, Jókai Mór út 51. 974 helyrajzi számú ingatlanon elterülő épület 2019. március 8-1 fordulónapra megállapított forgalmi értéke:

**1 940 000 Ft azaz egymillió-kilencszázegyvenezer forint**

**A feltüntetett érték forgalmi adót tartalmaz!**

#### Hitelbiztosítéki érték megállapítása

Nem került meghatározásra.

#### Hitelbiztosítéki érték meghatározása, kockázatelemzés

| Az ingatlan forgalmi értéke  |            |             |               |        |
|--|------------|-------------|---------------|--------|
| Az ingatlan hitelbiztosítéki értéken való értékesíthetősége várhatóan: |            |             |               |        |
| 0-90 nap   | 90-180 nap | 180-360 nap | 360 napon túl | egyedi |
| Hosszú távú értékállandóság kockázata                                  |            |             |               | 5%     |
| Piaci adatok megbízhatatlanságának kockázata                           |            |             |               |        |
| Egyéb adatok megbízhatatlanságának kockázata                           |            |             |               |        |
| Követelés-kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata                |            |             |               | 20%    |
| Összes kockázati érték   |            |             |               | - Ft   |
| Hitelbiztosítéki érték   |            |             |               | - Ft   |

A 4800 Vásárosnamény, Jókai Mór út 51. 974 helyrajzi számú ingatlan 1/1-ed tulajdoni hányadú ingatlan becsült hitelbiztosítéki értéke kerekítve:

- Ft azaz

forint

Nyíregyháza, 2019. március 8.



Milex-Plusz Kft. 4400 Nyíregyháza, Bercsényi utca 3. Tel. 42/311-052 E-mail: interreal@chello.hu

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Vásárosmező Járás Hivatal  
4801 Vásárosmező Állatkert út 7.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szerző: március  
Mégrendelés száma: 30003/3944/2019  
2019.02.23

Szektor: 61

Vásárosmező

Baltraktus 974 helyrajzi szám

4800 Vásárosmező Járás 974 sz. út 51.

IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:  
 círcím: adatak  
 művelési ág/kivett megnevezés/ min.o terület kat.t.jár. művelési ág terület  
 min.o ha m<sup>2</sup> k.fall. ha m<sup>2</sup> k.fall.

3. Kivett lakóház, utazó, gazdasági épület 0 1327 0.00  
 IRÉSZ

4. tulajdoni kényv: 1/2  
 bejegyzéskor határozat, árkezelés ld. sz: 33036/4/2019.06.12  
 jogcíme: művelési  
 jogállás: tulajdonos  
 név: Varga Ferenc  
 szül. : 1978  
 a.név: Márton Julianna  
 cím: 4800 Vásárosmező Városmajor út 44.

5. tulajdoni kényv: 1/2  
 bejegyzéskor határozat, árkezelés ld. sz: 33036/4/2019.06.12  
 jogcíme: művelési  
 jogállás: tulajdonos  
 név: Varga János Tímea  
 szül. : 1980  
 a.név: Sándor Margit  
 cím: 4800 Vásárosmező Városmajor út 44.

IRÉSZ

Vásárosmező Állatkert út

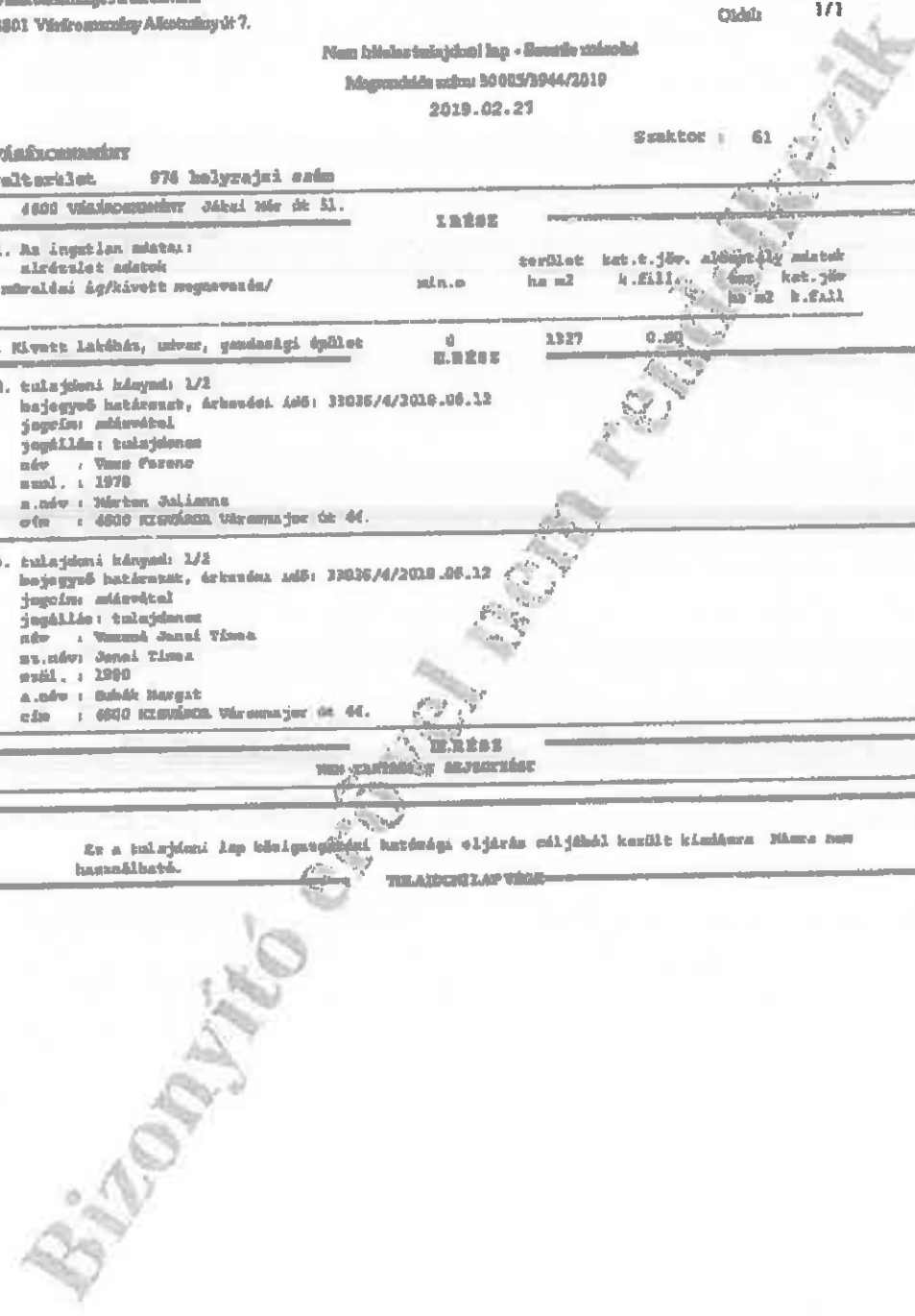
Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉG



A megrendelés  
 eddigi összege:  
 0 Ft

Szög



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Vásárosnaményi Járási Hivatal  
4801 Vásárosnamény Alkotmány út 7.

### E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

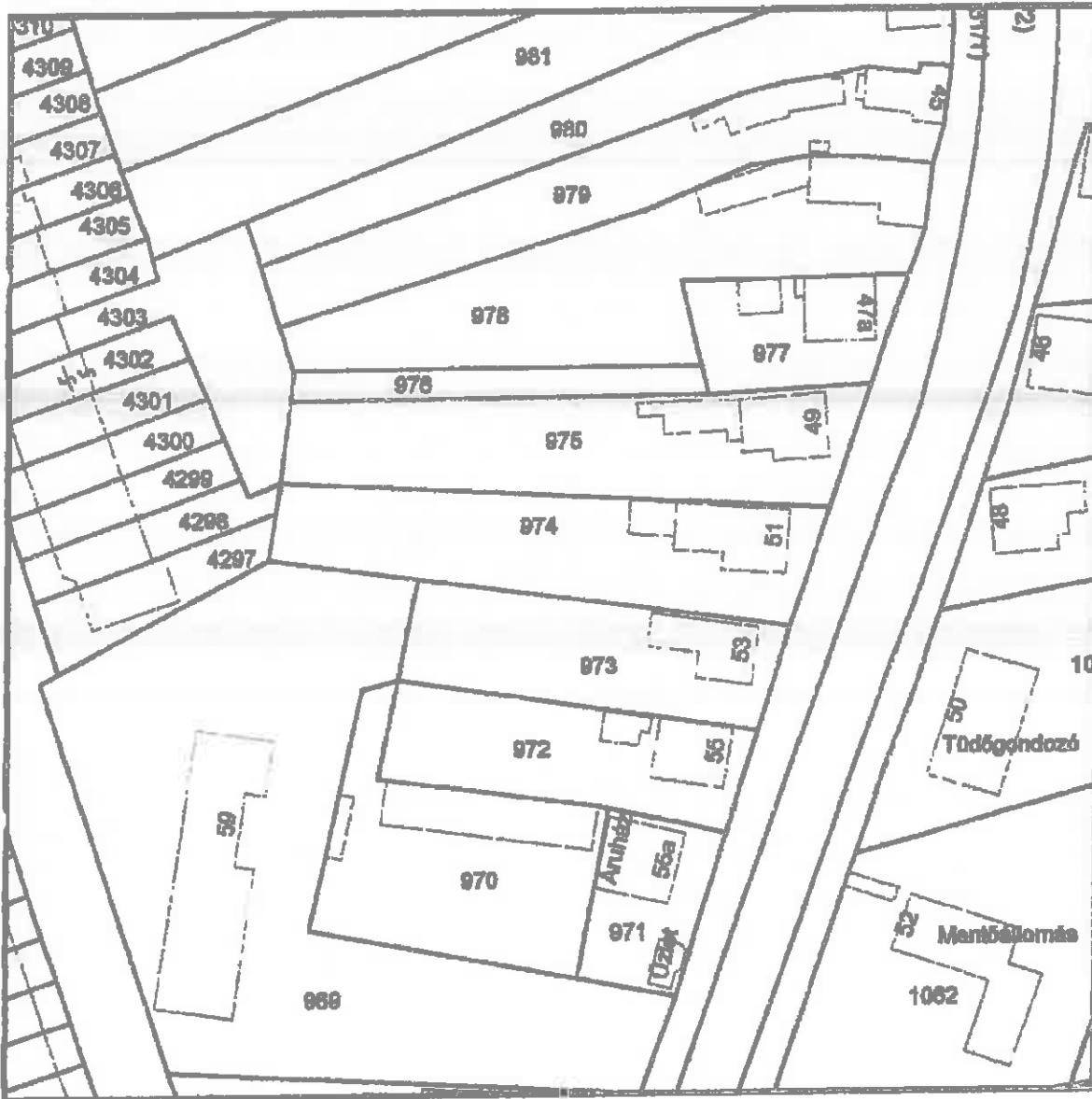
2019.02.27 08:17:21

Helyrajzi szám: VÁSÁROSNAMÉNY behertellet 974

Megrendelés szám: 7-95-2019

Méretarány: 1 : 1000

Térrajz szám: 10308000002019



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek lefelé nem használható!

**BALLA MÉR-FÖLD BT.**  
**4804 VÁSÁROSNAMENY, Deák F. u. 11.**  
 Munkaszám: 14/2019.

**VÁSÁROSNAMENY**  
 Belterület  
 Adatszolgálati szám: 2-165/2019.

# VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

**a 974-975 helyrajzi számú földrészletek telek-határrendezéséről**  
**Méretarány = 1:1 000**

| Címkoordináták |      |        |        |
|----------------|------|--------|--------|
|                | Par. | Y      | X      |
| 974 hrsz       | 1    | 893428 | 314050 |
|                | 2    | 893416 | 314080 |
|                | 3    | 893407 | 314063 |
| 975 hrsz       | 1    | 893435 | 314066 |
|                | 2    | 893430 | 314074 |
|                | 3    | 893425 | 314076 |
|                | 4    | 893415 | 314079 |
|                | 5    | 893411 | 314079 |

| Változás előtti állapot |          |   |        |                               |    | Változás utáni állapot |          |   |        |                               |    |                          | Megjegyzés |    |
|-------------------------|----------|---|--------|-------------------------------|----|------------------------|----------|---|--------|-------------------------------|----|--------------------------|------------|----|
| Hrsz                    | Árészlet |   |        | Terület<br>ha. m <sup>2</sup> | AK | Hrsz                   | Árészlet |   |        | Terület<br>ha. m <sup>2</sup> | AK | Szolgalmi és egyéb jogok |            |    |
|                         | jel      | mív. égsz                                 | Mén.é. |                               |    |                        | jel      | mív. égsz                                 | Mén.é. |                               |    |                          |            |    |
| 1                       | 2        | 3   | 4      | 5                             | 6  | 7                      | 8        | 9   | 10     | 11                            | 12 | 13                       |            | 14 |
| 974                     | (Kivett) | Lakóház,<br>udvar,<br>gazdasági<br>épület |        | 0.1327                        | -  | 974                    | (Kivett) | Lakóház,<br>udvar,<br>gazdasági<br>épület |        | 0.0885                        | -  |                          |            |    |
| 975                     | (Kivett) | Lakóház,<br>udvar,<br>gazdasági<br>épület |        | 0.1398                        | -  | 975                    | (Kivett) | Lakóház,<br>udvar,<br>gazdasági<br>épület |        | 0.1887                        | -  |                          |            |    |
| <b>Összesen:</b>        |          |   |        | <b>0.2722</b>                 |    |                        |          |   |        | <b>0.2722</b>                 |    |                          |            |    |

A vázrajz méretei levételre nem alkalmasak.

A változás akaratlanul megkezdődött:

.....  
 .....

Vásárosnamegy, 2019.03.12.

Készítette:   
 Földmérő mérnök  
 Földmérő jg. száma: 4223/2012.

A helyrajzi szározás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltetésétől számított egy évig hatályos.

VÁSÁROSNAMENY, 2019. ....<sup>05</sup>... hó 14 nap

Működőzet tanusítva:

ing. rend. mér. szám: 4026/1995

**BALLA MÉR-FÖLD**  
 Kft.  
 4804 VÁSÁROSNAMENY,  
 Deák Ferenc utca 11.  
 Tel: 06-30-923351

P.h.

Záradékhely: 

ing. rend. mér. száma: <sup>146/1995</sup>

**BALLA MÉR-FÖLD Bt.**

Földmérő vállalkozás

A munkatárs neve

Munkaszám: 14/2019.

**VÁSÁROSNAMÉNY**

helység

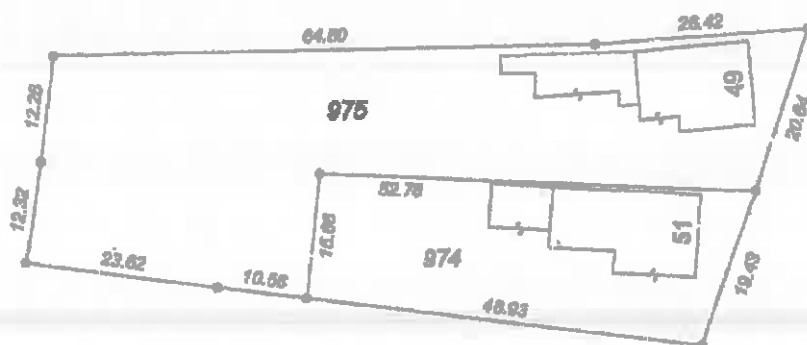
Belterület

## TELEKALAKÍTÁSI HELYSZÍNRAJZ

a 974-975 helyrajzi számú földrészletek telek-határrendezéséről

Méretarány= 1: 750

Szalvényszám: EOV



### A BEÉPÍTETTSÉG VÁLTOZÁSA

| Helyrajzi szám | Változás előtt |                |          |                | Beépítettség (%) | Változás után  |             |                |          |                |                  |    |
|----------------|----------------|----------------|----------|----------------|------------------|----------------|-------------|----------------|----------|----------------|------------------|----|
|                | Földrészlet    |                | Épületek |                |                  | Helyrajzi szám | Földrészlet |                | Épületek |                | Beépítettség (%) |    |
|                | ha             | m <sup>2</sup> | ha       | m <sup>2</sup> |                  |                | ha          | m <sup>2</sup> | ha       | m <sup>2</sup> |                  |    |
| 1              | 2              | 3              | 4        | 5              | 6                | 7              | 8           | 9              | 10       | 11             | 12               | 13 |
| 974            | -              | 1327           | -        | 199            | 14,99            | 974            | -           | 365            | -        | 199            | 23,0             |    |
| 975            | -              | 1395           | -        | 202            | 14,48            | 975            | -           | 1857           | -        | 202            | 10,88            |    |

Készítette: Vásárosnamény, 2019. 03 hó 12. nap.

**BALLA TAMÁS**  
Földmérő mérnök  
Engedély száma: 4220/2012.

P.H.

A feltüntetett méretdatok a helyszíni állapotra vonatkoznak és ±30 cm pontossággal értendők.

Ez a telekalkitási helyszínrajz megfelel az érvényben lévő 338/2006. (XII.23.) Korm. rendelet előírásainak.

**Molnár Árpád**  
Földmérő

Ingyenrend. min. sz: 4026/1995.

P.H.

**BALLA MÉR-FÖLD**  
Földmérő és Földrajzi Szolgálat  
4026 Vásárosnamény, József Attila utca 10. sz. 11. sz. emelet  
Telefon: 06-30-993352

4800 Vásárosnamény, Jókai Mór út 51 Hrsz: 974



utcakép, környezet



utcakép, környezet



értékelt ingatlan



értékelt ingatlan



értékelt ingatlan



értékelt ingatlan

|              |                                      |
|--------------|--------------------------------------|
| Ingalan címe | 4800 Vásárosnamény, Jókai Mór út 51. |
| Hrsz         | 974                                  |

**Megyetérkép**



**Településtérkép**



|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Ingatlan címe</b> | <b>4800 Vásárosnamény, Jókai Mór út 51.</b> |
| <b>Hrsz</b>          | <b>971</b>                                  |

**Térképrészlet**



**Műholdkép**

