

Száma: MKT/ 3-27/2025

Készült: 1 példányban

Mérk Nagyközség Képviselőtestületének 2025. október 16-án megtartott rendkívüli,
nyilvános ülésének

a/ J e g y z ő k ö n y v e

b/ 304-306/2025.(X.16.) számú
h a t á r o z a t a i

T á r g y s o r o z a t i p o n t o k

1) Előterjesztés a Mérk 048/138 helyrajzi számú önkormányzati ingatlannal kapcsolatos
kérelem megtárgyalására

Előadó: Filep Gusztáv polgármester

Kiegészítő jelentést ad: Szakács Erika a Pénzügyi Bizottság elnöke

Mérk, 2025. október 16.

Filep Gusztáv
polgármester



J e g y z ő k ö n y v

Készült: Mérk Nagyközség Képviselőtestületének 2025. október 16-án 16 óra 40 perctől a Mérki Községháza tanácstermében megtartott **rendkívüli, nyilvános** üléséről

Jelen vannak: Filep Gusztáv polgármester,
Magyarics Anita alpolgármester,
Haga Alfréd, Jónás Ferenc, Képiró Tibor, Szakács Erika, Tóth Tibor települési képviselők

Távol maradt: -

Tanácskozási joggal: Tóthné Dr. Nagy Anita jegyző

Filep Gusztáv polgármester köszöntötte az ülésen megjelenteket, megállapította, hogy az ülés határozatképes, mert a megválasztott 7 fő települési képviselők közül **7 fő van** jelen.

Filep Gusztáv polgármester javasolta, hogy **Tóth Tibor és Szakács Erika képviselőt** jelölje ki a Képviselő-testület jegyzőkönyv hitelesítőnek.

A képviselő-testület jelenlévő 7 tagja, 7 igen szavazattal, egyhangúlag az alábbi határozatot hozta:

**Mérk Nagyközség Önkormányzata Képviselőtestületének
304/2025.(X.16.)
h a t á r o z a t a**

A jegyzőkönyv-hitelesítők megválasztásáról

A Képviselő-testület!

Jegyzőkönyv-hitelesítőnek választotta Tóth Tibor és Szakács Erika települési képviselőt.

Filep Gusztáv polgármester javasolta, hogy az alábbi napirendi pontot fogadják el megtárgyalásra: **1) Előterjesztés a Mérk 048/138 helyrajzi számú önkormányzati ingatlannal kapcsolatos kérelem megtárgyalására**, Előadó: Filep Gusztáv polgármester, Kiegészítő jelentést ad: Szakács Erika a Pénzügyi Bizottság elnöke.

A képviselő-testület jelenlévő 7 tagja, 7 igen szavazattal, egyhangúlag az alábbi határozatot hozta:

**Mérk Nagyközség Önkormányzata Képviselőtestületének
305/2025.(X.16.)
h a t á r o z a t a**

A napirend elfogadásáról

A Képviselő-testület!

Az alábbi napirendi pontot fogadta el megtárgyalásra:

1) Előterjesztés a Mérk 048/138 helyrajzi számú önkormányzati ingatlannal kapcsolatos kérelem megtárgyalására

Előadó: Filep Gusztáv polgármester

Kiegészítő jelentést ad: Szakács Erika a Pénzügyi Bizottság elnöke

Tárgy(1.tsp): 1) Előterjesztés a Mérk 048/138 helyrajzi számú önkormányzati ingatlannal kapcsolatos kérelem megtárgyalására

Előadó: Filep Gusztáv polgármester

Kiegészítő jelentést ad: Szakács Erika a Pénzügyi Bizottság elnöke

Filep Gusztáv polgármester szóban az alábbi előterjesztést teszi:

2025. július 23-án megtartott Képviselő-testületi ülésen tárgyaltuk Szakolcai István, Mérk, Béke utca 76. szám alatti lakos kérelmét, a Mérk 048/138 helyrajzi számú ingatlan bekebelezése ügyében. Kérelmükben előadták, hogy a Mérk, külterület 048/138 hrsz-ú ingatlanban Mérk Nagyközség Önkormányzat tulajdonában lévő 52460/206700 arányú osztatlan közösben lévő földterületet szeretné bekebelezni. Az ingatlanért felajánlott 841.000.-Ft-ot. Az Önkormányzati vagyron értékesítése előtt Önkormányzatunk köteles értékbecslést végeztetni, melyet Vargha Ferdinánd elkészített, és az ingatlanrész értékét 2.600.000.-Ft-ban állapította meg, mely alatt az ingatlant nem adhatjuk át. Erről a kérelmezőt tájékoztattuk és kértük, hogy készíttessenek igazságügyi szakértői véleményt az ingatlan értékéről. Szakolcai István ezt az igazságügyi szakértői véleményt elkészítette, és megküldte Önkormányzatunk részére. Az értékbecslő az ingatlanban lévő 52460/206700 tulajdoni rész értékét 2.258.800.-Ft-ban állapította meg. Javaslom ennek az elfogadását.

Hozzászólások:

Szakács Erika a Pénzügyi Bizottság elnöke elmondja, hogy a Pénzügyi Bizottság a mai ülésén az előterjesztést megtárgyalta, javasolja a bekebelezni kívánt ingatlan értékének 2.258.800.-Ft-ban történő megállapítását.

A napirendi pont megtárgyalása során a Képviselő-testület tagjai egyetértettek az előterjesztésben foglaltakkal, így a **Képviselő-testület 7 fő jelenlévő tagja, 7 igen szavazattal, egyhangúlag az alábbi határozatot hozta:**

**Mérk Nagyközség Önkormányzata Képviselőtestületének
306/2025.(X.16.)**

h a t á r o z a t a

**Mérk 048/138 helyrajzi számú önkormányzati ingatlannal kapcsolatos kérelem
megtárgyalásáról**

A Képviselő-testület!

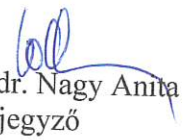
Szakolcai István, 4352 Mérk, Béke utca 76. szám alatti lakos nevében a Dr. Czére-Réti Ügyvédi Iroda (4025, Debrecen, Hatvan utca 55) által benyújtott kérelmet megtárgyalta, a Mérk, külterület 048/138 hrsz-ú szántó és fásított művelési ágú, osztatlan közös ingatlanban Mérk Nagyközség Önkormányzat tulajdonában lévő 52460/206700 tulajdoni arányú földterületnek a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről 2020. évi LXXI. törvény alapján Szakolcai István, Mérk, Béke utca 76. szám alatti lakos, mint tulajdonostárs által történő bekebelezéséhez hozzájárul. A bekebelezéssel érintett 52460/206700 arányú önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanrész értékét Horváth Tamás igazságügyi szakértő (nyilvántartási száma: 011005) által elkészített szakértői vélemény alapján 2.258.800.-Ft-ban állapítja meg.

Felhatalmazza Filep Gusztáv polgármestert a bekebelezéssel kapcsolatos dokumentumok aláírására.

A napirendi pont megtárgyalását követően további hozzászólás nem hangzott el, Filep Gusztáv polgármester megköszönte a jelenléte és az ülést **16 óra 50 perckor** bezárta.


Filep Gusztáv
polgármester

k.m.f.


Tóthné dr. Nagy Anita
jegyző


Tóth Tibor
képviselő
jegyzőkönyv hitelesítő


Szakács Erika
képviselő
jegyzőkönyv hitelesítő



J E L E N L É T I Í V

Készült: Mérk Nagyközség Képviselőtestületének 2025. október 16-án 16 óra 40 perctől megtartott rendkívüli, nyilvános üléséről

Jelen vannak:

Filep Gusztáv polgármester

Magyarics Anita alpolgármester

Haga Alfréd képviselő

Jónás Ferenc képviselő

Képiró Tibor képviselő

Szakács Erika képviselő

Tóth Tibor képviselő

Tóthné Dr. Nagy Anita jegyző

Varga Tímea jegyzőkönyvvezető

Meghívott vendégként:

.....
.....
.....
.....
.....

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Mérk Nagyközség Önkormányzat
Pénzügyi Bizottsága
4352, Mérk, Hunyadi u. 45.
Telefon: 44/554-054

K I V O N A T

Mérk Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete Pénzügyi Bizottságának 2025. október 16-án megtartott rendkívüli, nyilvános üléséről készült jegyzőkönyvből.

Mérk Nagyközség Önkormányzat
Pénzügyi Bizottságának
112/2025.(X.16.)
h a t á r o z a t a

A Mérk 048/138 helyrajzi számú önkormányzati ingatlannal kapcsolatos kérelem véleményezéséről

A Pénzügyi Bizottság!

Javasolja a Képviselő-testületnek, hogy Szakolcai István, 4352 Mérk, Béke utca 76. szám alatti lakos nevében a Dr. Czére-Réti Ügyvédi Iroda (4025, Debrecen, Hatvan utca 55) által benyújtott kérelmet mely a Mérk, külterület 048/138 hrsz-ú szántó és fásított művelési ágú, osztatlan közös ingatlanban Mérk Nagyközség Önkormányzat tulajdonában lévő 52460/206700 tulajdoni arányú földterületnek a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről 2020. évi LXXI. törvény alapján Szakolcai István, Mérk, Béke utca 76. szám alatti lakos, mint tulajdonostárs által történő bekebelezéséhez járuljon hozzá és a bekebelezéssel érintett 52460/206700 arányú önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanrész értékét Horváth Tamás igazságügyi szakértő (nyilvántartási száma: 011005) által elkészített szakértői vélemény alapján 2.258.800.-Ft-ban állapítsa meg.

Felkéri a Pénzügyi Bizottság elnökét, hogy a bizottság döntését ismertesse a Képviselő-testület 2025. október 16-i ülésén.

k.m.f.

Szakács Erika sk.
Pénzügyi Bizottság
elnöke

A kivonat hitelélül:

Mérk, 2025. október 16.




Tóthné Dr. Nagy Anita
jegyző

Tárgy: Mérék, 048/138 szakvélemény

Feladó: Szakolcai István <szakolcai.i@gmail.com>

Dátum: 2025. 10. 16. 7:49

Címzett: Mérék Nagyközség Önkormányzat <jegyzo@merk.hu>

--

Szakolcai István

4352 Mérék, Béke utca 76.

+36 30 2050 497

—Mellékletek:—————

Szakvélemény_Mérék_048_138+TELJES.pdf

1,7 MB

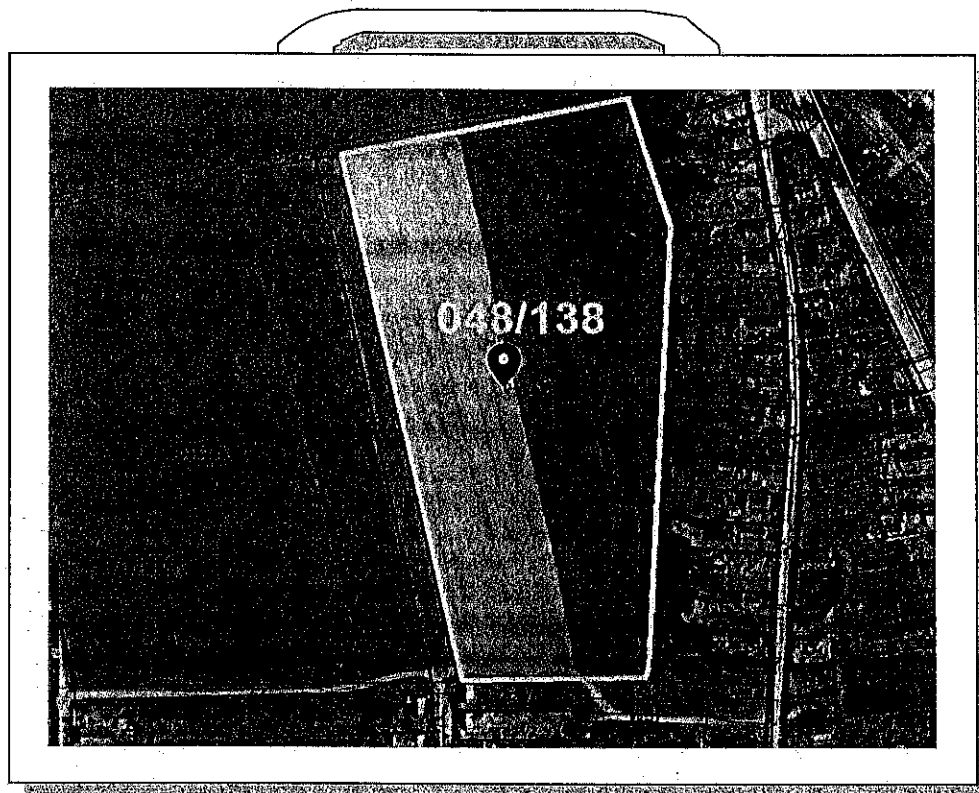
Mérék Nagyközség Önkormányzat ELNÖKE	
Szám:	2025 OKT 16.
Szám:	Mélt 653-6 Melléklet:

2025

MAGÁN IGAZSÁGÜGYI
TERMŐFÖLD ÉRTÉKBECSLÉS, TERMŐFÖLD FORGALMAZÁS
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A **MÉRK 048/138 HRSZ**

SZÁNTÓ ÉS FÁSÍTOTT TERÜLET MŰVELÉSI ÁGÚ TERMŐFÖLD
HELYBEN KIALAKULT PIACI 2025. ÉVI FORGALMI ÉRTÉKÉNEK
MEGHATÁROZÁSÁRÓL

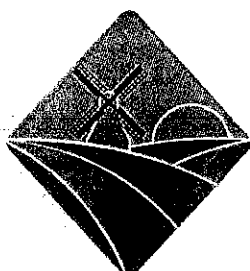
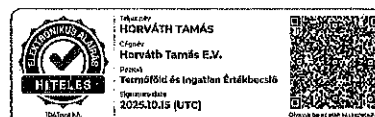


Megbízó:

Szokolcai István
4352 Mérk, Béke utca 76

Készült:

1 elektronikus példányban
2025.10.16.



Készítette:

Horváth Tamás
Igazságügyi szakértő

Igazolvány száma: 290532
Nyilvántartási szám: 011005

KÉSZÍTETTE:

Horváth Tamás

011005 NYILVÁNTARTÁSI SZÁMON BEJEGYZETT IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3
BEVEZETÉS	4
SZAKÉRTŐ FELADATA	5
A TERMŐFÖLD KÖRNYEZETÉNEK, ELHELYEZKEDÉSÉNEK BEMUTATÁSA	5
TERMŐFÖLD BEMUTATÁSA	8
ÖVEZETI BESOROLÁSRÓL	9
HELYSZÍNI SZEMLE:	10
A MEZŐGAZDASÁGI NÖVÉNYTERMESZTÉSEL KAPCSOLATOS ALAPFOGALMAK	10
ARANYKORONA ÉRTÉKRŐL	12
AZ ALKALMAZOTT MÓDSZER KIVÁLASZTÁSA TERMŐFÖLD ÉRTÉKELÉSE ESETÉN	14
A FÖLDPIAC SAJÁTOS JELLEGE	16
A PIACI FORGALMI ÉRTÉKRŐL	16
A TERMŐFÖLD PIACI FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSÁNAK MÓDSZERÉRŐL	17
ÖSSZEHASONÍLTÓ ADATOK	20
REDUKÁLT SZÁNTÓ ÉRTÉK	22
FAÁLLOMÁNY ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA	23
NÖVÉNYÉRTÉK / ZÖLDKÁR MEGÁLLAPÍTÁSA	23
KORREKCIÓ ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	23
ÖSSZEFOGLALÁS	24
FORRÁSOK:	24
MELLÉKLETEK:	24
SZAKÉRTŐI FENNTARTÁSI NYILATKOZAT	25

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Termőföld elhelyezkedése: Mérk külterület, 048/138 hrsz
Termőföld tulajdonosa(i): mellékelt tulajdoni lap alapján
Ingtatlan területe: 3 ha 7175 m²
Ingtatlan nyilvántartási megnevezés: szántó és faásított terület
Értékelés célja: megbízás alapján a szemlekor 2025. évi időpontban a helyben szokásos piaci forgalmi értékek megállapítása
Értékelt területnagyság: teljes ingatlan
Értékelés fordulónapja: 2025.10.16.
Szakvélemény érvényessége: 180 nap
Érték megállapítás: valós
Közművek elérhetősége: közvetlen szomszédságból - lakóövezetből
Helyszíni szemle időpontja : 2025.10.12 és 2025.10.15.
Egyéb: beépíthető, lakó övezetben helyezkedik el a vizsgált ingatlan

Nem vállalok felelősséget olyan, később – szakvélemény átadását követően - jelentkező gazdasági, piaci vagy fizikai eseményekért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

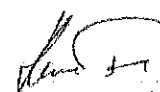
Elemzéseimet, következtetéseimet egy, az értékelés fordulónapján belátható, legvalószínűbb jövőkép alapján alkottam ki. Ez a jövőkép arra hivatott, hogy az ingatlannak a fordulónapon érvényes piaci forgalmi értékét határozzam meg belőle. A jövőbeni események alakulásával, változásával az ingatlan értéke, forgalmi értéke, díja is változni fog.

A jelen termőföld 2025. évi piaci forgalmi értékét az értékelés fordulónapján az alábbiak szerint határoztam meg:

Forgalmi Érték 2025 évben				
Sorszám	Település	Hrsz		Érték (Ft)
1	Mérk	048/138	Szántó termőföld értéke:	8 900 000 Ft
			Egyéb:	0 Ft
			Egyéb:	0 Ft
ÖSSZESEN:				8 900 000 Ft
			kerekítve	8 900 000 Ft
Önkormányzati tulajdonrész		52460	206700	2 258 800 Ft

Nyíregyháza, 2025.10.16.

Horváth Tamás
Igazságügyi szakértő
Termőföld-forgalmazás, termőföld-értékbecslés
Mezőgazdasági és kertészeti növénytermesztés
Mezőgazdasági termésbecslés
Nyilvántartási szám: 011005, Igazolvány szám: 290532


Horváth Tamás
Igazságügyi szakértő

KÉSZÍTETTE:

Horváth Tamás

011005 NYILVÁNTARTÁSI SZÁMON BEJEGYZETT IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ

BEVEZETÉS

Megbízó: Szokolcai István
Hivatkozási szám: megbízás szerint

Előzmény:

Magán megkeresés és megbízás szerint a településre jellemző, helyben kialakult, termőföld forgalomi piac megismerése, egyedi 2025 évi termőföld **forgalmi érték megállapítása**.

A termőföld megismerhető jellemzőinek bemutatása mellett.

Az értékbecslés érinti az alábbi termőföldrészeket:

1. Mérk 048/138 hrsz

Megbízás célja:

A megbízásban szereplő kérdések megválaszolása.

Igazságügyi szakvéleményt készíti:

Horváth Tamás (4481 Nyíregyháza, Csaba u. 37) igazságügyi szakértő, okleveles agrármérnök, ingatlanközvetítő, ingatlanvagyon –értékelő és –közvetítő, az ország egész területére kiterjedő illetékességgel.

Szakterületeim:

- kertészeti növénytermesztés,
- mezőgazdasági termésbecslés,
- szántóföldi növénytermesztés,
- termőföld forgalmazás
- termőföld értékbecslés.

Igazolvány szám - 290532

Nyilvántartási szám - 011005

Független ingatlan értékbecslő – nyilv.sz.: K-721/2018-EV

Ingatlan vagyon értékelő és közvetítő – nyilv.sz.: V-440/2018-EV

Termőföld-értékbecslő - 01-013-111/2019

Termőföld-forgalmazás, termőföld-értékbecslés szakterület engedélyezése - PE/FE/00364-3/2024.

Az igazságügyi szakértő a megbízásról:

Az igazságügyi szakértő megvizsgálta a megbízást, termőföld piaci forgalmi érték megállapítása kompetenciájában tartozik, mert termőföld forgalmazás, termőföld értékbecslés szakértelemmel rendelkezik. Az igazságügyi szakértő a megbízást elfogadta.

Igazságügyi szakvéleményt készítő jogállása:

Független igazságügyi szakértő.

KÉSZÍTETTE:

Horváth Tamás

011005 NYILVÁNTARTÁSI SZÁMON BEJEGYZETT IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ

SZAKÉRTŐ FELADATA

A szakértőnek az iratok áttanulmányozását követően

1. helyszíni szemle tartása,
2. helyi piaci viszonyok vizsgálata,
3. helyi piaci adatok beszerzése,
4. ingatlanok egyedi jellemzőinek megismerése, számszerűsítése,
5. egyedi forgalmi érték meghatározása.

A szakértő iratanyagot a megbízás során nem kapott.

A szakértő iratanyagot a megbízás során nem kapott.

A TERMŐFÖLD KÖRNYEZETÉNEK, ELHELYEZKEDÉSÉNEK BEMUTATÁSA

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megye:

Területe: 5936 km²

Lakónépessége: 562 357 fő

Megyeszékhely: Nyíregyháza

Települések száma: 229



Szabolcs-Szatmár-Bereg Megye

Tájak, domborzat, talajviszonyok

Földrajzilag a megye változatos, dombság és síkság is található itt. Két tájegységre tagolható, a Nyírségre és a Felső-Tisza-vidékre, de ezek további kistájakra oszthatók.

Nyírség - A Nyírség 20-30, helyenként 50 m magasan emelkedik ki a környező ártéri síkságokból. A hordalékkúpot anyagát nagyrészt a futóhomok alkotja, ennek vastagsága néhány dm-től 32 m-ig terjed. A futóhomokban az aprószemű (0,1-0,2 mm átmérőjű) homok az uralkodó. A homok sokfelé lösszel keveredik. Nyírség északi részén gyakori a löszös homok, az északnyugati területeken a homokos lösz. Az úgynevezett típusos lösz csak a Balsa és Rakamaz közötti területeken fordul elő.

A szél által kivált, deflációs mélyedésekben gyakori a barna föld, az ősi folyóvölgyekben és a laposok területén az öntéstalajok jellemzők.

A Nyírség domborzatilag a legváltozatosabb alföldi táj, a szélbarázdák, a maradékgerincek, a nagyobb homok felhalmozódások, garmadák, deflációs mélyedések és a folyóvölgymaradványok váltakozása révén.

Felső-Tisza-vidék - Ez a tájegység is a jégkorszaki hordalékkúp része. A pleisztocén rétegek a Szatmár-Bereg-síkságon 150–200 m, a Rétközben 100–150 m vastagok.

Talaj - A megye talajföldrajzi képe igen változatos. A talajok alakulására az emberi tevékenység is erősen hatott, például az erdőtalajok a szántóföldi művelés hatására mezősségi jelleget vettek fel.

A *Felső-Tisza-vidék* talajai a folyók fiatal öntésképződményein (homok-, agyag- és iszapfelszínein) alakultak ki. Az Ecsedi-láp a 19. század derekán még nádas tőzeglápvidék volt, ma – kisebb lápfolt maradványoktól eltekintve – mezőgazdasági művelés alatt áll. Az öntéstalajok peremterületein réti talajok alakultak ki. Az Erdőhát földjét az egykori mocsári erdők gyenge talajai jellemzik.

A *Nyírségben* a löszös-homok és homokos-lösz felszíneken mezősségi talajok alakultak ki. A táj északi részét kovárványos barna erdőtalaj, déli területeit laza futóhomok, jellegtelen vázta talaj fedi. A már művelés alá vett futóhomokon a humuszosodás jelei mutatkoznak. A Nyírség ősi folyóvizeinek medreiben tápanyagokban viszonylag gazdag réti talajok alakultak ki. A humuszos réteg alatt mészkiválások, mészkőpadok fordulnak elő, továbbá gyevasértes réti talajok is találhatók itt.

Éghajlat - Éghajlatában a Magyarországot jellemző három fő klimatikus hatás, a kontinentális, az óceáni és a mediterrán közül leginkább a *kontinentális* érvényesül.

A *napsütéses órák száma* a Tisza és a Szamos völgyében éves átlagban 1950, a Nyírségben 2000-2050, a megyei átlag 2000 óra körül mozog (országosan 1700-2100 között van).

Az évi közepes *hőmérséklet-ingadozás* 23-24 °C, az abszolút hőmérséklet-ingadozás 67-68 °C.

Az éves *csapadék* mennyisége a Nyírségben 550–600 mm/év, az Északkeleti-Kárpátok előterében mutatkozó feláramlás következtében a Szatmár-Beregi-síkságon, a Rétköz és a Nyírség északi területein 650–700 mm/év. A Nyírségben az éves *vízhiány* 75–125 mm, és a csapadék időbeli megoszlása ráadásul gyakran nem kedvez a mezőgazdaságnak. Gyakori a belvíz és az időszakos aszály okozta kár egyaránt, ezért fontos a csatornázás és az öntözés.

Vízrajz - Szabolcs-Szatmár-Bereg megye hidrogeográfiai szempontból is két részre oszlik. A Felső-Tisza-vidék gazdag folyóvizekben, a Nyírség vízhálózatát viszont többnyire az emberi erővel létrehozott, helyi nevükön „nyírvíz-csatornák” alkotják. Szabolcs-Szatmár-Bereg megye legjelentősebb folyója a Tisza.

Növényvilág - Szabolcs-Szatmár-Bereg megye mai képére a kultúrnövényzet, a szántóföldek, gyümölcsösök és kertgazdaságok a jellemzőek. A Felső-Tisza-vidék és a Nyírség agrártájakait a félkultúr kaszálók és legelők teszik változatossá. Kisebb-nagyobb foltokban megtalálhatók még az ősi flóra maradványai is, a lápok, mocsarak, ligeterdők és az erdős sztyeppe növényzete is.

MÉRK nagyközség Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegyében, a Mátészalkai járásban.

A vármegye keleti-délkeleti részén, a Nyírség szélén fekszik, a Kraszna folyó mentén, és közvetlenül az Ecsedi-láp egykori területe mellett. A környező települések közül Vállaj 1,5, Tiborszállás 5, Fábiánháza 7,5, Nagyecsed pedig 10,5 kilométer távolságra található.

A közvetlenül szomszédos települések, településrészek a határ magyar oldalán: észak felől Tiborszállás, kelet felől Ágerdömajor, dél felől Vállaj, nyugat felől Terem, északnyugat felől pedig Fábiánháza. Határszéle északkeleten, egy rövid, körülbelül egy kilométeres szakaszon egybeesik a magyar-román államhatárral; a legközelebbi település a határ túlsó oldalán Börvely (Berven). A legközelebbi nagyobb város a 13 kilométerre délkeletre fekvő Nagykároly (Carei).

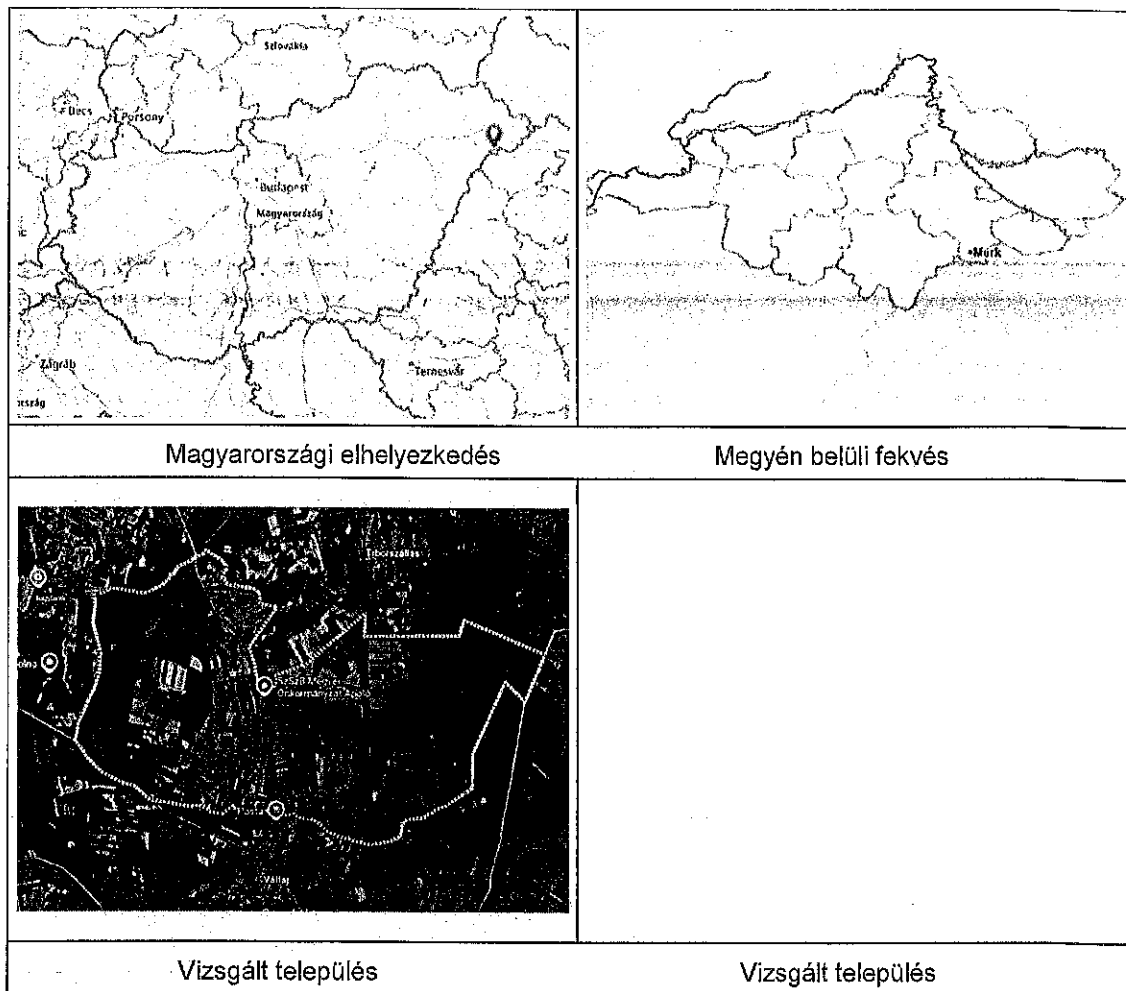
Legfontosabb megközelítési útvonala a Mátészalkától Vállajig húzódó 4918-as út, mely végighúzódik a központján. Nyírbátor felől a 4915-ös úton, Nagyecsed felől a 4922-es úton közelíthető meg; Tiborszállással a 49 138-as számú mellékút köti össze.

A falu neve pusztá személynévből keletkezett magyar névadással, a régi magyar nyelvben népszerű Mérék személynév vált a település nevévé.

Névadója valószínűleg az 1216-ban és 1391-ben említett Merch, a szatmári németek ispánja lehetett.

A falu telepítésének kora és körülményei ismeretlenek. Kialakulásakor a Gutkeled nemzetségbeliek földjébe ékelt magában álló falu volt.

Területe: 26,08 km²



TERMŐFÖLD BEMUTATÁSA

Tulajdonos(ok), tény(ek):	tulajdoni lap szerint (mellékletként csatolva)
Ingatlan nyilvántartás szerinti művelési ág:	tulajdoni lap szerint – 2. táblázat adatai szerint
Ingatlan nyilvántartás szerinti területe:	tulajdoni lap szerint – 2. táblázat adatai szerint
AK érték:	tulajdoni lap szerint – 2. táblázat adatai szerint
Tényleges művelési ág:	ingatlan nyilvántartás szerint -
Elhelyezkedése:	Mérk külterület - fényképmelléklet szerint
Ingatlan alakja	fényképmelléklet szerint
Megközelíthetősége:	földútról
Birtokhatárok	termőföldek és lakóházak jellemzően
Környezet jellege:	mezőgazdasági és lakó
Domborzati és lejtésviszonyai:	kissé egyenetlen
Melioráció:	termőföldnek megfelelő
Vízrendezettség:	szemle idején rendezett, azon vízállás nem volt,
Növényzet:	fényképmelléklet szerint
<u>Beépítettsége:</u>	OTÉK és HÉSZ szerint, fényképmelléklet szerint <u>beépíthető</u>
Övezeti besorolás:	<u>LAKÓ övezeti jelleg</u>
Kerítés, vadvédelem	nem kerített
Öntözhetőség:	nem öntözhető
Termőföld állapota:	részben művelt gyenge AK termőföld, homok
Közműellátottság:	nincs, de elkérhető a szomszédos területről
Egyéb:	közvetlenül kialakult lakóövezet mellett helyezkedik el az ingatlan, belterület határánál,

FÉNYKÉPMELLÉKLET mutatja be az ingatlan művelési ágait, területméreteit, AK értékét, alakját, településen belüli elhelyezkedését, művelési módját, megközelíthetőséget.

ÖVEZETI BESOROLÁSRÓL

MÉRK NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK 10/2008 (VII. 08) Kt. rendelete a HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERVEK ELFOGADÁSÁRÓL (RÉSZLET)

RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

b.) Beépítésre nem szánt területek:

4. §. Terület felhasználás szerinti övezetek, építési övezetek

(1.) A település igazgatási területe építési szempontból

- Beépítésre szánt területre,
- Beépítésre nem szánt területre tagozódik.

(2.) A település igazgatási területének beépítésre szánt területei az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint az alábbi terület felhasználás szerinti övezetekre osztottak.

(A terület felhasználás szerinti övezeteket, határaikat és jelkulcsaikat a szabályozási terv tartalmazza.)

a. A település igazgatási területének beépítésre szánt területei:

1. Lakóterületek:

- falusias lakóterületek (Lf)
- kertvárosias lakóterületek (Lke)

2. Vegyes területek:

- településközpont vegyes területek (Vt)
- központi vegyes terület (Vk)

3. Gazdasági területek:

- Kereskedelmi szolgáltató területek (Gkszt)
- Ipari-gazdasági területek (Gip)

4. Különleges területek:

- Temető területe (Kü-t)
- Kegyeleti park területe (Kü-k)
- Sportcélú terület (Kü-s)
- Szennyvíztelep (Kü-sz)

b. A település igazgatási területének beépítésre nem szánt területei:

1. Zöldterületek:

- közparkok (Z)

2. Erdőterületek:

- gazdasági erdő (E),

3. Mezőgazdasági területek (M):

- általános mezőgazdasági területek (M)
- gyepek mezőgazdasági területek (Mgy)

4. Vízgazdálkodással összefüggő területek (V):

- általános vízgazdálkodási terület (V)
- lápos, mocsaras terület (Vlm)

Kertvárosias lakóterület

(1.) A kertvárosias lakóterület Mérken laza beépítésű, összefüggő nagy kertes lakóterület. A kertvárosias lakóterület több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, maximum 5,0 m-es építménymagasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.

További részletek a rendezési tervben !

Vizsgált ingatlan övezeti jellege beépíthető, kertvárosias lakóterület (Lke), a fényképmelléklet szerint!

HELYSZÍNI SZEMLE:

A helyszíni szemlére két alkalommal is sor került. 2025.10.12. és 2025.10.15. napjain. Először egyedül, majd második napon a megbízóval.

A szemléről a tulajdonos(ok) nem lettek értesítve.

A vizsgált termőföld elhelyezkedése beazonosítható volt, de pontos határvonalait nem lehetett megállapítani.

A helyszínen fényképfelvételek készültek. Szemle során 10 fok, felhős, szélcsendes, télies idő volt. Eső nem esett.

A szemlén a termőföld szemmel jól látható (művelési ág, megközelítés, szennyezettség, használata, növénykultúra, épületek megléte, stb.) tulajdonságait tekintettem meg.

A szemle során a termőföld természetbeli és jogi jellegét vizsgálom, vizsgálom az ingatlan nyilvántartással való egyezését is. Ellenőrző méréseket nem végeztem, ingatlan nyilvántartás adatait tekintem a közhitelesnek és valósnak.

A területet feltételezett határait körbejártam.

A MEZŐGAZDASÁGI NÖVÉNYTERMESZTÉSSSEL KAPCSOLATOS ALAPFOGALMAK

A mezőgazdasággal foglalkozó termelőknek, állattartóknak (gazdáknak, vállalkozóknak, társas vállalkozóknak stb.) a különböző növényi termékek előállításához, legeltetéshez elsődlegesen földterületre van szüksége.

Az összterület. Egy-egy termelőegységen, tájegységen, ill. az országon belül rendelkezésre álló teljes területet összterületnek (ÖT) nevezzük.

A művelési ágak. Az összterületen belül (a különböző hasznosítási módok alapján) művelési ágakat különböztetünk meg. Egy-egy művelési ágba kerülnek az azonos hasznosítású és hasonló művelést igénylő területek. A művelési ágak: *szántó, rét, legelő, kert, szőlő, gyümölcsös, erdő, nádas, hasznosítható vízfelület*, valamint a *művelés alól kivett terület*. A művelési ágak nyilvántartását a korábbi földhivatalok végzik.

A szántó művelési ág jellemzője a rendszeres talajművelés, amelynek általában a szántás az alapművelete. Zömmel szántóföldi növényeket (gabonaféléket, ipari növényeket, szálaskarmányokat stb.) esetenként zöltségféléket termesztünk rajta. A szántón belül megkülönböztetünk szárazműveléses és öntözéses termesztést, köztük ugyanis jelentős különbség van a ráfordítást és a hozamot illetően egyaránt.

Rét és legelő. Az állandó gyeptakaróval borított terület azon részének, amelynek fűtermését rendszeresen kaszálva (szénaként, szilázs-alapanyagként stb.) takarítjuk be, a neve *rét*. Az elsősorban legeltetéssel hasznosított füves terület a *legelő*. Mindkét művelési ágban előfordul – kisebb mértékben – a másakra jellemző hasznosítási mód is.

Kert: a zöldségfélével, virág- vagy dísznövényvel (fa, cserje, pázsit) beültetett, valamint gyümölcsfával (gyümölcstermő bokorral), szőlővel, zöldségfélével, virág- vagy dísznövényvel vegyesen hasznosított terület, valamint a

- a komló ültetvények,
- a fóliasátrak, valamint a melegágyak és a palántanevelő telepek területe,
- az erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületek közül az erdészeti szaporítóanyag, karácsonyfa, díszítógally, vadgyümölcs és vessző termelését szolgáló terület,
- csemetekert.

Továbbá e fogalom túlnyomórészt házikertet jelent, elsősorban vegyes zöldségfélével, gyümölcsöt és szőlőt termelnek benne, de ide tartozik a hajtásos termesztés és a dísznövénytermesztés is.

A szőlő. A szőlőültetvény által elfoglalt terület képezi a *szőlő* művelési ágot. A szőlő elsősorban feldolgozva, bor formájában jelent terméket, de a friss fogyasztású csemegeszőlő termelése is jelentős.

A gyümölcsös. Gyümölcsfával (bokorral) betelepített terület. A szőlő és a gyümölcsös egyaránt lehet *zárt telepítésű*, amikor összefüggő területet foglal el és lehet *szórvány*.

A mezőgazdaságilag művelt összes területet (MMÖT) az eddig felsorolt művelési ágak összessége alkotja.

Az erdő. Erdőnek nevezzük a fával beültetett, ill. benőtt területet, amelynek fő terméke a különböző céllal feldolgozható nyersfa és a tűzifa. E művelési ágba tartoznak az erdősávok is.

A nádas és a hasznosítható vízfelület szintén önálló művelési ágként szerepel. A nád építési alapanyagként, takaróként stb. hasznosítható, míg a hasznosítható vízfelület öntözési célokat, haltenyésztést, víztárolást, esetleg ezek kombinációját szolgálhatja.

A művelés alól kivett (művelés alatt nem álló) terület magában foglalja az épületek, tanyák, majorok, telepek, szérők területét, valamint az utak, árkok, csatornák stb. által elfoglalt területeket.

A művelési ágak részletes fogalmi meghatározása az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet tartalmazza.

A tábla. Állandó területű tervezési és művelési alapegység, természetes (pl. vízfolyás, út, fasor stb.) vagy mesterséges határokkal körülvett terület. Rendszerint egy táblán belül egy növényt termesztünk, így egységes a talajművelés, a vetés, a növényápolás, a betakarítás stb. munkája is.

A tábla nagyságát meghatározza:

- a birtokméret,
- a terület szabdaltsága (különböző természeti képződmények),
- a terület domborzati viszonyai (pl. rétegvonalas művelési kényszer stb.),
- a termesztett növényfélések.

A művelés szempontjából optimálisnak (a legkisebb költséggel művelhetőnek) a sík – 1 : 2 oldalarányú – téglalapalakú 50–80 ha területű tábla tekinthető. A mai birtokviszonyok mellett azonban ez a méretnagyság csak kevés termelőnél valósítható meg.

Mértékegységek:

▪ Hektár (ha)	10 000 m ²
▪ 1 kataszteri hold	0,5754 ha
▪	1 600 □-öl
▪ 1 hektár	1,7377 kat. hold (kh)
▪ 1 □-öl	3,5966 m ²

ARANYKORONA ÉRTÉKRŐL

A termőföldek értékének egyik meghatározója a föld minősége. A termőföldből származó jövedelmek, mint a földjáradék (földjövedelem), a haszonbérleti díj (A haszonbérleti díj a földbérlet a termőföld használati jogainak átengedése meghatározott ellenszolgáltatásért. A bérleti díjak erősen helyhez kötötten alakulnak ki) és a földhöz kapcsolódó támogatások is szorosan függenek tőle, ezért a termőföldek minőségének meghatározása kiemelten fontos kérdés a területek értékelésben.

A földminőség jellemzésére nincs egységes európai mérőszám, Magyarországon pedig több rendszer is használatos. Bar jelentősége csökken, történelmi múltja miatt hazánkban még mindig az aranykorona (AK) alapú érték a meghatározó.

Mivel a föld minősége agronómiai beruházásokkal emelhető, és mert a támogatások már inkább a terület nagyságától függenek, az AK ma elsősorban a földbérlok számára bír jelentőséggel, mert a bérleti díjak még gyakran aranykoronához kötöttek.

A termőföldek minőségére vonatkozó kategóriák (FHB besorolás)

FÖLDMINŐSÉG	ARANYKORONA ÉRTEK / HA	MINŐSÉGI OSZTÁLY
▪ gyenge	15 alatt	7-8
▪ közepes	15-25 között	5-6
▪ jó	25-35 között	3-4
▪ kiváló	35 felett	1-2

ARANYKORONA

Az aranykorona-rendszer története 1848-ig nyúlik vissza, ekkor határozták el, hogy a közteherviselés kialakításának céljából felméri az ország termőterületeit. Az 1850-ben kiadott Császári Patens nyomán láttak neki az előkészítésnek, majd az 1875. évi VII. törvénycikk alapján vezették be az első magyar hozadéki katasztert.

Olyan rendszert kívántak felállítani, ami egyszerre alapja a mezőgazdasági termelők adóztatásának és a föld minőségi mutatóinak megállapításának. A termőterületek 1870-es években megkezdett leírásában felsorolták a talaj fizikai összetevőit, művelhetőségét, a megmunkáláshoz szükséges munkaerőt és időigényt, a rajta termesztendő növényeket, és ezek jellemző terméseredményeit. A rendszer kialakításakor az ökológiai jellemzők mellett figyelembe vették a környék gazdálkodási viszonyait (az értékesítési, közlekedési, szállítási lehetőségeket) is. Ezek alapján kiszámították az átlagos időjárási viszonyok, átlagos felszereltség és átlagosan elvárható hozzáértés mellett évente elérhető bevétel nagyságát, és ebből levonták a gazdálkodás indokolt kiadásait.

A föld jövedelmezősége a kettő különbségeként adódott, ezt a Monarchia közös pénznemében, koronában fejezték ki. A kedvezőbb adózás miatt sokan alacsonyabb besorolást igyekeztek elérni, mások

viszont hiteligényléshez próbáltak magasabb kategóriába kerülni. Emiatt előfordul, hogy a szomszédos parcellák besorolása között jelentős az eltérés.

Az 1888-ra elkészült rendszerben az aranykorona (AK) lett a mai napig használatos földminősítési értékszám, az egységnyi területű föld tiszta jövedelmének, vagyis termőképességének, fekvésének, művelhetőségének mutatója. A rendszerben a kialakítása óta kisebb korrekciók történtek, de még mindig a történelmi viszonyokon alapul. Az XIX. század végen elvégzett alapfelmérés óta jelentősen megváltoztak a körülmények, ezért tényleges jövedelemszintként az aranykorona érték már elavult, de relatív értékszámként továbbra is használatban maradt.

Magyarországon 1 hektár átlagos aranykorona értéke 19,8.

D-E-METER

A föld értékét, árát a piaci forgalomban és az ahhoz kapcsolódó gyakorlati értékelésben tőkeként kezelik. Az átlagos, valamennyi tőkére érvényes tőkehozadékot tartják szem előtt.

A jelenleg is érvényben levő aranykorona földértékelő rendszer nem csak elavult, hanem számos hibával rendelkezik, ezért alakítottak ki a közgazdasági hozadéki alapú, D-e-meter féle rendszert a föld értékének meghatározására.

A talajminőségi értékszámot három fő adatbázisra támaszkodva határozza meg:

- AIIIR gazdaságokban gyűjtött adatok (mezőgazdasági törzskönyvi adatokon alapuló statisztikai adatok; azonosításhoz szükséges adatok; labor adatok; táblatörzskönyvek adatai);
- hosszú távú tartamkísérletekből kapott adatok statisztikai értékelése;
- mintaterületi adatok, a vetésforgó és a talajművelés hozamot befolyásoló hatásairól.

A föld értéke a D-e-meter egyenértékszám alapján számítható, az egyes parcellákra standard fedezeti hozzájárulást alapul véve, ami a termelési érték és a változó költségek különbsége.

A D-e-meter lényegét tekintve egy talajtérképen alapuló (100 pontos) földminősítés. A rendszer a sokoldalú talajfunkciók közül a produkciós potenciállal kifejezhető talajtermékenységet értékeli. Előnyei: Domborzati-, klimatikus, és talajinformációkat vesz alapul; konkrét számadatokból számol; országosan összehasonlítható, egységes értékszám; dinamikusan változik; növény specifikus.

Bevezetésére azonban nem került sor, ennek ellenére a föld egyenérték használható a birtokrendezésben, a gazdaságosan művelhető birtok esetek kialakításában, kisajátítási eljárásban, földcserék lebonyolításában.

Forgalmi érték megállapítása során az egyre egységesebbé, elterjedtebbé váló Ft/ha vagy a Ft/m² érték a legmeghatározóbb értékmérő tényező.

Egy adott terület AK besorolását a mindenkor „földhivatalban” tartják nyilván, illetve az ingatlan tulajdoni lapján is feltüntetik. Ezeket az értékeket hektárra (10.000 négyzetméter) számolják és adják meg, mert a kerek, eredeti aranykorona értékeket 1 holdra kalkulálták. (Forrás, magro.hu)

A KÜLÖNBÖZŐ MŰVELÉSI ÁGAK ÁTLAGOS ARANYKORONA-ÉRTÉKE:

Művelési ág	Egy ha átlagos aranykorona-értéke
Szántó	20,92
Gyep (rét, legelő)	8,24
Gyümölcsös	30,05
Szőlő	38,72
Erdő	4,25
Nádas	12,49

Az Agrárgazdasági Kutató Intézetének (AKI) statisztikája szerint a szántók **négy kategóriája különböztethető meg** a földminőség (AK/ha) értéke szerint:

- a 17 AK/ha alatti termőföld gyenge minősítésű,
- a 17-25 AK/ha értékű átlagos (konkrét átlagos értéknek a 20 AK/ha szántót tekintik),
- a 25-30 AK/ha között jó,
- a 30AK/ha felett kiváló minőségű kategóriába sorolandó.

AZ ALKALMAZOTT MÓDSZER KIVÁLASZTÁSA TERMŐFÖLD ÉRTÉKELÉSE ESETÉN

Figyelembe vett jogszabályok:

- Az ingatlan piaci-forgalmi értékének meghatározásánál a következő jogszabálykeretek és szakmai iránymutatások kerültek figyelembe vételre:
- **25/1997. (VIII.1.) PM rendelet** a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről,
- **54/1997. (VIII.1.) FM rendelet** a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről,
- 2023. évi C. törvény a magyar építészetről
- 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról
- MAISZ (Magyar Ingatlanszövetség) szakmai ajánlásai,
- TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations) az Európai Gazdasági Közösség tagállamaiban működő Vagyoneértékelők Szervezetének „Állóeszköz Értékelési Útmutató”-ja alapján összeállított EVS-2009 értékelési irányelvek,
- Kereskedelmi illetve jelzálogbankok ajánlásai.
- EVS 2016 Európai Értékelési Szabványok,
- az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adás-vételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII. 12.) Korm. rendelet. - kell történnie.
- kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény alapján az alábbi fogalmak ismerete szükséges a módszer alapjainak megértéséhez.

- Termőföldnek kell tekinteni a **tanyának** minősülő földrészletet is.

Tanya: a település külterületén fekvő, legfeljebb 1 hektár nagyságú olyan földrészlet, amelyhez a föld mellett növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terméktárolás célját szolgáló lakó- és gazdasági épület, illetve ilyen épületcsoport is tartozik, vagy az olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban tanyaként szerepel;

- **Helyben lakó szomszéd:**

a) aki helyben lakó és a legalább egy éve tulajdonában vagy használatában lévő föld szomszédos az adásvételi, a csere- vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező földdel, vagy

b) akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon a településen van, amely szomszédos az adásvételi, a csere- vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekvése szerinti településsel, és a legalább egy éve tulajdonában vagy használatában lévő, az életvitelszerű lakáshasználatának helye szerinti településen fekvő földje szomszédos az adásvételi, a csere- vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező földdel;

- **Helybeli illetőségű:**

az a jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező más szervezet, amelynek mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekszik;

- **Helybeli illetőségű szomszéd:**

az a helybeli illetőségű jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező más szervezet, amelynek a tulajdonában vagy használatában lévő föld szomszédos a haszonbérleti szerződés tárgyát képező földdel;

Az **ELŐVÁSÁRLÁSI** sorrend az alábbi:

- a Magyar Államot
- a földet használó olyan földművest,
 - aki helyben lakó szomszédnak minősül,
 - aki helyben lakónak minősül, vagy
 - akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van;
- c) az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül;
- d) az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül;
- e) az olyan földművest, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

További részletek a hivatkozott jogszabályban.

Fentiek alapján a vizsgálat módszerét/adatokat úgy választom ki – **ELSŐDLEGESEN** –, hogy az az adott településre vonatkozzon, az ott kialakult, megvalósult piaci termőföld forgalmi értékadatokat vizsgálom, elemzem, veszem összehasonlítás alapjául. Ez a módszer a legjobban a szántó művelési ágra igaz, hiszen a statisztikák szerint ezen termőterületek forgalma a legáltalánosabb. Egyéb művelési ágak

esetében, adatok hiánya miatt, redukált szántó értéket kell/lehet alkalmazni, átlagos AK értékre lehet számolni.

Amennyiben a vizsgált településen nem lenne megvalósult piaci adat, itt főleg a szántó művelési ágú területekre kell gondolni, akkor – MÁSODSORBAN – a szomszédos települések forgalmi adatait célszerű vizsgálni. Szükség esetén ezen kört szélesíteni kell.

Mindezek alapján a későbbiekben hivatkozott **piaci összehasonlító módszer** a legalkalmasabb a helyi viszonyok, trendek felmérésére, becslésére, így ezt a módszert **alkalmazom szakvéleményemben**.

A FÖLDPIAC SAJÁTOS JELLEGE

A termőföldnek, mint termelési tényezőnek a piaca sajátos piac. A földnek tulajdonítható sajátosságok miatt a földpiacon nem érvényesülnek tisztán a kompetitív piac jellemzői.

- A földpiac - a térbeli kötöttség miatt – *elsősorban a helyi kínálati és keresleti feltételekhez igazodik*. Az eladó – eladandó földjére – csak néhány potenciális vevő figyelmét tudja felhívni.
- Sajátos a földpiac a tekintetben is, hogy a termőföld helyhez kötött, térben nem mozgatható, a *térbeli pozíciója általában a környezet változásának függvénye*. Emiatt sok esetben spekulációs céllal vásárolnak földet. Egy ipari üzem létesítése, közlekedési út építése lényegesen megváltoztatja a földek fekvési pozícióját, ezen keresztül azok értékét is.
- A földpiac sajátos jellegét hangsúlyozza a termőföld *vagyonmegőrző képessége* is, amely annak tulajdonítható, hogy a termőföld nem amortizálódik, értékét megtartja, tartós megélhetési garanciát és bizonyos értelemben egzisztenciát jelent tulajdonosának.
- A termőföld *összkínálata természeténél fogva viszonylag fix*, általában nem növelhető magasabb ár ajánlásával, vagy nem csökkenthető az alacsonyabb földbérleti díj következtében.
- A termőföld területe nem növelhető korlátlanul, és mint a gazdálkodás tárgyának monopóliuma különbözeti földjáradék (tartós extra jövedelem) képzését teszi lehetővé.

A termőföld piaca, a piaci szereplők mozgástere szigorúan szabályozott, korlátozott.

A föld iránti kereslet származékos kereslet, ami azt jelenti, hogy a kereslet alapvetően a rajta megtermelt termékek iránti keresletből ered. Így a föld egyensúlyi árát a rajta termelt termékek határbevétele határozza meg.

A PIACI FORGALMI ÉRTÉKRŐL

Az érték-megállapítás során a piaci forgalmi értéket **FELBECSÜLIK**. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értéket a piac erői determinálják. Az értékmegállapító személy becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján. Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében.

Az érték-megállapítás célja az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre.

„A tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kénysztől mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.”

A fentiek, valamint a TEGoVA (The European Group of Valuer's Association) előírásai alapján a **forgalmi érték** azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekelttség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet, megfelelő hosszúságú időtartam áll rendelkezésre,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére, nem kerül sor.

A TERMŐFÖLD PIACI FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSÁNAK MÓDSZERÉRŐL

PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ TERMŐFÖLD ÉRTÉKELES

54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet

Termőföld: az a külterületi földrészlet, amelyet az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, gyeperdő, nádas és erdő művelési ágban vagy halastóként tartanak nyilván.

A termőföld, mint erőforrás:

- megújítható,
- elpusztíthatatlan,
- helyhez kötött,
- vagyonmegőrző képessége van,
- nem amortizálódik el.

Mezőgazdasági ingatlan (a továbbiakban: *ingatlan*): a termőföld a rajta lévő telepítménnyel, az ingatlan-nyilvántartásban vele együtt nyilvántartott felépítménnyel, pincével (föld alatti raktár, garázs stb.) együtt, valamint a termőföldön található, önálló ingatlanként nyilvántartott mezőgazdasági rendeltetésű felépítmény, pince.

Telepítmény: a termőföld hasznosítását segítő és a termőföld értékét, illetve hasznait növelő - beruházás útján megvalósuló - agrotechnikai létesítmény (haszonnövénytelep, támrendszer stb. együtt), valamint az erdő esetén - a védett vagy védelemre tervezett erdők kivételével - a faállomány.

A hivatkozott jogszabály a termőföld értékének meghatározásához 2 módszert javasol, határoz meg.

- Az ingatlan forgalmi értéke meghatározásának **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszere**
- Az ingatlan forgalmi értéke meghatározásának a **hozamszámításon/jövedelemszámításon alapuló módszere**

Jelen szakvélemény az első módszerrel foglalkozik, mert ez ad kellő alapot a helyi árak ismeretében a helyben kialakult forgalmi érték megállapításához.

A második módszer számításánál sok a becsült tétel, így az a valóságtól jóval távolabbi értéket ad, akár negatív vagy pozitív irányba, forgalmi érték megállapításához a gyakorlatban nem használt módszer.

A TERMŐFÖLD FORGALMI ÉRTÉKE MEGHATÁROZÁSÁNAK PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ MÓDSZERE

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árának a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal. **Minimálisan három tényadatot kell a számításhoz felhasználni.**

Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, vagy a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.

Az elemzett összehasonlító adatokból kerül sor az összehasonlító érték meghatározására.

Ez az érték fajlagos érték, mely általában egy hektár területre vonatkozik.

Az ingatlan összehasonlítható piaci értékét a korrigálás után kialakuló fajlagos érték (Ft/ha) és az ingatlan mérete (ha) szorzataként kell megállapítani.

A PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOKON ALAPULÓ MÓDSZER FŐ LÉPÉSEI:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.

Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.

3. Fajlagos alapérték meghatározása.

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

4. Értékmódosító tényezők elemzése.

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

Mivel két, vagy több teljesen azonos ingatlan (fekvésében, alakjában, természeti és talajtani adottságaiban, aranykorona értékében stb.) nem, vagy csak nagyon ritkán adódik, ezért jellemzően

alkalmazandó a viszonyítási alapot képező ingatlantól való eltérések %-os korrekciója (a korrekciós értékek szakmai ismereten és tapasztalatokon alakulnak).

A konkrét értékelésnél ezen korrekciók csak akkor kerülnek kiemelésre, ha az adott termőföld-ingatlannál ez a település, illetve a természetföldrajzi környezetében lévő ingatlanokhoz viszonyítva értéket növelő, vagy csökkentő, ennek mértéke modell számítások és szakmai tapasztalatok alapján kerül meghatározásra.

Fontosnak tartom jelezni, hogy a korrekciós értékekre nincs semmilyen előírás, bár nagyszámú szakirodalmi forrás foglalkozik ezzel (matematikai módszerekkel is keresve az összefüggéseket/korrelációt az egyes tényezők között), így alapvetően az értékek megjelölésnél a szakmai ismeret, tapasztalat dominál.

Fajlagos érték korrekciója

- Páros összehasonlító módszer
- Csoportos összehasonlítás

Páros összehasonlító módszer

A páros összehasonlítás lényege, hogy az alaphalmazban levő ingatlanokat külön-külön hasonlítjuk össze a vizsgált ingatlannal, azaz páronként történik az összehasonlítás és a korrekció. A módszer népszerűsége és viszonylag könnyű alkalmazhatósága éppen abban áll, hogy mindig két konkrét, a valóságban létező, fizikailag is megismerhető ingatlant kell összemérni.

Az egyes különbségek két ingatlan esetében szemmel láthatóak, objektíven megítélhetők és – néhány kvalitatív tényezőtől eltekintve – egyszerűen számszerűsíthetők. Az összehasonlítás és a korrekció általában táblázatos formában történik.

Az eljárás során mindig az összehasonlító ingatlan fajlagos értéket módosítjuk a korrekciós tényezőknek megfelelően. Ha valamely értékmódosító tényező szempontjából az összehasonlító ingatlan a „jobb” és ezáltal értékesebb, akkor értelemszerűen csökkenteni kell a fajlagos értéket, hogy közelítsük azt a vizsgált ingatlanhoz. Ez azt jelenti, hogy ilyen esetben egy *negatív korrekciós tényezőt* alkalmazunk. Fordított esetben, mikor az értékelendő ingatlant ítéljük az adott szempontból „jobbnak”, akkor pedig egy *pozitív előjelű korrekciós tényezőt* kell alkalmaznunk.

Az adott összehasonlító ingatlan esetében előjelesen összeadjuk a korrekciós tényezőket, majd ilyen mértékben módosítjuk a fajlagos értéket. Az így kapott számot hívjuk az adott ingatlan korrigált fajlagos értékének. Ha minden összehasonlító ingatlan értéket sikerül ily módon közelítenünk a vizsgált ingatlanhoz, akkor azok értelemszerűen egymáshoz is közeledni fognak.

Csoportos összehasonlítás

A csoportos összehasonlítás során először képezzük az alaphalmaz átlagát. Ezt úgy kell elképzelni, mint egy olyan ingatlant, mely a *valóságban nem létezik* ugyan, de magán hordozza a mintában szereplő ingatlanok átlagos tulajdonságait és fajlagos értéke pedig az alaphalmazbeli ingatlanok fajlagos értékeinek számtani közepe. Ezt az átlagos fajlagos értéket nevezzük **fajlagos alapértéknek**.

Ez így leírva nagyon jól hangzik, de gondoljunk csak bele, hány olyan szinte csak kvalitatív (minőségi) jellemzőkkel leírható különbség lehet az egyes ingatlanok közt, amit nem tudunk átlagolni, pl.: benapozás, telek alakja, kerítettség, öntözhetőség, stb.

Bár a számszaki részét tekintve ez a módszer egyszerűbb a páros összehasonlításnál, viszont *lényegesen nehezebb a csoportképzés és az értékalakító tényezők megítélése szempontjából*. Éppen ezért a használata csak olyan esetben fogadható el, mikor az alaphalmaz viszonylag nagy elemszámú és

az összehasonlító ingatlanok nagyon sok tekintetben meglehetősen hasonlítanak egymásra, azaz nincs se lényeges fizikai, se lényeges értékbeli eltérés közöttük. Kifejezetten ilyenek például a termőföldek is. A korrekciós tényezők számszerűsítése egyébként a páros módszernél leírtakkal megegyező elvek szerint és módon történik, csak ebben az esetben a fajlagos alapértéket korrigáljuk az értékmódosító tényezők együttes hatásának megfelelően és így kapjuk meg a vizsgált ingatlan fajlagos értékét.

6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység (m²) szorzataként.

A termőföld forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK

ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK BESZERZÉSE – FORGALMI ADATOK

- a magán megbízás jellege alapján a NAV beazonosítható adatokat nem ad, a jogszabályi környezet miatt.
- az adatkérés a szemlekor 2025. évi időszakra vonatkozott kizárólag szántó művelési ágú termőföldekre. Kellő számú összehasonlításra alkalmas adat hiányában az időbeli határ ki van terjesztve 2024 évre és szükség szerint szomszédos településekre is.
- adatok forrása az elektronikusan gyűjthető önkormányzati hirdetményi adatok lettek. Ezek mindenki számára elérhetőek, ellenőrizhetőek. (www.foldek.hu)
- eljárásban érintett ügyfelek forgalmi adatot részemre nem adtak.

Ingatlanok forgalmi értékeinek szolgáltatási rendjéről és az adatszolgáltatás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 33/2007. (XII. 23.) PM rendelet meghatározza a kirendeléshez vagy magán megbízáshoz adható forgalmi adatok pontosságát, beazonosíthatóságát, adattartamát.

Ideális esetben „több” teljes évet igyekszem szakvéleményemben bemutatni és vizsgálni, így elkerülve a szélsőséges adatválasztás lehetőségét.

AZ ÉRTÉKBECSLÉS ALAPJÁUL SZOLGÁLÓ DOKUMENTUMOK, INFORMÁCIÓK

- Tulajdoni lap
- Térképmásolat - közműtérkép
- NAV értékadatok
- MEPAR rendszer (mezőgazdasági parcella azonosító rendszer)
- Az értékelésből **kizárom** a vélhetően alkuképes forgalmi értékadatokat tartalmazó **kínálati árakat**. Ennek oka: a vételár ettől eltérhet, változó százalékban.
- a szakértő ismeri és figyeli a Magyarország.hu oldalon lévő **kifüggesztések** adatait.

ÖSSZEHASONÍLTÓ ADATOK MINŐSÍTÉSE – FORGALMI ADATOK

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával végeztem.

Az összehasonlító vizsgálatok során olyan termőföldeket vettem figyelembe, amelyek földrajzi elhelyezkedése (vizsgált település közigazgatási területe) a vizsgált termőföldhöz hasonló és az abban szereplő termőföldek típusa – művelési ága - azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal.

Minimálisan adatszámot nem határozok meg, **valamennyi NAV/HIRDETMÉNYI adat értékmérő, értékelésre került.**

A piackutatás során a helyrajzi számmal rendelkező ingatlanok ellenőrzése az új EING rendszer miatt nem történhetett meg. Az adatokat azok közlési formája szerint kellett elfogadnom.

A termőföldeket **övezeti besorolásuk** alapján is vizsgáltam.

Övezeti – lakó vagy ipari - besorolás kihatása a forgalmi értékre jelentős, hiszen ezen esetben a nem beépíthető jelleg már megszűnik és a terület akár „azonnal” beépíthető.

A nem beépíthető övezetben lévő és a **már beépíthető övezetben lévő termőföldek** (pl.: szántó művelési ág) értékei között **egyértelmű az értékkülönbség**. Ennek oka a beépíthetőségben keresendő. A terület ugyan még nem kivett megnevezésű, így szakmai tapasztalatom szerint az értéke még nem érheti el a kivett beépítetlen / fejlesztési területek értékét, de a szántó értéket lényegesen meghaladja. Ezen értéknövekedés szakmai tapasztalatom szerint **+50 – +400%, a differenciálás egyedi, jellemzően a település jellege és elhelyezkedés határozza meg.**

Ezen korrekció alkalmas lehet a beépíthető jelleg értékelésére.

A szakvéleményemben az értékmeghatározás során **„tisztá értékadatokat” keresek**, minden esetben.

Tiszta értékadatnak minősítem az olyan külterületi termőföldeket, melyek *mezőgazdasági övezetbe tartoznak és művelési águk kizárólag csak szántó.*

Ezen adatok kellő számú felkutatása azért fontos, mert ilyen minőségű adatok ismeretében szükség szerint más művelési ágú ingatlanok, vegyes művelési ágú ingatlanok, egyes kivett területek és esetleges eltérő övezeti besorolású termőföldek forgalmi értékére lehet következtetni.

A következtetést segíti a nyilvánosságra hozott KSH adatközlések, egyéb banki kimutatások (OTP, FHB).

Előfordul olyan eset, ahol ezen adatok nagy szám miatt ezek nem teljes körűen ellenőrizhetők, ilyen esetben az adatok megbízhatatlansága miatt -5% korrekciót alkalmazok az érték megállapításnál. JELEN ESETBEN IS EZT HASZNÁLOM !!

Az adatkeresésem során **2025. évből** összesen 0 értékadatot találtam.

Az adatkeresésem során **2024. évből** összesen 21 értékadatot találtam.

Az elemzés során az adatok esetében **21 olyan értékadatot találtam**, melyek a tiszta értékadatnak megfelelnek, azaz kizárólag **szántó** művelési ágban szerepelnek és az övezeti besorolásuk **mezőgazdasági.**

Mivel ezek hasonlítanak „legjobban” / ezekből lehet következtetni a tárgyi termőföldre, ezeket már további kizárás nélkül vettem figyelembe.

Fentiek alapján az összehasonlítás során **21 db értékadat állt rendelkezésemre, ezekkel tudok számolni.**

A tárgyi ingatlan környezetében megvalósult, valós forgalmi értékadatokat, szántó művelési ágban, melyek összehasonlításra is alkalmas adatok az 1. számú táblázatában foglaltam össze.

Az elemzett összehasonlító adatokból kerül sor az összehasonlító érték meghatározására.

Ez az érték fajlagos érték, mely egy hektár területre vonatkozik.

Az ingatlan összehasonlítható piaci forgalmi értékét a korrigálás után kialakuló fajlagos érték (Ft/ha) és az ingatlan mérete (ha) szorzataként kell megállapítani.

Idő múlása miatti korrekciók

A kapott 2024. évi termőföld adatokat az idő múlására tekintettel 2025. évhez viszonyítva +5% árkorrekcióval emeltem egységesen.

Korrekció mértékét szakmai tapasztalatom és az eddigi éves statisztikák határozzák meg.

Egyéb forrásból származó adatot a szakvélemény készítése során nem használtam fel.

Összehasonlító adatok kizárása

Fentiek alapján csak a vizsgált termőföld művelési ágához hasonló művelési ágú / „tisza szántó” termőföldet vettem figyelembe. Azaz szántó esetében csak szántó művelési ágú termőföldet vettem/vennék figyelembe.

Kizárásra kerültek az alábbi szántó értékadatok:

- melyek nem kizárólag szántó művelési ágúak,
- ingatlanok melyek ismétlődnek,
- kifejezetten magas, alacsony szántó forgalmi értékek – átlaghoz képest
- érték miatt külön elvégzett ellenőrzés során nem a nyilvántartott művelési ágban szerepelnek.

A kizárások után 17 értékadatot találtam összehasonlításra alkalmasnak.

A szakértő feladata, hogy a helyben kialakult, szokásos piaci árat állapítsa meg a vizsgált évben, így a szakvéleményemben a kellő számú összehasonlító adatok alapján Mérk település termőföld értékadatait vizsgáltam.

Az értékbecslés során a nem beépíthető övezetben lévő termőföldek adataiból indultam ki, melyeket korrigáltam a beépíthető jelleg miatt. Ezen korrekció szakmai becslésen alapul.

REDUKÁLT SZÁNTÓ ÉRTÉK

Esetenként szükségessé válik a különböző módon hasznosított területek összehasonlítása, közös egységre történő átszámítása, ez a közös egység a **REDUKÁLT szántó**, vagy szántóegység.

Ennek oka, hogy a keresett vagy vizsgált művelési ágban nincs termőföld forgalom. Itt van jelentősége annak, hogy úgymond „tisza” szántó művelési ágú termőföld adatokat keresek, melyek forgalma a legmeghatározóbb a legismertebb statisztikai adatközlések során. Ezek képezhetnek viszonyítási alapot a többi művelési ágakhoz képest, köznyilvános adatközlések során ezek megtalálhatóak.

A forgalmi érték alakulása – szakirodalmaknál, internetes forrásoknál megfigyelhetően – **FÁSÍTOTT TERÜLET** esetében **mindig alacsonyabb, mint a szántó Ft/m² érték**. Ez jelen esetben is így van. Ennek megfelelően szakmai korrekcióm alapján a **50%a a szántó értékének**.

FAÁLLOMÁNY ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA

Megbízásnak nem volt része

NÖVÉNYÉRTÉK / ZÖLDKÁR MEGÁLLAPÍTÁSA

Megbízásnak nem volt része

KORREKCIÓ ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Minden termőföldet az adott településhez viszonyítva, egyenként mérlegelve, külön értékelem.

A vizsgálat tárgyát képező termőföldek nagy része több alrészletet / művelési ágot is tartalmaz, (pl.: erdő, gyümölcsös, rét, legelő, szántó). Ezen információk a tulajdoni lapon is jól látszanak.

Az **alrészleteket külön-külön kell és fogom értékelni – kivéve a kivett területek** -, azok eltérő értékei miatt. Indokolja ezt az is, hogy a valóságban ugyanilyen ismérvekkel rendelkező ingatlan nincs, ezért szükséges értékelni külön a művelési ágakat is.

A termőföld forgalmi értékét az alábbi ismérvek alapján korrigálni kell/lehet (az egyes ismérvek forgalmi értékre gyakorolt egyedi hatását százalékban kell kifejezni).

A felsorolt tényezők értékmódosító hatását kizárólag a helyszínen, körültekintő tételes értékelés alapján, viszonyítással lehet megállapítani. A viszonyítás alapja olyan termőföld kell, hogy legyen, mely jellemzőiben – az aranykorona kivételével – megfelel a szokásos hazai adottságoknak, vagyis az országos átlagtól való eltérést kell felmérni.

Az egy-egy tényezőre adható értékcorrekció meghatározása nagy gyakorlatot és szaktudást igényel.

A korrekció indokolt értéke a felsorolt tényezők nagyobb részénél egyaránt lehet **pozitív és negatív** előjelű is.

Egy-egy termőföldi ingatlan értékelésekor általában **csupán néhány tényező esetében indokolt 0-tól eltérő** (+ vagy -) értéket adni, és kevés olyan eset van, ahol az egyes tényezőkhöz tartozó teljes (től-ig) korrekciós értéktartományt indokolt kihasználni.

Körültekintően végrehajtott értékelés mellett az esetek többségében **-30 és +30 % között** van a korrekció mértéke. Ha az adott körülmények mégis e határértékek meghaladását indokolják, akkor a vizsgált ingatlan valamilyen szempontból különleges adottságú ezért az értékelésben indokolni kell az eltérést.

A termőföld megállapított forgalmi értéke nem lehet magasabb, mint ami a mezőgazdaságban reálisan megtermelhető jövedelem alapján realizálható.

Minden esetben **egyedi korrekciót** alkalmazok, melyeket igyekszem a **tények alapján meghatározni**, elkerülve a saját tapasztalati és saját mérlegelésen múló korrekciós tényezők alkalmazását, kizárva ezzel a befolyásolhatóság, indokolatlan érték emelkedést.

SZÁMOLÁS – TÁBLÁZATOK – BEMUTATÁSA

Az **1. számú táblázat** adatai válogatás nélkül tartalmazzák a felkutatott NAV/HIRDETMÉNYI településre jellemző termőföld adatokat. A táblázat adatai a valós ingatlan adatokat tartalmazzák.

A táblázatok a vizsgált évre korrigált értékadatokból, átlagot számolnak, adott művelési ágra vonatkozóan – fajlagos értéket -.

A **2. táblázat** tartalmazza a vizsgált termőföld adatait, alkalmazható egyedi korrekciós tényezőket, mértékeket. A korrekciók mértékének megállapítása szakkérdés. A fajlagos érték és a korrekció mértékének szorzata adja a termőföld egyedi forgalmi értékét.

ÖSSZEFOGLALÁS

A szakvéleményben a vizsgált évben, a településre jellemző, piaci árakat vizsgáltam a bemutatott indokolások alapján, és a csoportos összehasonlítás módszerével állapítva meg egyedi forgalmi értéket.

FORRÁSOK:

www.tankonyvar.hu
www.jogszabalytar.hu
www.wikipedia.hu
www.jarasok.hu
Statistikai Tükör
www.mepar.rendszer
www.google.térkép
www.magyarorszag.hu

MELLÉKLETEK:

- | | |
|---------------------|---|
| 1. számú melléklet: | tulajdoni lap |
| 2. számú melléklet: | 1. táblázat összehasonlítható adatok |
| 3. számú melléklet: | 2. táblázat a termőföld egyedi korrekciók mértékéről + egyedi forgalmi értékekről |
| 4. számú melléklet: | fényképmelléklet |

SZAKÉRTŐI FENNTARTÁSI NYILATKOZAT

Horváth Tamás (4481 Nyíregyháza Csaba u. 37.), mint az Igazságügyi Minisztériumnál bejegyzett igazságügyi szakértői **igazságügyi szakértőként az alábbi nyilatkozatot teszem:**

- A kapott NAV adatok, közölt értékek, meglévő szerződések valódiságáért, az abban szereplő adatok helyességéért ellenőriztem, azok valóságnak megfeleléséért felelősséget nem tudok vállalni. Az adatokat a lehető legnagyobb mértékben ellenőrzöm.
- **Jogkérdésben nem döntök.**
- **Jogi iránymutatást nem adok.**
- **Ingtatlant per- és tehermentesen értékelem.**
- A kirendelést/megbízást, mint igazságügyi szakértő elfogadtam.
- Személyem nincs kitéve személyes érzések, befolyás, személyes érdek vagy hiányos hozzáértés hatásainak. Szakmai képzettségeim és képesítéseim alapján felkészült vagyok a megbízás pontos, tényszerű teljesítésére.
- A szakvélemény készítése során helyszíni szemlét tartottam.
- A szakvéleményem elkészítése során vizsgálatot végeztem, piaci értékeket elemeztem.
- A kapott adatok valódiság-tartalmát nem vizsgáltam.
- A szakértőt a vizsgálat során senki nem utasította, utasításokat nem kapott.
- Sem alkalmazásom, sem az értékelés elvégzéséért járó tiszteletdíjam nem áll összefüggésben a szakvéleményben foglalt egyedi érték nagyságával.
- A megbízást az ide vonatkozó rendeletek előírásainak és a szakmai szokásnak megfelelően, körültekintően a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával legjobb tudásom szerint lelkiismeretesen végeztem. Az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtottam végre.
- Nem áll fenn összeférhetetlenség, sem a megbízóval/kirendelővel, sem a megbízás tárgyával szemben. Az érintett felekkel kapcsolatban sem a múltban, sem jelenleg érdekeltségem nem áll fenn.
- Ellenem nincs folyamatban peres eljárás, a szakigazgatási szerv szakszerűtlen munkavégzés miatt nem részesített írásbeli figyelmeztetésben.
- A szakértés csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad.
- A szakértői megállapításaim külön - külön és/vagy teljes terjedelemben nem publikálhatóak. Minden nemű más irányú felhasználása esetén a szakértő írásos hozzájárulása szükséges.
- A szakértői vélemény magyar nyelven oldhatatlan kötés formájában készült.
- Jelen szakértői vélemény szellemi tevékenységnek minősül, szerzői jogvédelem alatt áll.

SZ-SZ-B Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály

4701 Mátészalka Kölcsey u. 2. Pf. 3.

Oldal: 1/34

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám:1223118/6/2025

2025.05.15

MÉRK

Szektor: 61

Külterület 048/138 helyrajzi szám

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 37175 (m2) törölő határozat:266945/2/2022.10.27

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill
a szántó	5	2.7439	28.54
b fásított terület	5	9736	1.66
A földrészlet összes területe:		3.7175	30.20

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 39714/1999.07.27

bejegyző határozat, érkezési idő: 36286/2/1994.05.06

törölő határozat: 39714/1999.07.27

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: KOSSUTH MGTSZ MÉRK

cím: 4351 MÉRK Hunyadi utca 70

törzsszám: 10069365

2. tulajdoni hányad: 16120/206700

bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

jogcím: részarány kiadás

jogállás: tulajdonos

név: MÉRK NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 4351 MÉRK Hunyadi utca 45

törzsszám: 15404950

3. tulajdoni hányad: 144/10335 törölő határozat: 36376/2010.07.08

bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törölő határozat: 36376/2010.07.08

jogcím: részarány kiadás

jogállás: tulajdonos

név : Alföldi Jánosné

sz.név: Tircsi Veronika

szül. : 1924

a.név : Láng Gizella

cím : 4351 MÉRK Hunyadi János utca 75

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap- teljes másolat

Megrendelés szám:1223118/6/2025

2025.05.15

MÉRK

Szektor: 61

Külterület

048/138 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 102/10335 törölő határozat: 36939/2/2013.06.24

bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törölő határozat: 36939/2/2013.06.24

jogcím: részarány kiadás

jogállás: tulajdonos

név : Aradi István

szül. : 1951

a.név : Csongrádi Julianna

cím : 4351 MÉRK Hunyadi utca 104

5. tulajdoni hányad: 52/10335 törölő határozat: 36939/2/2013.06.24

bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törölő határozat: 36939/2/2013.06.24

jogcím: részarány kiadás

jogállás: tulajdonos

név : Baumann János

sz.név: Bauman János

szül. : 1925

a.név : Lucz Gizella

cím : 4351 MÉRK Hunyadi utca 183

6. tulajdoni hányad: 91/10335 törölő határozat: 36939/2/2013.06.24

bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törölő határozat: 36939/2/2013.06.24

jogcím: részarány kiadás

jogállás: tulajdonos

név : Botos Tiborné

sz.név: Véber Mária

szül. : 1944

a.név : Kuncz Gizella

cím : 2023 DUNABOGDÁNY Kossuth L. út 3/A

7. tulajdoni hányad: 146/10335 törölő határozat: 36939/2/2013.06.24

bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törölő határozat: 36939/2/2013.06.24

jogcím: részarány kiadás

jogállás: tulajdonos

név : Bakti Zoltán Ferencné

sz.név: Papp Éva

szül. : 1955

a.név : Varga Éva

cím : 4351 MÉRK Hunyadi utca 113

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 1223118/6/2025

2025.05.15

Szektor: 61

MÉRK

Külterület 048/138 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II. RÉSZ

8. tulajdoni hányad: 70/10335 törölő határozat: 46582/2005.11.21
bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törölő határozat: 46582/2005.11.21

jogcím: részarány kiadás
jogállás: tulajdonos
név : Bauman Béláné
sz.név: Schveglér Margit
szül. : 1933
a.név : Bróthág Karolina
cím : 4351 MÉRK Hunyadi János utca 21

9. tulajdoni hányad: 43/10335 törölő határozat: 31427/2/2009.02.05
bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törölő határozat: 31427/2/2009.02.05

jogcím: részarány kiadás
jogállás: tulajdonos
név : Baumann Béla
szül. : 1930
a.név : Lucz Gizella
cím : 4351 MÉRK Hunyadi utca 21

10. tulajdoni hányad: 180/10335 törölő határozat: 36939/2/2013.06.24
bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törölő határozat: 36939/2/2013.06.24

jogcím: részarány kiadás
jogállás: tulajdonos
név : Bauman Attila
szül. : 1955
a.név : Schveglér Margit
cím : 4351 MÉRK Hunyadi utca 21

11. tulajdoni hányad: 168/10335 törölő határozat: 31697/2001.01.31
bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törölő határozat: 31697/2001.01.31

jogcím: részarány kiadás
jogállás: tulajdonos
név : Bakos Zsigmondné
sz.név: Papp Julianna
szül. : 1905
a.név : Szakács Julianna
cím : 4355 NAGYECSED Szatmári utca 14

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám:1223118/6/2025

2025.05.15

Szektor: 61

MÉRK

Külterület

048/138 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II. RÉSZ

~~12.~~ tulajdoni hányad: 83/10335 törölő határozat: 46065/2008.11.04
bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törölő határozat: 46065/2008.11.04

jogcím: részarány kiadás
jogállás: tulajdonos
név : Bulyáki Ilona
szül. : 1935
a.név : Veres Ilona
cím : 4351 MÉRK Hunyadi utca 109

~~13.~~ tulajdoni hányad: 90/10335 törölő határozat: 36939/2/2013.06.24
bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törölő határozat: 36939/2/2013.06.24

jogcím: részarány kiadás
jogállás: tulajdonos
név : Bársony Sándorné
sz.név: Kovács Katalin
szül. : 1952
a.név : Szakács Ida
cím : 4700 MÁTÉSZALKA Arany János köz 2

~~14.~~ tulajdoni hányad: 51/10335 törölő határozat: 42076/1999.10.01
bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törölő határozat: 42076/1999.10.01

jogcím: részarány kiadás
jogállás: tulajdonos
név : Czieser János
szül. : 1914
a.név : Gnándt Franciska
cím : 4351 MÉRK Mező Imre utca 4

~~15.~~ tulajdoni hányad: 104/10335 törölő határozat: 30068/2001.01.03
bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törölő határozat: 30068/2001.01.03

jogcím: részarány kiadás
jogállás: tulajdonos
név : Csongrádi Ferenc
szül. : 1932
a.név : Pendli Julianna
cím : 4351 MÉRK Béke utca 16

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 1223118/6/2025

2025.05.15

MÉRK

Szektor: 61

Külterület

048/138 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II. RÉSZ

~~16.~~ tulajdoni hányad: 120/10335 törölő határozat: 36939/2/2013.06.24
bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törölő határozat: 36939/2/2013.06.24

jogcím: részarány kiadás
jogállás: tulajdonos
név : Csongrádi József
szül. : 1928
a.név : Pendli Julianna
cím : 4351 MÉRK Árpád utca 1

~~17.~~ tulajdoni hányad: 75/10335 törölő határozat: 33405/2006.03.14
bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törölő határozat: 33405/2006.03.14

jogcím: részarány kiadás
jogállás: tulajdonos
név : Csongrádi Antalné
sz.név: Gyöngyösi Erzsébet
szül. : 1924
a.név : Galambos Rozina
cím : 4351 MÉRK Rákóczi utca 10

~~18.~~ tulajdoni hányad: 83/10335 törölő határozat: 32786/2008.02.27
bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törölő határozat: 32786/2008.02.27

jogcím: részarány kiadás
jogállás: tulajdonos
név : Czeglédi Jenő
szül. : 1942
a.név : Radványi Mária
cím : 4351 MÉRK Bem utca 7

~~19.~~ tulajdoni hányad: 98/10335 törölő határozat: 36939/2/2013.06.24
bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törölő határozat: 36939/2/2013.06.24

jogcím: részarány kiadás
jogállás: tulajdonos
név : Pósné Csűrös Szilvia Terézia
sz.név: Csűrös Szilvia Terézia
szül. : 1965
a.név : Tircsi Erzsébet
cím : 4025 DEBRECEN Arany János utca 14. 1.lh. II/1

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap- teljes másolat

Megrendelés szám:1223118/6/2025

2025.05.15

MÉRK

Szektor: 61

Külterület 048/138 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

~~20.~~ tulajdoni hányad: 98/10335 törlő határozat: 36939/2/2013.06.24
bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törlő határozat: 36939/2/2013.06.24

jogcím: részarány kiadás
jogállás: tulajdonos
név : Csűrös György
sz.név: Csűrös György
szül. : 1961
a.név : Tircsi Erzsébet
cím : 4300 NYÍRBÁTOR Pócsi utca 98/c

~~21.~~ tulajdoni hányad: 490/10335 törlő határozat: 36939/2/2013.06.24
bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törlő határozat: 36939/2/2013.06.24

jogcím: részarány kiadás
jogállás: tulajdonos
név : Csűrös Andor
sz.név: Csűrös Andor
szül. : 1930
a.név : Pendli Róza
cím : 2310 SZIGETSZENTMIKLÓS Losonczi utca 8/A 9.ép A/1

~~22.~~ tulajdoni hányad: 75/10335 törlő határozat: 42856/2007.08.30
bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törlő határozat: 42856/2007.08.30

jogcím: részarány kiadás
jogállás: tulajdonos
név : Cserfalvi István
szül. : 1926
a.név : Krizsán Róza
cím : 4351 MÉRK Béke út 24

23. tulajdoni hányad: 11140/206700
bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

jogcím: részarány kiadás
jogállás: tulajdonos
név : Dankó Mihályné
sz.név: Pozsonyi Róza
szül. : 1945
a.név : Jékei Gizella
cím : 4400 NYÍREGYHÁZA Toldi út 69 1. emelet 12

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 1223118/6/2025

2025.05.15

Szektor: 61

MÉRK

Külterület

048/138 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II. RÉSZ

~~24.~~ tulajdoni hányad: 51/10335 törlő határozat: 36939/2/2013.06.24
bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törlő határozat: 36939/2/2013.06.24

jogcím: részarány kiadás
jogállás: tulajdonos
név : Demeter Jánosné
sz.név: Freund Ilona
szül. : 1960
a.név : Somogyi Ilona
cím : 4351 MÉRK Toldi utca 27.

~~25.~~ tulajdoni hányad: 138/10335 törlő határozat: 36939/2/2013.06.24
bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törlő határozat: 36939/2/2013.06.24

jogcím: részarány kiadás
jogállás: tulajdonos
név : Erdei Jánosné
sz.név: Nyiri Rozália
szül. : 1932
a.név : Képiró Erzsébet
cím : 4351 MÉRK Klapka utca 9

~~26.~~ tulajdoni hányad: 75/10335 törlő határozat: 39072/2007.06.27
bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törlő határozat: 39072/2007.06.27

jogcím: részarány kiadás
jogállás: tulajdonos
név : Erdei Béláné
sz.név: Erdei Julianna
szül. : 1921
a.név : Képiró Gizella
cím : 4351 MÉRK Lenin utca 23

27. tulajdoni hányad: 11860/206700
bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

jogcím: részarány kiadás
jogállás: tulajdonos
név : Elchlinger Sándor
sz.név: Elchlinger Sándor
szül. : 1967
a.név : Radnai Gabriella
cím : 4351 VÁLLAJ Szabadság utca 112.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap- teljes másolat

Megrendelés szám:1223118/6/2025

2025.05.15

MÉRK

Szektor: 61

Külterület

048/138 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II. RÉSZ

~~28.~~ tulajdoni hányad: 30/10335 törlő határozat: 30780/2002.01.11

bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törlő határozat: 30780/2002.01.11

jogcím: részarány kiadás

jogállás: tulajdonos

név : Fenyvesi István

szül. : 1923

a.név : Tircsi Magdolna

cím : 4351 MÉRK Béke utca 68

~~29.~~ tulajdoni hányad: 108/10335 törlő határozat: 33144/2/2009.03.19

bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törlő határozat: 33144/2/2009.03.19

jogcím: részarány kiadás

jogállás: tulajdonos

név : Fenyves Jenőné

sz.név: Lovas Katalin

szül. : 1931

a.név : Medgyes Regina

cím : 4351 MÉRK Táncsics utca 6

~~30.~~ tulajdoni hányad: 100/10335 törlő határozat: 36939/2/2013.06.24

bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törlő határozat: 36939/2/2013.06.24

jogcím: részarány kiadás

jogállás: tulajdonos

név : Fenyvesi Ferenc

sz.név: Fenyvesi Ferenc

szül. : 1949

a.név : Somos Mária

cím : 4352 MÉRK Béke utca 62

~~31.~~ tulajdoni hányad: 83/10335 törlő határozat: 39384/2001.06.05

bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törlő határozat: 39384/2001.06.05

jogcím: részarány kiadás

jogállás: tulajdonos

név : Galambos Ferenc

szül. : 1932

a.név : Galambos Terézia

cím : 4351 MÉRK Hunyadi János utca 55

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 1223118/6/2025

2025.05.15

Szektor: 61

MÉRK

Külterület

048/138 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

~~32.~~ tulajdoni hányad: 497/10335 törölő határozat: 40584/2006.09.01
bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törölő határozat: 40584/2006.09.01

jogcím: részarány kiadás
jogállás: tulajdonos
név : Heim Ferencné
sz.név: Schmidt Mária
szül. : 1942
a.név : Czier Mária
cím : 4351 MÉRK Kinizsi utca 15

~~33.~~ tulajdoni hányad: 83/10335 törölő határozat: 36939/2/2013.06.24
bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törölő határozat: 36939/2/2013.06.24

jogcím: részarány kiadás
jogállás: tulajdonos
név : Heim Jánosné
sz.név: Szilvási Anna
szül. : 1936
a.név : Janovszki Anna
cím : 4351 MÉRK Hunyadi János utca 9

~~34.~~ tulajdoni hányad: 60/10335 törölő határozat: 36939/2/2013.06.24
bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törölő határozat: 36939/2/2013.06.24

jogcím: részarány kiadás
jogállás: tulajdonos
név : Harasztosi Julianna
sz.név: Harasztosi Julianna
szül. : 1948
a.név : Opre Julianna
cím : 4351 VÁLLAJ Báthori utca 13

35. tulajdoni hányad: 6160/206700
bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

jogcím: részarány kiadás
jogállás: tulajdonos
név : Jekli Ferenc
szül. : 1931
a.név : Szolomájer Mária
cím : 4027 DEBRECEN Szegfű út 7. 1. em. 6. ajtó

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám:1223118/6/2025

2025.05.15

Szektor: 61

MÉRK

Külterület

048/138 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

~~56.~~ tulajdoni hányad: 234/10335 törlő határozat: 36939/2/2013.06.24
bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törlő határozat: 36939/2/2013.06.24

jogcím: részarány kiadás
jogállás: tulajdonos
név : Jeney Csabáné
sz.név: Fűhrer Erika
szül. : 1949
a.név : Varga Ida
cím : 4337 JÁRMI Széchenyi utca 67

~~57.~~ tulajdoni hányad: 25/10335 törlő határozat: 36939/2/2013.06.24
bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törlő határozat: 36939/2/2013.06.24

jogcím: részarány kiadás
jogállás: tulajdonos
név : Ilkovic László
szül. : 1950
a.név : Ranyhóczki Mária
cím : 4351 MÉRK Béke utca 126

~~58.~~ tulajdoni hányad: 60/10335 törlő határozat: 32769/2/2009.03.11
bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törlő határozat: 32769/2/2009.03.11

jogcím: részarány kiadás
jogállás: tulajdonos
név : Jekli Vendel
szül. : 1931
a.név : Tircsi Magdolna
cím : 4351 VÁLLAJ Szabadság utca 70

~~59.~~ tulajdoni hányad: 56/10335 törlő határozat: 36939/2/2013.06.24
bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törlő határozat: 36939/2/2013.06.24

jogcím: részarány kiadás
jogállás: tulajdonos
név : Koch Józsefné
sz.név: Reményi Katalin
szül. : 1958
a.név : Gutman Julianna
cím : 4351 MÉRK Toldi utca 29

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 1223118/6/2025

2025.05.15

MÉRK

Külterület

048/138 helyrajzi szám

Szektor:

61

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

40. tulajdoni hányad: 62/10335 törlő határozat: 30073/2001.01.03
bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törlő határozat: 30073/2001.01.03

jogcím: részarány kiadás
jogállás: tulajdonos
név : Képiró Lajosné
sz.név: Bodnár Emma
szül. : 1922
a.név : Képiró Emma
cím : 4351 MÉRK Lenin utca 11

41. tulajdoni hányad: 59/10335 törlő határozat: 36939/2/2013.06.24
bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törlő határozat: 36939/2/2013.06.24

jogcím: részarány kiadás
jogállás: tulajdonos
név : Keller Pálné
sz.név: Bohr Mária
szül. : 1934
a.név : Keller Erzsébet
cím : 4351 MÉRK Hunyadi utca 183

42. tulajdoni hányad: 397/10335 törlő határozat: 37938/2004.06.07
bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törlő határozat: 37938/2004.06.07

jogcím: részarány kiadás
jogállás: tulajdonos
név : Konczili János
szül. : 1914
a.név : Budaházi Krisztina
cím : 4351 MÉRK Dózsa utca 4

43. tulajdoni hányad: 72/10335 törlő határozat: 36571/2010.07.13
bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törlő határozat: 36571/2010.07.13

jogcím: részarány kiadás
jogállás: tulajdonos
név : Kukk Mihály
szül. : 1937
a.név : Nagy Mária
cím : 4351 MÉRK Béke út 52

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap- teljes másolat

Megrendelés szám:1223118/6/2025

2025.05.15

MÉRK

Szektor: 61

Külterület

048/138 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

~~44.~~ tulajdoni hányad: 108/10335 törölő határozat: 39074/2009.08.28
bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törölő határozat: 39074/2009.08.28

jogcím: részarány kiadás
jogállás: tulajdonos
név : Képiró Andrásné
sz.név: Budai Julianna
szül. : 1926
a.név : Mosolygó Mária
cím : 4351 MÉRK Lenin utca 17

~~45.~~ tulajdoni hányad: 70/10335 törölő határozat: 39404/2002.07.24
bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törölő határozat: 39404/2002.07.24

jogcím: részarány kiadás
jogállás: tulajdonos
név : Koch Mihály
szül. : 1933
a.név : Kiefer Franciska
cím : 4351 MÉRK Hunyadi utca 180

~~46.~~ tulajdoni hányad: 441/10335 törölő határozat: 36939/2/2013.06.24
bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törölő határozat: 36939/2/2013.06.24

jogcím: részarány kiadás
jogállás: tulajdonos
név : Keller Istvánné
sz.név: Janovszki Mária
szül. : 1961
a.név : Mezei Mária
cím : 4351 MÉRK Hunyadi utca 110

~~47.~~ tulajdoni hányad: 162/10335 törölő határozat: 36939/2/2013.06.24
bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törölő határozat: 36939/2/2013.06.24

jogcím: részarány kiadás
jogállás: tulajdonos
név : László István
szül. : 1955
a.név : Csongrádi Róza
cím : 4351 MÉRK Rákóczi utca 30

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap- teljes másolat

Megrendelés szám:1223118/6/2025

2025.05.15

MÉRK

Szektor: 61

Külterület

048/138 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II. RÉSZ

48. tulajdoni hányad: 177/10335 törölő határozat: 45096/2003.10.29
bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törölő határozat: 45096/2003.10.29

jogcím: részarány kiadás
jogállás: tulajdonos
név : László Ernő
szül. : 1932
a.név : Schweigler Mária
cím : 4700 MÁTÉSZALKA Eötvös utca 28

49. tulajdoni hányad: 10980/206700
bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

jogcím: részarány kiadás
jogállás: tulajdonos
név : Forgács Ferencné
sz.név: Tarcsa Eulália
szül. : 1936
a.név : Képiró Lídia
cím : 2011 BUDAKALÁSZ Patak sor 4.

50. tulajdoni hányad: 2020/206700
bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

jogcím: részarány kiadás
jogállás: tulajdonos
név : Molnár Gyuláné
sz.név: Veres Erzsébet Viola
szül. : 1944
a.név : Szabó Emma
cím : 4821 ÓPÁLYI Árpád út 16

51. tulajdoni hányad: 61/10335 törölő határozat: 36939/2/2013.06.24
bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törölő határozat: 36939/2/2013.06.24

jogcím: részarány kiadás
jogállás: tulajdonos
név : Nagy Sándor
szül. : 1940
a.név : Szakács Ida
cím : 4351 MÉRK Kinizsi utca 2

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 1223118/6/2025

2025.05.15

Szektor: 61

MÉRK

Külterület 048/138 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II. RÉSZ

52. tulajdoni hányad: 268/10335 törlő határozat: 36939/2/2013.06.24
bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törlő határozat: 36939/2/2013.06.24

jogcím: részarány kiadás
jogállás: tulajdonos
név : Nagyné Srepler Zsuzsánna
sz.név: Srepler Zsuzsánna
szül. : 1965
a.név : Szöllősi Mária Magdolna
cím : 4400 NYÍREGYHÁZA Korányi Frigyes út 93

53. tulajdoni hányad: 410/10335 törlő határozat: 39353/2003.06.30
bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törlő határozat: 39353/2003.06.30

jogcím: részarány kiadás
jogállás: tulajdonos
név : Oláh Lászlóné
sz.név: Békefalvi Katalin
szül. : 1955
a.név : Kulcsár Anna
cím : 4351 MÉRK Klapka utca 16.

54. tulajdoni hányad: 1360/206700
bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

jogcím: részarány kiadás
jogállás: tulajdonos
név : Orosz Zoltán
szül. : 1969
a.név : Szücs Magdolna
cím : 4351 MÉRK Hunyadi utca 38.

55. tulajdoni hányad: 57/10335 törlő határozat: 37392/2/2000.06.02
bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törlő határozat: 37392/2/2000.06.02

jogcím: részarány kiadás
jogállás: tulajdonos
név : Poszet István
szül. : 1930
a.név : Müller Mária
cím : 4351 MÉRK Bem utca 28

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 1223118/6/2025

2025.05.15

Szektor: 61

MÉRK

Külterület

048/138 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II. RÉSZ

~~56.~~ tulajdoni hányad: 255/10335 törölő határozat: 259831/2/2020.09.22
bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törölő határozat: 259831/2/2020.09.22

jogcím: részarány kiadás

jogállás: tulajdonos

név : Papp Lajos

szül. : 1949

a.név : Képiró Klára

cím : 4351 MÉRK Ady Endre utca 13

~~57.~~ tulajdoni hányad: 136/10335 törölő határozat: 36939/2/2013.06.24
bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törölő határozat: 36939/2/2013.06.24

jogcím: részarány kiadás

jogállás: tulajdonos

név : Papp Tiborné

sz.név: Aradi Mária

szül. : 1937

a.név : Spinhir Angéla

cím : 4351 MÉRK Hunyadi János utca 167

~~58.~~ tulajdoni hányad: 55/10335 törölő határozat: 36939/2/2013.06.24
bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törölő határozat: 36939/2/2013.06.24

jogcím: részarány kiadás

jogállás: tulajdonos

név : Papp Gyuláné

sz.név: Képiró Erzsébet

szül. : 1940

a.név : Nyíri Gizella

cím : 4352 MÉRK Béke utca 136.

~~59.~~ tulajdoni hányad: 166/20670 törölő határozat: 255191/2/2025.03.21
bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törölő határozat: 255191/2/2025.03.21

jogcím: részarány kiadás

jogállás: tulajdonos

név : Papp Tibor

sz.név: Papp Tibor

szül. : 1935

a.név : Srek Julianna

cím : 4352 MÉRK Hunyadi utca 167.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap- teljes másolat

Megrendelés szám:1223118/6/2025

2025.05.15

MÉRK

Szektor: 61

Külterület 048/138 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II. RÉSZ

60. tulajdoni hányad: 51/10335 törlő határozat: 36939/2/2013.06.24
bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törlő határozat: 36939/2/2013.06.24

jogcím: részarány kiadás

jogállás: tulajdonos

név : Papp Andor

szül. : 1941

a.név : Schlakter Franciska

cím : 1180 BUDAPEST XVIII.KER. Alpár utca 46

61. tulajdoni hányad: 82/10335 törlő határozat: 36939/2/2013.06.24
bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törlő határozat: 36939/2/2013.06.24

jogcím: részarány kiadás

jogállás: tulajdonos

név : Pásztor Mihályné

sz.név: Nagy Etelka

szül. : 1940

a.név : Szolomájer Gizella

cím : 4351 MÉRK Hunyadi utca 99

62. tulajdoni hányad: 119/10335 törlő határozat: 33414/2001.02.28
bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törlő határozat: 33414/2001.02.28

jogcím: részarány kiadás

jogállás: tulajdonos

név : Papp Miklósné

sz.név: Szűcs Vilma

szül. : 1924

a.név : Orosz Lidia

cím : 4351 MÉRK Tancsics Mihály utca 15

63. tulajdoni hányad: 103/10335 törlő határozat: 35050/2007.04.11
bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törlő határozat: 35050/2007.04.11

jogcím: részarány kiadás

jogállás: tulajdonos

név : Révész Antal

szül. : 1944

a.név : Szabó Emma

cím : 4351 VÁLLAJ Szabadság utca 24

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 1223118/6/2025

2025.05.15

MÉRK

Szektor: 61

Külterület

048/138 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II. RÉSZ

~~64.~~ tulajdoni hányad: 94/10335 törlő határozat: 44773/2003.10.18
bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törlő határozat: 44773/2003.10.18

jogcím: részarány kiadás

jogállás: tulajdonos

név : Rost Antalné

sz.név: Iró Anna

szül. : 1907

a.név : Veréb Erzsébet

cím : 4351 MÉRK Béke utca 99

~~65.~~ tulajdoni hányad: 68/10335 törlő határozat: 36939/2/2013.06.24
bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törlő határozat: 36939/2/2013.06.24

jogcím: részarány kiadás

jogállás: tulajdonos

név : Révész Károlyné

sz.név: Rost Anna

szül. : 1934

a.név : Tircsi Etelka

cím : 4351 MÉRK Ady Endre utca 6

~~66.~~ tulajdoni hányad: 51/10335 törlő határozat: 36939/2/2013.06.24
bejegyző határozat, érkezési idő: 42076/1999.10.01

törlő határozat: 36939/2/2013.06.24

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Bróthág Vendelné

sz.név: Czler Mária

szül. : 1950

a.név : Csicsák Julianna

cím : 4351 MÉRK Rákóczi utca 41-43

~~67.~~ tulajdoni hányad: 57/10335 törlő határozat: 36939/2/2013.06.24
bejegyző határozat, érkezési idő: 37392/2/2000.06.02

törlő határozat: 36939/2/2013.06.24

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Poszet Istvánné

sz.név: Rost Verona

szül. : 1934

a.név : Iró Anna

cím : 4351 MÉRK Bem utca 28

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 1223118/6/2025

2025.05.15

MÉRK

Szektor: 61

Külterület

048/138 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II. RÉSZ

68. tulajdoni hányad: 104/10335 törölő határozat: 36939/2/2013.06.24
bejegyző határozat, érkezési idő: 30068/2001.01.03

törölő határozat: 36939/2/2013.06.24

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Kovács Károlyné

sz.név: Csongrádi Magdolna

szül. : 1961

a.név : László Magdolna

cím : 4400 NYÍREGYHÁZA Korányi utca 82/a.

69. tulajdoni hányad: 62/10335 törölő határozat: 36939/2/2013.06.24
bejegyző határozat, érkezési idő: 30073/2001.01.03

törölő határozat: 36939/2/2013.06.24

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/4

jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 3/4

jogállás: tulajdonos

név : Vállaji Istvánné

sz.név: Képiró Emma

szül. : 1950

a.név : Bodnár Emma

cím : 4351 MÉRK Lenin utca 11

70. tulajdoni hányad: 1120/206700
bejegyző határozat, érkezési idő: 31697/2001.01.31

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Bakos Zsigmond

szül. : 1936

a.név : Papp Julianna

cím : 4355 NAGYECSED Szatmári utca 14

71. tulajdoni hányad: 1120/206700
bejegyző határozat, érkezési idő: 31697/2001.01.31

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Bakoss László Tibor

sz.név: Bakoss László Tibor

szül. : 1931

a.név : Papp Julianna

cím : 2045 TÖRÖKBÁLINT Apponyi Albert utca 12

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 1223118/6/2025

2025.05.15

Szektor: 61

MÉRK

Külterület

048/138 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II. RÉSZ

72. tulajdoni hányad: 1120/206700

bejegyző határozat, érkezési idő: 31697/2001.01.31

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/2

jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 1/2

jogállás: tulajdonos

név : Bakos Zoltán

sz.név: Bakos Zoltán

szül. : 1961

a.név : Kovács Anna

cím : 4355 NAGYECSED Tompa Mihály utca 45

~~73.~~ tulajdoni hányad: 119/10335 törlő határozat: 36939/2/2013.06.24

bejegyző határozat, érkezési idő: 33414/2001.02.28

törlő határozat: 36939/2/2013.06.24

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Vajda Sándorné

sz.név: Papp Etelka

szül. : 1945

a.név : Szűcs Vilma

cím : 4352 MÉRK Tancsics utca 15.

~~74.~~ tulajdoni hányad: 83/10335 törlő határozat: 36939/2/2013.06.24

bejegyző határozat, érkezési idő: 39384/2001.06.05

törlő határozat: 36939/2/2013.06.24

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/2

jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 1/2

jogállás: tulajdonos

név : Galambos István

sz.név: Galambos István

szül. : 1956

a.név : Aradi Margit

cím : 4351 MÉRK Tancsics utca 18

~~75.~~ tulajdoni hányad: 30/10335 törlő határozat: 36939/2/2013.06.24

bejegyző határozat, érkezési idő: 30780/2002.01.11

törlő határozat: 36939/2/2013.06.24

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Fenyvesi Ferenc

sz.név: Fenyvesi Ferenc

szül. : 1949

a.név : Somos Mária

cím : 4352 MÉRK Béke utca 62

Folytatás a következő lapon

E-biteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám:1223118/6/2025

2025.05.15

MÉRK

Szektor: 61

Külterület 048/138 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

76. tulajdoni hányad: 700/206700

bejegyző határozat, érkezési idő: 39404/2002.07.24

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Koch Róbert

sz.név: Koch Róbert

szül. : 1961

a.név : Szigeti Julianna

cím : 4700 MÁTÉSZALKA Kalmár út 100

77. tulajdoni hányad: 340/206700

bejegyző határozat, érkezési idő: 39404/2002.07.24

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Szabó Eleonóra

sz.név: Szabó Eleonóra

szül. : 1978

a.név : Koch Katalin

cím : 2400 DUNAÚJVÁROS Kassák Lajos utca 4. 1. em. 2. ajtó

78. tulajdoni hányad: 360/206700

bejegyző határozat, érkezési idő: 39404/2002.07.24

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Szabó József Róbert

sz.név: Szabó József Róbert

szül. : 1975

a.név : Koch Katalin

cím : 2400 DUNAÚJVÁROS Apáczai Csere János út 7. 4. em. 2. ajtó

79. tulajdoni hányad: 8200/206700

bejegyző határozat, érkezési idő: 39353/2003.06.30

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: MÉRK NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 4351 MÉRK Hunyadi utca 45

törzsszám: 15404950

Folytatás a következő lapon

2025.05.15

MÉRK

Külterület

048/138 helyrajzi szám

Szektor:

61

Folytatás az előző lapról

II. RÉSZ

80. tulajdoni hányad: 78/10335 törlő határozat: 36746/3/2013.06.17
bejegyző határozat, érkezési idő: 44773/2003.10.18

törlő határozat: 36746/3/2013.06.17

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 8/10
jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 2/10
jogállás: tulajdonos
név : Poszet Istvánné
sz.név: Rost Verona
szül. : 1934
a.név : Iró Anna
cím : 4351 MÉRK Bem utca 28

81. tulajdoni hányad: 320/206700
bejegyző határozat, érkezési idő: 44773/2003.10.18
jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos
név : Horváth Lászlóné
sz.név: Rost Anna

szül. : 1960
a.név : Pusztai Anna

cím : 9917 DARABOSHEGY Kishalogyi út 6.

82. tulajdoni hányad: 3540/206700
bejegyző határozat, érkezési idő: 45096/2003.10.29
jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos
név: MÉRK NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
cím: 4351 MÉRK Hunyadi utca 45
törzsszám: 15404950

83. tulajdoni hányad: 133/10335 törlő határozat: 36939/2/2013.06.24
bejegyző határozat, érkezési idő: 37938/2004.06.07

törlő határozat: 36939/2/2013.06.24

jogcím: öröklés

utalás: II /42.

jogállás: tulajdonos

név : Losonczi Ferencné

sz.név: Konczili Mária

szül. : 1948

a.név : Pozsonyi Julianna

cím : 4700 MÁTÉSZALKA Arany János utca 10

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap- teljes másolat

Megrendelés szám:1223118/6/2025

2025.05.15

MÉRK

Szektor: 61

Külterület 048/138 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II. R É S Z

~~84.~~ tulajdoni hányad: 132/10335 törölő határozat: 36939/2/2013.06.24

bejegyző határozat, érkezési idő: 37938/2004.06.07

törölő határozat: 36939/2/2013.06.24

jogcím: öröklés

utalás: II /42.

jogállás: tulajdonos

név : Pesel Antalné

sz.név: Konczili Julianna

szül. : 1957

a.név : Pozsonyi Julianna

cím : 4400 NYÍREGYHÁZA Nagyváradi utca 16

~~85.~~ tulajdoni hányad: 132/10335 törölő határozat: 36939/2/2013.06.24

bejegyző határozat, érkezési idő: 37938/2004.06.07

törölő határozat: 36939/2/2013.06.24

jogcím: öröklés

utalás: II /42.

jogállás: tulajdonos

név : Konczili Vendel

szül. : 1949

a.név : Pozsonyi Julianna

cím : 4700 MÁTÉSZALKA Báthori tér 11.II/4.

~~86.~~ tulajdoni hányad: 70/10335 törölő határozat: 36939/2/2013.06.24

bejegyző határozat, érkezési idő: 46582/2005.11.21

törölő határozat: 36939/2/2013.06.24

jogcím: öröklés

utalás: II /8.

jogállás: tulajdonos

név : Bauman Attila

szül. : 1955

a.név : Schvegler Margit

cím : 4351 MÉRK Hunyadi utca 21

~~87.~~ tulajdoni hányad: 75/10335 törölő határozat: 36939/2/2013.06.24

bejegyző határozat, érkezési idő: 33405/2006.03.14

törölő határozat: 36939/2/2013.06.24

jogcím: öröklés

utalás: II /17.

jogállás: tulajdonos

név : Dombrádi Antalné

sz.név: Csongrádi Mária

szül. : 1954

a.név : Gyöngyösi Erzsébet

cím : 4481 NYÍREGYHÁZA Templom utca 33

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 1223118/6/2025

2025.05.15

MÉRK

Külterület

048/138 helyrajzi szám

Szektor: 61

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

88. tulajdoni hányad: 497/10335 törölő határozat: 36939/2/2013.06.24
bejegyző határozat, érkezési idő: 40584/2006.09.01

törölő határozat: 36939/2/2013.06.24

jogcím: öröklés
utalás: II /32.
jogállás: tulajdonos
név : Heim Csaba
sz.név: Heim Csaba
szül. : 1969
a.név : Schmidt Mária
cím : 4351 MÉRK Kinizsi út 15

89. tulajdoni hányad: 206/20670 törölő határozat: 268322/2/2021.10.12
bejegyző határozat, érkezési idő: 35050/2007.04.11

törölő határozat: 268322/2/2021.10.12

jogcím: ajándékozás
utalás: II /63.
jogállás: tulajdonos
név : Révész Antalné
sz.név: Lányi Anikó Edit
szül. : 1943
a.név : Serényi Róza
cím : 4337 JÁRMI Széchenyi utca 44

90. tulajdoni hányad: 75/10335 törölő határozat: 36939/2/2013.06.24
bejegyző határozat, érkezési idő: 39072/2007.06.27

törölő határozat: 36939/2/2013.06.24

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/4
jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 3/4
utalás: II /26.
jogállás: tulajdonos
név : Erdei Sándor
szül. : 1956
a.név : Erdei Julianna
cím : 4351 MÉRK Liget utca 23

91. tulajdoni hányad: 37/10335 törölő határozat: 36939/2/2013.06.24
bejegyző határozat, érkezési idő: 42856/2007.08.30

törölő határozat: 36939/2/2013.06.24

jogcím: öröklés
utalás: II /22.
jogállás: tulajdonos
név : Cserfalvi Csaba József
sz.név: Cserfalvi Csaba József
szül. : 1960
a.név : Schlahter Irén
cím : 4700 MÁTÉSZALKA Nyár utca 73

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám:1223118/6/2025

2025.05.15

Szektor: 61

MÉRK

Külterület 048/138 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II. RÉSZ

~~92.~~ tulajdoni hányad: 38/10335 törölő határozat: 36939/2/2013.06.24
bejegyző határozat, érkezési idő: 42856/2007.08.30

törölő határozat: 36939/2/2013.06.24

jogcím: öröklés
utalás: II /22.
jogállás: tulajdonos
név : Cserfalvi Tibor
szül. : 1972
a.név : Schlahter Irén
cím : 4351 MÉRK Béke utca 24

~~93.~~ tulajdoni hányad: 83/10335 törölő határozat: 36939/2/2013.06.24
bejegyző határozat, érkezési idő: 32786/2008.02.27

törölő határozat: 36939/2/2013.06.24

jogcím: öröklés
utalás: II /18.
jogállás: tulajdonos
név : Ceglédi Róbert
szül. : 1973
a.név : Szolomájer Klára
cím : 4351 MÉRK Bem utca 7.

~~94.~~ tulajdoni hányad: 83/10335 törölő határozat: 36939/2/2013.06.24
bejegyző határozat, érkezési idő: 46065/2008.11.04

törölő határozat: 36939/2/2013.06.24

jogcím: öröklés
utalás: II /12.
jogállás: tulajdonos
név : Veress Lajosné
sz.név: Szakács Ilona
szül. : 1956
a.név : Bulváki Vilma
cím : 4354 FÁBIÁNHÁZA Kossuth utca 58

~~95.~~ tulajdoni hányad: 43/10335 törölő határozat: 36939/2/2013.06.24
bejegyző határozat, érkezési idő: 31427/2/2009.02.05

törölő határozat: 36939/2/2013.06.24

jogcím: öröklés
utalás: II /9.
jogállás: tulajdonos
név : Bauman Attila
szül. : 1955
a.név : Schveglér Margit
cím : 4351 MÉRK Hunyadi utca 21

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 1223118/6/2025

2025.05.15

MÉRK

Szektor: 61

Külterület 048/138 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

96. tulajdoni hányad: 600/206700

bejegyző határozat, érkezési idő: 32769/2/2009.03.11

jogcím: öröklés

utalás: II /38.

jogállás: tulajdonos

név : Pólyiné Jekli Zsuzsanna

sz.név: Jekli Zsuzsanna

szül. : 1958

a.név : Mellau Margit

cím : 1066 BUDAPEST VI.KER. Weiner Leó utca 12. III/24

97. tulajdoni hányad: 600/206700

bejegyző határozat, érkezési idő: 32769/2/2009.03.11

jogcím: öröklés

utalás: II /38.

jogállás: tulajdonos

név : Jekli Vendel

szül. : 1957

a.név : Mellau Margit

cím : 1063 BUDAPEST VI.KER. Kmety György utca 14. 1 em. 8. ajtó

~~98.~~ tulajdoni hányad: 108/20670 törölő határozat: 265910/2/2022.10.05

bejegyző határozat, érkezési idő: 33144/2/2009.03.19

törölő határozat: 265910/2/2022.10.05

jogcím: öröklés

utalás: II /29.

jogállás: tulajdonos

név : Fenyves Jenő

sz.név: Fenyves Jenő

szül. : 1952

a.név : Lovas Katalin

cím : 2045 TÖRÖKBÁLINT Kazinczy Ferenc utca 52

~~99.~~ tulajdoni hányad: 108/20670 törölő határozat: 267321/2/2024.12.06

bejegyző határozat, érkezési idő: 33144/2/2009.03.19

törölő határozat: 267321/2/2024.12.06

jogcím: öröklés

utalás: II /29.

jogállás: tulajdonos

név : Fenyvesi László Vendel

szül. : 1959

a.név : Lovas Katalin

cím : 4351 VÁLLAJ Temető utca 24

Folytatás a következő lapon

MÉRK

Külterület

048/138 helyrajzi szám

Szektor: 61

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

100. tulajdoni hányad: 108/10335 törlő határozat: 36939/2/2013.06.24
bejegyző határozat, érkezési idő: 39074/2009.08.28

törlő határozat: 36939/2/2013.06.24

jogcím: öröklés
utalás: II /44.
jogállás: tulajdonos
név : Lőrincz Zoltánné
sz.név: Képiró Erzsébet
szül. : 1959
a.név : Budai Julianna
cím : 4700 MÁTÉSZALKA Tóth Árpád utca 5

101. tulajdoni hányad: 144/10335 törlő határozat: 36939/2/2013.06.24
bejegyző határozat, érkezési idő: 36376/2010.07.08

törlő határozat: 36939/2/2013.06.24

jogcím: osztályos egyezségeen alapuló öröklés
utalás: II /3.
jogállás: tulajdonos
név : Tarczyné Alföldi Anikó
sz.név: Alföldi Anikó
szül. : 1974
a.név : Csongrádi Etelka
cím : 4400 NYÍREGYHÁZA Törzs utca 9/B. 1/2.

102. tulajdoni hányad: 72/10335 törlő határozat: 36939/2/2013.06.24
bejegyző határozat, érkezési idő: 36571/2010.07.13

törlő határozat: 36939/2/2013.06.24

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 1/4
jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 3/4
utalás: II /43.
jogállás: tulajdonos
név : Kuk Attila
sz.név: Kuk Attila
szül. : 1975
a.név : Jekli Franciska
cím : 4351 MÉRK Béke utca 52

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 1223118/6/2025

2025.05.15

MÉRK

Szektor: 61

Külterület

048/138 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II. RÉSZ

~~103.~~ tulajdoni hányad: 21/10335 törölő határozat: 36939/2/2013.06.24

bejegyző határozat, érkezési idő: 36746/3/2013.06.17

törölő határozat: 36939/2/2013.06.24

eredeti határozat: 44773/2003.10.18

jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 8/10

jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 2/10

utalás: II /80.

jogállás: tulajdonos

név : Poszet Istvánné

sz.név: Rost Verona

szül. : 1934

a.név : Iró Anna

cím : 4351 MÉRK Bem utca 28

a II/80. bejegyzés rangsorában.

~~104.~~ tulajdoni hányad: 57/10335 törölő határozat: 34572/2/2018.05.02

bejegyző határozat, érkezési idő: 36746/3/2013.06.17

törölő határozat: 34572/2/2018.05.02

jogcím: adásvétel

utalás: II /80.

jogállás: tulajdonos

név : Szakolcai István

sz.név: Szakolcai István

szül. : 1972

a.név : Reményi Mária

cím : 4352 MÉRK Béke utca 76.

~~105.~~ tulajdoni hányad: 5846/10335 törölő határozat: 34572/2/2018.05.02

bejegyző határozat, érkezési idő: 36939/2/2013.06.24

törölő határozat: 34572/2/2018.05.02

jogcím: adásvétel

utalás: II /4-7, II /19-21, II /33-34, II /36-37, II /46-47, II /51-52, II /65-69, II /73-75, II /83-88, II /90-93, II /100-103, II /10, II /16, II /25, II /30, II /39, II /58, II /60, II /95.

jogállás: tulajdonos

név : Szakolcai István

sz.név: Szakolcai István

szül. : 1972

a.név : Reményi Mária

cím : 4352 MÉRK Béke utca 76.

Folytatás a következő lapon

2025.05.15

MÉRK

Külterület

048/138 helyrajzi szám

Szektor: 61

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

106. tulajdoni hányad: 93460/206700
bejegyző határozat, érkezési idő: 34572/2/2018.05.02
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 57/5903 36746/3/2013.06.17
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 5846/5903 36939/2/2013.06.24
utalás: II /104-105.
jogállás: tulajdonos
név : Szakolcai István
sz.név: Szakolcai István
szül. : 1972
a.név : Reményi Mária
cím : 4352 MÉRK Béke utca 76.
1230/10335 tul. része átírva a II/107 sorszám alá.

107. tulajdoni hányad: 24600/206700
bejegyző határozat, érkezési idő: 34572/2/2018.05.02
jogcím: csere
utalás: II /104-105.
jogállás: tulajdonos
név: MÉRK NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
cím: 4351 MÉRK Hunyadi utca 45
törzsszám: 15404950

108. tulajdoni hányad: 2550/206700
bejegyző határozat, érkezési idő: 259831/2/2020.09.22
jogcím: osztályos egyezségeen alapuló öröklés
utalás: II /56.
jogállás: tulajdonos
név : Papp Lajos
sz.név: Papp Lajos
szül. : 1972
a.név : Nagy Erzsébet
cím : 4700 MÁTÉSZALKA Hajdú utca 6. 1/4.

109. tulajdoni hányad: 2550/206700
bejegyző határozat, érkezési idő: 259831/2/2020.09.22
jogcím: osztályos egyezségeen alapuló öröklés
utalás: II /56.
jogállás: tulajdonos
név : Papp Zsolt
sz.név: Papp Zsolt
szül. : 1975
a.név : Nagy Erzsébet
cím : 4351 MÉRK Ady Endre utca 15

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat
Megrendelés szám:1223118/6/2025
2025.05.15

MÉRK

Szektor: 61

Külterület 048/138 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II. RÉSZ

110. tulajdoni hányad: 2060/206700
bejegyző határozat, érkezési idő: 268322/2/2021.10.12
jogcím: ajándékozás
utalás: II /89.
jogállás: tulajdonos
név : Révész Beáta Anikó
sz.név: Révész Beáta Anikó
szül. : 1976
a.név : Lányi Anikó Edit
cím : 4700 MÁTÉSZALKA Hajdú utca 24.

~~111.~~ tulajdoni hányad: 108/20670 törlő határozat: 267321/2/2024.12.06
bejegyző határozat, érkezési idő: 265910/2/2022.10.05
törlő határozat: 267321/2/2024.12.06
jogcím: ajándékozás
utalás: II /98.
jogállás: tulajdonos
név : Fenyvesi László Vendel
szül. : 1959
a.név : Lovas Katalin
cím : 4351 VÁLLAJ Temető utca 24

112. tulajdoni hányad: 2160/206700
bejegyző határozat, érkezési idő: 267321/2/2024.12.06
jogcím: osztályos egyezségen alapuló öröklés
utalás: II /99, II /111.
jogállás: tulajdonos
név : Fenyvesi László Vendelné
sz.név: Várhelyi Erzsébet
szül. : 1962
a.név : Ungi Mária
cím : 4351 VÁLLAJ Temető út 24

113. tulajdoni hányad: 332/206700
bejegyző határozat, érkezési idő: 255191/2/2025.03.21
jogcím: öröklés
utalás: II /59.
jogállás: tulajdonos
név : Papp Éva
sz.név: Papp Éva
szül. : 1973
a.név : Aradi Mária
cím : 1196 BUDAPEST Petőfi utca 168

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap- teljes másolat

Megrendelés szám:1223118/6/2025

2025.05.15

MÉRK

Szektor : 61

Külterület

048/138 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II. RÉSZ

114. tulajdoni hányad: 332/206700

bejegyző határozat, érkezési idő: 255191/2/2025.03.21

jogcím: öröklés

utalás: II /59.

jogállás: tulajdonos

név : Papp András Tibor

sz.név: Papp András Tibor

szül. : 1985

a.név : Szabó Erzsébet

cím : 4352 MÉRK Hunyadi utca 167.

115. tulajdoni hányad: 996/206700

bejegyző határozat, érkezési idő: 255191/2/2025.03.21

jogcím: ajándékozás

utalás: II /59.

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: -

A Magyar Állam képviseletében eljár az Agrárminisztérium (1055 Budapest, Kossuth tér 11.).

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 38090/1992.12.03

Önálló szöveges bejegyzés kárpótlási földek elhatárolása során a terület változott.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 35137/2/1998.03.17

Önálló szöveges bejegyzés a 048/7 hrsz megosztásából alakult.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 38701/1999.07.06

Önálló szöveges bejegyzés a 048/49 hrsz megosztásából alakult.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törölő határozat: 36939/2/2013.06.24

Özvegyi jog utalás szerinti sorszámon bejegyzett tulajdoni hányadra.

utalás: II /19-20.

jogosult:

név : Csűrös Józsefné

sz.név: Tircsi Erzsébet

szül. : 1932

a.név : Baumann Paulina

cím : 4351 VÁLLAJ Szabadság forrás utca 130

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám:1223118/6/2025

2025.05.15

MÉRK

Szektor: 61

Külterület 048/138 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törlő határozat: 36939/2/2013.06.24

Özvegyi jog utalás szerinti sorszámon bejegyzett tulajdoni hányadra.

utalás: II /39.

jogosult:

név : Reményi Ferencné
sz.név: Gutman Julianna
szül. : 1927
a.név : Sájerman Terézia
cím : 4351 MÉRK Toldi utca 29.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törlő határozat: 36571/2010.07.13

Özvegyi jog utalás szerinti sorszámon bejegyzett tulajdoni hányadra.

utalás: II /43.

jogosult:

név : Lipcsei Sándorné
sz.név: Heim Julianna
szül. : 1923
a.név : Gnándt Johanna
cím : 4351 MÉRK Alkotmány utca 7

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törlő határozat: 42868/2004.10.06

Özvegyi jog utalás szerinti sorszámon bejegyzett tulajdoni hányadra.

utalás: II /54.

jogosult:

név : Orosz Zoltánné
sz.név: Szűcs Magdolna
szül. : 1937
a.név : Molnár Eszter
cím : 4351 MÉRK Wesselényi utca 1

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törlő határozat: 259831/2/2020.09.22

Özvegyi jog utalás szerinti sorszámon bejegyzett tulajdoni hányadra.

utalás: II /56.

jogosult:

név : Papp Sándorné
sz.név: Képiró Klára
szül. : 1926
a.név : Tarcza Gizella
cím : 4351 MÉRK Hunyadi utca 183.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám:1223118/6/2025

2025.05.15

MÉRK

Szektor: 61

Külterület 048/138 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 39714/1999.07.27

törölő határozat: 36939/2/2013.06.24

Özvegyi jog utalás szerinti sorszámon bejegyzett tulajdoni hányadra.

utalás: II /60.

jogosult:

név : Papp Mihályné

sz.név: Schlakter Franciska

szül. : 1918

a.név : Tircsi Flóra

cím : 4351 MÉRK Hunyadi utca 8

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 33414/2001.02.28

törölő határozat: 36939/2/2013.06.24

Özvegyi jog utalás szerinti sorszámon bejegyzett tulajdoni hányadra.

utalás: II /73.

jogosult:

név : Papp Miklós

szül. : 1914

a.név : Harcsa Teréz

cím : 4351 MÉRK Táncsics Mihály utca 15

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 39404/2002.07.24

Özvegyi jog utalás szerinti sorszámon bejegyzett tulajdoni hányadra.

utalás: II /76-78.

jogosult:

név : Koch Mihályné

sz.név: Szigeti Juliánna

szül. : 1935

a.név : Löchli Juliánna

cím : 4351 MÉRK Hunyadi utca 183

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 42856/2007.08.30

törölő határozat: 36939/2/2013.06.24

Özvegyi jog utalás szerinti sorszámon bejegyzett tulajdoni hányadra.

utalás: II /91-92.

jogosult:

név : Cserfalvi Istvánné

sz.név: Schlahter Irén

szül. : 1936

a.név : Lucz Gizella

cím : 4351 MÉRK Béke utca 24

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 1223118/6/2025

2025.05.15

MÉRK

Szektor: 61

Külterület

048/138 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

~~13.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 33144/2/2009.03.19

törölő határozat: 33941/2010.04.30

Özvegyi jog utalás szerinti sorszámon bejegyzett tulajdoni hányadra,
utalás: II /98-99.

jogosult:

név : Fenyves Jenő
szül. : 1925
a.név : Tircsi Rozália
cím : 4351 MÉRK Táncsics utca 6

~~14.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 36571/2010.07.13

törölő határozat: 36939/2/2013.06.24

eredeti határozat: 39714/1999.07.27

Özvegyi jog utalás szerinti sorszámon bejegyzett tulajdoni hányadra.

utalás: II /102.

jogosult:

név : Lipcsei Sándorné
sz.név: Heim Julianna
szül. : 1923
a.név : Gnándt Johanna
cím : 4351 MÉRK Alkotmány utca 7

~~15.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 36571/2010.07.13

törölő határozat: 36939/2/2013.06.24

Özvegyi jog utalás szerinti sorszámon bejegyzett tulajdoni hányadra.

utalás: II /102.

jogosult:

név : Kuk Mihályné
sz.név: Jekli Franciska
szül. : 1943
a.név : Haim Juliánna
cím : 4351 MÉRK Béke út 52

~~16.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 259831/2/2020.09.22

törölő határozat: 256445/2/2024.04.18

eredeti határozat: 39714/1999.07.27

Özvegyi jog utalás szerinti sorszámon bejegyzett tulajdoni hányadra.

utalás: II /108-109.

jogosult:

név : Papp Sándorné
sz.név: Képiró Klára
szül. : 1926
a.név : Tarcsa Gizella
cím : 4351 MÉRK Hunyadi utca 183.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 1223118/6/2025

2025.05.15

MÉRK

Szektor: 61

Külterület

048/138 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

~~17.~~ bejegyző határozat, érkezési idő: 259831/2/2020.09.22

törölő határozat: 265005/2/2023.07.27

Holtig tartó hasznélvezeti jog utalás szerinti sorszámon bejegyzett tulajdoni hányadra.

utalás: II /108-109.

jogosult:

név : Papp Lajosné

sz.név: Nagy Erzsébet

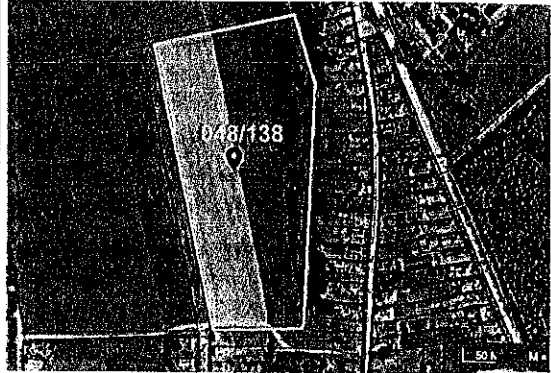
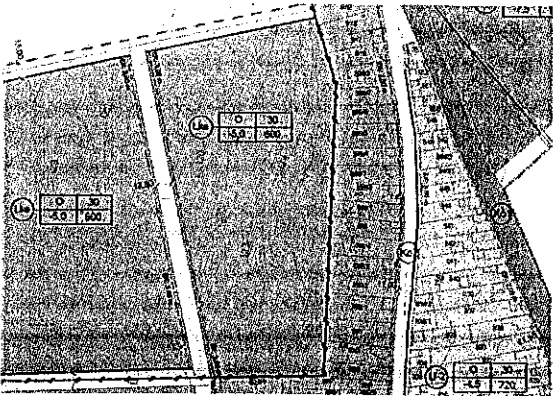
szül. : 1951

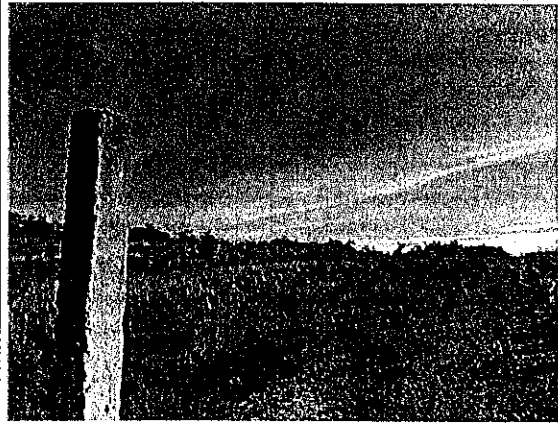
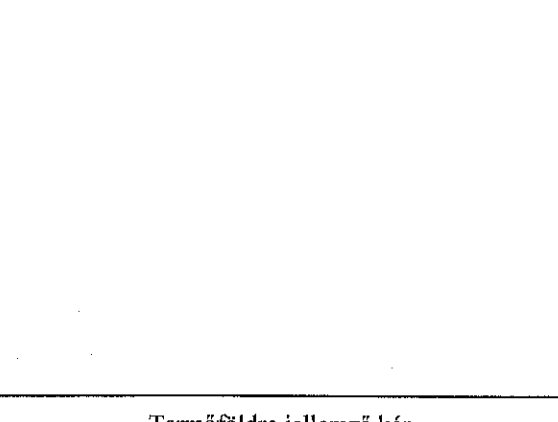
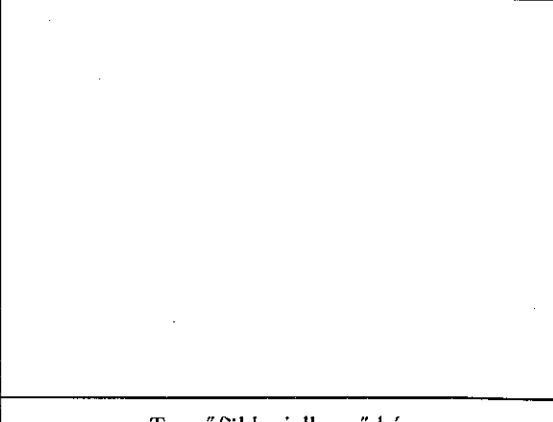
a.név : Papp Eszter

cím : 4351 MÉRK Ady Endre utca 13.

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.

TULAJDONI LAP VÉGE

	
Településen belüli elhelyezkedés – 1,1 km	Alak
	
Övezeti jelleg – lakó - Lke	Megközelítés
	
Termőföldre jellemző kép	Termőföldre jellemző kép

	
Termőföldre jellemző kép	Termőföldre jellemző kép
	
Termőföldre jellemző kép	Termőföldre jellemző kép
	
Termőföldre jellemző kép	Termőföldre jellemző kép

f. számú táblázat - NAV ADATOK

Atlag értékek	263 Ft	269,24 Ft
Atlag SZANTÓ érték:		269 Ft/m ²
Atlag FASÍTOTT TERÜLET érték:	269 Ft/m ² * 50%	135 Ft/m ²

2. számú táblázat - piaci forgalmi érték meghatározás

Település / HRSZ:	Mérk	048/138
Vizsgált tulajdoni arány:	1	1

Tárgyi termőföld egyedi korrekciója	Szántó	Fásított terület
Alak/forma:	0%	0%
Méret/terület:	5%	0%
Fekvés/földrajzi elhelyezkedés:	0%	0%
Megközelíthetőség:	0%	0%
Útviszonyok:	0%	0%
AK érték: kifejezetten alacsony	-20%	-20%
Tulajdoni lap adataitól való eltérés művelési ágban:	0%	0%
Tulajdoni lap adataitól való eltérés kivett megnevezésben: faállomány nincs	0%	-15%
Művelési ágak szerinti minőségi különbség:	0%	0%
Domborzati és lejtéviszonyok:	0%	0%
Vízjárás rendezettség, melioráció:	0%	0%
Öntözés feltételei, vízirajzi környezet:	0%	0%
Művelést gátló tereptárgyak:	0%	0%
Felépítmények/épületek megítélése:	0%	0%
Kerítettség:	0%	0%
Esztétikai benyomás: műveletlen részek, homok talaj	-5%	0%
Környezeti: szőlőmös	-20%	-20%
Mezőgazdasági környezet, táblában művelhetőség	0%	0%
Infrastruktúra/közműellátottság:	0%	0%
Kultúr állapot:	0%	0%
Termőföld természeti védettsége:	0%	0%
Termőföld korlátozások hatása: szolgalmi jog pl	0%	0%
Adatok megbízhatatlansága:	-5%	-5%
Nem a művelési ágra jellemző növényérték (pl.: fásulás)	0%	0%
Övezeti jelleg: lakó	50%	50%
Elérhető közutak:	0%	0%
Egyéb:	0%	0%

ÖSSZES KORREKCIÓ:

5%

-10%

Művelési ág:	Terület:	Vizsgált terület - nagysága:	Fajlagos forgalmi érték Ft/m ²	AK érték	Korrekció mértéke	Korrigált érték (Ft/m ²)	PIACI FORGALMI ÉRTÉK:
Szántó:	2 7439 m ²	2 7439 m ²	269 Ft/m ²	28,54	5%	282 Ft/m ²	7 737 798 Ft
Fásított ter:	9736 m ²	9736 m ²	135 Ft/m ²	1,66	-10%	122 Ft/m ²	1 187 792 Ft
Kivett:	0 m ²	0 m ²	00 Ft/m ²	0,00	0%	00 Ft/m ²	0 Ft
							0 Ft
							0 Ft
							0 Ft
	3 7175 m ²	3 7175 m ²		30,20			8 930 000 Ft

További értéknövelő tényezők:	Mennyiség (db)	Ár Ft/db
Kút értéke:		0 Ft
Gyümölcsös értéke:		0 Ft
Faállomány értéke:		0 Ft
		0 Ft

2025. ÉVI FORGALMI ÉRTÉK (kerekítve):	8 930 000 Ft	8 900 000 Ft
Önkormányzati tulajdonrész	52480	2 258 800 Ft

Tisztelt Tulajdonostárs!

Alulírott, **Szakolcai István** (született: Szakolcai István, anyja neve: Reményi Mária, születési hely, idő: Mátészalka, 1972.01.03.) 4352 Mérk, Béke utca 76. szám alatti lakos, mint eljárást kezdeményező tulajdonostárs

2025 JÚL 11

Máté/653-1/285

értesítem

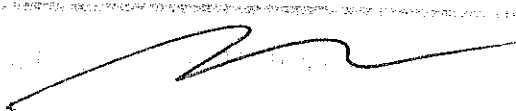
hogy a **Mérk 048/138 hrsz.** alatt felvett, „szántó, fásított terület” művelési ágban nyilvántartott, 3,7175 ha területű, 30,20 AK értékű, természetben Mérk külterületén található ingatlanon fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetését kezdeményezi Ügyfelem a 2020. évi LXXI. tv. alapján.¹

Figyelemmel arra, hogy az érintett területben Ügyfelemen kívül senki nem rendelkezik legalább 1 hektár nagyságú területtel, az ingatlan teljes területét Szakolcai István tulajdonostárs tulajdonba kívánja venni, így a tulajdonostársai tulajdoni hányadát be kívánja kebelezni az alábbiak szerint:

Tulajdonostárs neve	Tulajdoni hányada/206700	Értékbecslési ajánlat szerinti érték	Felajánlott ellenérték (1000 Ft-ra felfele kerekítve)
Mérk Nagyközség Önkormányzata	52460	840.781.- Ft	841.000.- Ft
Dankó Mihályné	11140	178.542.- Ft	179.000.- Ft
Elchlinger Sándor	11860	190.081.- Ft	191.000.- Ft
Jekli Ferenc	6160	98.727.- Ft	99.000.- Ft
Forgács Ferencné	10980	175.977.- Ft	176.000.- Ft
Molnár Gyuláné	2020	32.375.- Ft	33.000.- Ft
Orosz Zoltán	1360	21.797.- Ft	22.000.- Ft
Bakos Zsigmond	1120	17.950.- Ft	18.000.- Ft
Bakoss László	1120	17.950.- Ft	18.000.- Ft
Bakos Zoltán	1120	17.950.- Ft	18.000.- Ft
Koch Róbert	700	11.219.- Ft	12.000.- Ft
Szabó Eleonóra	340	5.449.- Ft	6.000.- Ft
Szabó József Róbert	360	5.770.- Ft	6.000.- Ft
Horváth Lászlóné	320	5.129.- Ft	6.000.- Ft
Pólyiné Jekli Zsuzsanna	600	9.616.- Ft	10.000.- Ft

¹ Irányadó jogszabályok:

- Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény;
- A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény;
- A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásának részletes szabályairól szóló 647/2020. (XII. 23.) Korm. rendelet.

Jekli Vendel	600	9.616.- Ft	10.000.- Ft
Papp Zsolt	2550	40.869.- Ft	41.000.- Ft
Papp Lajos	2550	40.869.- Ft	41.000.- Ft
Révész Beáta Anikó	2060	33.016.- Ft	34.000.- Ft
Fenyvesi László Vendelné	2160	34.619.- Ft	35.000.- Ft
Papp Éva	332	5.321.- Ft	6.000.- Ft
Papp András Tibor	332	5.321.- Ft	6.000.- Ft
Magyar Állam	996	15.963.- Ft	16.000.- Ft
Szakolcai István	93460	-	-
teljes földrészlet vonatkozásában:	1/1	3.312.800.- Ft	3.322.000.- Ft

Az értékbecslési ajánlat szerinti érték meghatározása során Szakolcai István figyelemmel volt figyelemmel volt az érintett területen lévő faállományra.

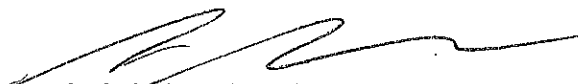
Szakolcai István tulajdonostárs az alábbi nyilatkozatot teszi:

- Nyilatkozom, hogy a tulajdoni hányadomat meghaladó ingatlanrész tulajdonjogának megszerzésére a Foktftv. 17.§ (1) bekezdése alapján jogosult vagyok;
- Felhívom a figyelmét, hogy amennyiben az Ön részére ajánlott ellenértékkel nem ért egyet, úgy értékbecslési szakvéleményt készíttethet, az értékbecslési szakvélemény készítésének kérését 30 napon belül igazolnia kell;
- Felhívom a figyelmét arra, hogy a jelen levelem kézhezvételét követő 30 napon belül szíveskedjen megadni részemre az ellenérték megfizetésére vonatkozó teljesítéssel kapcsolatos feltételeit (pl.: bankszámlaadatok), melyhez szükséges nyilatkozatmintát mellékelten csatolok;
- Tájékoztatom, hogy a rendelkezésemre álló információk szerint a földtől elválaszthatatlan vagyontárgy az ingatlanon nem található, azonban felhívom a figyelmét, hogy amennyiben az ingatlanon az Ön tulajdonában álló, a földtől elválaszthatatlan vagyontárgy található az Ön információja szerint, úgy nyilatkoznia kell a tulajdonba adása és értékének megtérítése vagy további használata tekintetében;
- Felhívom a figyelmét, hogy 30 napon belül nyilatkozhat az ingatlant érintő bekebelezési szándékáról a 647/2020. (XII.23.) Korm. rendelet 32.§ (2) bekezdésében foglaltak szerinti ellenérték megjelölésével, ha a tulajdoni hányadát meghaladó ingatlanrész tulajdonjogának megszerzésére a Foktftv.17.§ (1) bekezdése alapján jogosult;
- Felhívom a figyelmét arra, hogy a 647/2020. (XII. 23.) Korm. rendelet 31/A. §-ban foglalt esetekben 30 napon belül teljes bizonyító erejű magánokiratban nyilatkozhat arról, hogy nem ért egyet az ingatlan egyetlen tulajdonostárs általi tulajdonba vételével;
- Nyilatkozom, hogy ha a Foktftv. 16. § (3) bekezdése alapján a földrészlet más tulajdonostárs által kerül bekebelezésre
 - ingatlanon nem található a tulajdonomban álló földtől elválaszthatatlan vagyontárgy, és
 - ebben az esetben az ellenértéket bírósági letétbehelyezés útján fogadom el.
- Nyilatkozom, hogy vállalom, hogy ha a földrészlet más tulajdonostárs által kerül bekebelezésre, az eljárás kezdeményezésére vonatkozó valamennyi okiratot - különösen a többi tulajdonostárs igazolt értesítését és a többi tulajdonostárs által adott visszajelzést, valamint, ha készült ilyen, akkor az értékbecslési szakvéleményt - a földrészletet ténylegesen bekebelezni jogosult tulajdonostárs, illetve a 32. § (7) bekezdése szerinti ellenajánlatot tevő tulajdonostárs részére átadom.
- Tájékoztatom, hogy amennyiben tulajdoni hányadának megfelelő terület az ingatlan művelési ágait és minőségi osztályait figyelembe véve a leggyengébb minőségű területen elné a Foktftv. 11.§-a szerinti területi minimumot, 30 napon belül teljes bizonyító erejű magánokiratban

nyilatkozthat arról, hogy nem ért egyet az ingatlan egyetlen tulajdonostárs általi tulajdonba vételével.

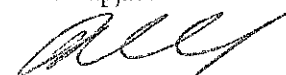
Az okirat készítésével és ellenjegyzésével meghatalmazom a Dr. Czére-Réti Ügyvédi Irodát (képviselésében eljárva dr. Czére-Réti Gabriella ügyvéd, KASZ: 36058644, székhely: 4025 Debrecen, Hatvan utca 55.).

Debrecen, 2025. július 4.



Szokolcai István Tulajdonostárs

A nyilatkozatot készítettem és ellenjegyzem Debrecenben, 2025. július 4. napján:



dr. Czére-Réti Gabriella ügyvéd
KASZ: 36058644

Dr. CZÉRE-RÉTI ÜGYVÉDI IRODA
4025 Debrecen, Hatvan u. 55.
Adószám: 18206074-2-09
Dr. Czére-Réti Gabriella
ügyvéd, adótanácsadó
Bszlsz.: 10400339-50527088-57661006

Meghatalmazás

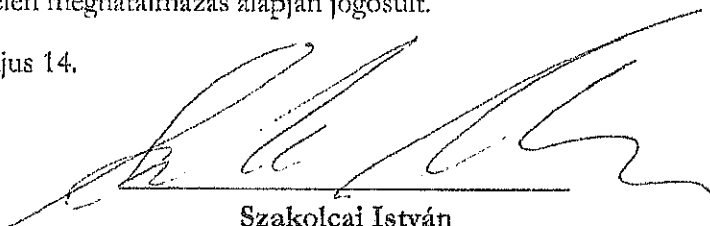
Alulírott, Szakolcai István (született: Szakolcai István, szül: Mátészalka, 1972.01.03., an: Reményi Mária) 4352 Mérk, Béke utca 76. szám alatti lakos, ezúton meghatalmazom a dr. Czére-Réti Ügyvédi Irodát (székhely: 4025 Debrecen, Hatvan utca 55., képviselő: dr. Czére-Réti Gabriella ügyvéd) azzal, hogy a Mérk 048/138 hrsz. alatt felvett, 3,7175 ha területű, 30,20 AK értékű, „szántó, fásított terület” művelési ágban nyilvántartott természetben Mérk külterületen található osztatlan közös tulajdonban álló ingatlanok a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény valamint a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásának részletes szabályairól szóló 647/2020. (XII. 23.) Korm. rendelet által szabályozott, osztatlan közös földtulajdon felszámolása érdekében az illetékes Kormányhivatal Ingatlan-nyilvántartási Osztálya valamint Földmérési és Földügyi Osztálya előtt eljárást kezdeményezzen, egyeztető tárgyalásokat folytasson és a kialakuló eljárásban engem a tulajdonostársak, a földhasználók, valamint valamennyi illetékes hatóság előtt teljes jogkörrel képviseljen, helyettem és nevemben eljárjon, és minden jognyilatkozatot tegyen.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 6:15§ (3) bekezdése alapján a meghatalmazás visszavonásig érvényes.

Az Üttv. 28 § (5) bekezdése alapján az ügyvéd a megbízás ellátásához helyettes ügyvédje, alkalmazott ügyvédje, ügyvédjelöltje, a nála működő külföldi jogi tanácsadó, továbbá más ügyvéd, európai közösségi jogász, alkalmazott európai közösségi jogász közreműködését is igénybe veheti.

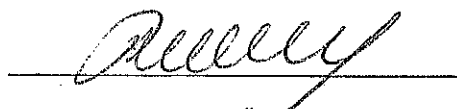
Meghatalmazott ügyvéd helyettesítésére a Debreceni Ügyvédi Kamaránál nyilvántartásba vett helyettes ügyvédje jelen meghatalmazás alapján jogosult.

Debrecen, 2025. május 14.



Szakolcai István
Meghatalmazó

A meghatalmazást elfogadom 2025. május 14. napján Debrecenben:



dr. Czére-Réti Ügyvédi Iroda
Meghatalmazott
Képviselő: Dr. Czére-Réti Gabriella
ügyvéd
KASZ: 36058644

Dr. CZÉRE-RÉTI ÜGYVÉDI IRODA
4025 Debrecen, Hatvan u. 55.
Adószám: 18206074-2-09
Dr. Czére-Réti Gabriella
ügyvéd, adótanácsadó
Bszlsz.: 10400339-50527088-57661006

Nyilatkozat bekelezési ajánlat elfogadásáról

Alulírott, (született:.....,
szül.hely, idő:.....anyja neve: ,
lakcíme:) az alábbi nyilatkozatot teszem:

Kapott bekelezési ajánlat adatai:

Ingatlan hrsz. száma:	Mérk 048/138
Ajánlatot tevő tulajdonostárs	Szakolcai István
Ajánlat kézhezvétele:	
Bekelezési ellenérték:	

A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény alapján megindított eljárás során fentiekben megjelölt bekelezési ellenértéket elfogadom, kérem, hogy az ellenértékét az alábbi bankszámlaszámra átutalni:

Pénzintézet megjelölése:	
Bankszámlaszám:	
Bankszámlaszám tulajdonosa:	

Kelt:

.....
..... tulajdonostárs

Előttünk, mint tanúk előtt:

1./

NÉV:

Lakcím:

Sz.ig.szám:

Aláírás:

2./

NÉV:

Lakcím:

Sz.ig.szám:

Aláírás:



Mérk Nagyközség Polgármesterétől
✉ 4352. Mérk, Hunyadi u. 45.sz.
☎ 44/554-000
Fax: 44-554054
polgarmester@merkonk.t-online.hu

Ügyiratszám: M.ált/ 653- 3 /2025.
Hiv. szám: 101/2022.

Tárgy: Mérk 048/138 helyrajzi számú ingatlan osztatlan közös tulajdonának megszüntetése

Melléklet: 1 db Képviselő-testületi határozat kivonat, 1 db szakértői értékbecslés

Dr. Czére-Réti Ügyvédi Iroda
Dr. Czére-Réti Gabriella
Ügyvéd Asszony
részére
Debrecen
Hatvan utca 55.
4025

Tisztelt Dr. Czére-Réti Gabriella Ügyvéd Asszony!

Mérk Nagyközség Önkormányzatának képviselőjében, Mérk Nagyközség Polgármestereként az alábbiakról tájékoztatom:

Mérk Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2025. július 23-án megtartott ülésén megtárgyalta a Mérk Nagyközség Önkormányzatához 2025. július 11-én beérkezett kérelmét, mely szerint ügyfele Szakolcai István (született: Szakolcai István, anyja neve: Reményi Mária, születési helye, ideje: Mátészalka, 1972. 01. 03.) 4352, Mérk, Béke utca 76. szám alatti lakos eljárást kezdeményezett a Mérk külterület 048/138 hrsz. alatt felvett „szántó, fásított terület” művelési ágban nyilvántartott, 3,7175 ha területű 30,20 AK értékű, természetben Mérk külterületén található ingatlanon fennálló osztatlan közös tulajdon megszüntetésére a 2020. évi LXXI. törvény alapján, bekebelezéssel.

Önkormányzatunk a fenti ingatlanban 52460/206700 tulajdonjoggal rendelkezik, mely önkormányzati vagyoni a nemzeti közvagyon része, így fokozott védelem alatt áll és speciális szabályok vonatkoznak rá.

Önkormányzatunk így készítetett egy értékbecslést, mely alapján Mérk Nagyközség Önkormányzatának a Mérk 048/138 helyrajzi számú ingatlanban fennálló 52460/206700 arányú tulajdonrészének értéke 2.600.000.-Ft, így az Önök által felajánlott 841.000.-Ft ellenértéket nem tudjuk elfogadni.

Mellékleten csatolom az Önkormányzat kérésére Vargha Ferdinánd értébecslő által készített szakvéleményt.

Ezen indokok alapján **kérjük** az általunk elkészítetett szakvélemény alapján **Mérk Nagyközség Önkormányzat tulajdonrészének értékét 2.600.000.-Ft összegben történő megállapítását**, amennyiben ezt nem fogadja el, a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény 16. § (4) bekezdése alapján kérjük igazságügyi szakértővel új értébecslési szakvéleményt készíttetését, melynek költségei Önt, mint bekebelezni szándékozó tulajdonostársat terhelik.

Várom mielőbbi válaszát!

Mérk, 2022. augusztus 8.

Tisztelettel:


Pilep Gusztáv
polgármester

