



**Mánfa Község Polgármesterétől**  
7304 Mánfa, Fábrián B. u. 58. sz.  
Tel.: 72/482-145, 72/581-349  
e-mail: pghiv@manfa.hu

## **ELŐTERJESZTÉS**

### **A KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2025. február 17-i ÜLÉSÉRE**

**Az előterjesztés tárgya:** a Mánfa 0539/1 hrsz. ingatlan értékesítése

**A napirend előterjesztője:** Takács Zsolt polgármester

**Melléklet:** 3 db

**Az előterjesztést készítette:** Kissné Kovács Gréta ügyintéző

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Barkóczi Ágnes (7304 Mánfa, Cifra malom 4.) alatti lakos 2025. január 8-án vételi szándéknyilatkozatot nyújtott be (1. számú melléklet) az önkormányzat tulajdonában lévő Mánfa külterület 0539/1 hrsz-ú kivett lakóház, udvar, gazdasági épület 785 m<sup>2</sup>, valamint a hozzá tartozó szántó 1082 m<sup>2</sup> alapterületű, mezőgazdasági gyepterületként nyilvántartott ingatlan vételére.

Az ingatlan és a hozzá tartozó terület külterületen fekszik, csak víz és áram közmű érhető el, hiányos az infrastruktúrája és az ellátása. Megközelítése gépjárművel földes, zúzottköves úton lehetséges. Az épület leromlott, műszaki állapotát tekintve megállapítható, hogy az ingatlan felújítási költségei olyan mértékűek, hogy a beruházás az elérhető lakáshasználati díj mellett rendkívül hosszú idő alatt térülne meg az önkormányzat számára.

Barkóczi Ágnes az ingatlan forgalmi értékével kapcsolatban Kovács Gábor ingatlanvagyon-értékelő értékbecslést készíttetett 2024. decemberében. Az ingatlan műszaki állapotáról készült szakvélemény alapján megállapítható, hogy a gyepterületen építmény nem helyezhető el, azaz a meglévő épület a kialakult állapota miatt nem bontható, és új nem építhető rá, sem a szomszédos – tulajdoni lap szerint szántó megnevezésű - telekre. (Natura 2000 terület korlátozott a telek használata.)

A forgalmi érték meghatározása piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszerrel történt. Az értékbecslés alapján a 0539/1 hrsz. alatti ingatlan - kivett lakóház, udvar, gazdasági épület - értéke 6.490.000, -Ft és a 0539/1 hrsz. alatti szántó értéke 190.000, - Ft. Összesen 6.680.000, - Ft. Az értékbecslések a 2-3. számú mellékletekben olvashatók.

A teljes ingatlan felújításra szorul, melynek költségei az ingatlan állapota miatt jelentősek. Tekintettel arra, hogy az önkormányzat ehhez nem rendelkezik forrással, a lakóépület és a hozzá tartozó terület értékesítése érdekében áll.

Az ingatlant jelenleg 1 fő lakja. Mánfa Község Önkormányzata a 46/2023. (VII.17.) számú határozata alapján jogcím nélküli lakáshasználati díjat – az éritett szociális rászorultságára tekintettel – 8.000,- Ft/hó összegben határozott meg.

Az önkormányzat vagyon rendelete értelmében 3 M Ft értékhatár feletti ingatlan értékesítése kizárólag versenytárgyalás útján történhet. Javaslom, hogy az önkormányzat 8.000.000,-Ft összegű alapár mellett hirdesse meg az ingatlant. A licitnyertes vevő tehermentes ingatlan tulajdonjogát szerezne meg. Birtokbaadás az adásvételi szerződés aláírásával egy időben történne. E határidőre az önkormányzat a lakáshasználati megállapodás alapján bent lakó használó lakáshasználati megállapodását felmondja.

Mindezekre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék!

### **Határozati javaslat:**

A képviselő-testület – a polgármester előterjesztése alapján – megtárgyalta a „Mánfa 0539/1 hrsz. ingatlan értékesítése” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

- 1.) Mánfa Község Önkormányzata értékesítésre kijelöli a Mánfa külterület 0539/1. hrsz.-ú, 785 m<sup>2</sup> nagyságú kivett lakóház, udvar, gazdasági épület ingatlan, valamint a hozzá tartozó 1082 m<sup>2</sup> nagyságú szántó (mezőgazdasági gyepterület) megnevezésű ingatlant és az értékesítésére licit eljárás lefolytatását rendeli el.
- 2.) Az ingatlan licitkiírásában az alábbi feltételeket szerepeltetni kell:
  - Az ajánlattevő az ingatlan állapotáról a 2-3. sz. mellékletek szerinti értékbecslések alapján tájékozódhat.
  - Az ingatlan kikiáltási ára (induló licitár) 8.000.000,- Ft.
  - Az önkormányzat az eladott ingatlan vonatkozásában semmiféle út és közmű építést nem vállal.
  - Az ingatlan birtokbaadási határideje az adásvételi szerződés aláírásával egy időben.
  - Az ingatlan birtokbaadásáig az önkormányzat a lakáshasználati megállapodás alapján bent lakó használó lakáshasználati megállapodását felmondja.
- 3.) A liciten való részvétel feltétele, hogy az ajánlattevő a licitkiírást 1000,-Ft-ért megvásárolja.
  - o A licitre történő jelentkezés és regisztráció elektronikus úton, e-mail útján történik.
  - o A regisztráció a személyes adatok, illetve cég esetén a cégkivonat és az aláírási címpéldány e-mailen, a vagyon@komlo.hu e-mail címre történő megküldésével történik. Az adatok ellenőrzésére a szerződés aláírásakor kerül sor.

- o A liciten való részvétel feltételeinek elfogadásáról szóló nyilatkozatot e-mailben kell megtenni, legkésőbb a kiírásban megadott határidőig.
  - o Amennyiben a licitre csak 1 pályázó regisztrál, akkor ő licit lebonyolítása nélkül, alapáron jogosult az ingatlan bérbevételére. Erről a licit napját megelőző munkanapon e-mailben értesíteni kell a pályázót.
- 4.) A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 14. § alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok értékesítése esetén az államot elővásárlási jog illeti meg. Az adásvételi szerződés megkötésére csak az elővásárlásra jogosult (Magyar Állam) megkeresését és fenti jogszabályban előírt határidőn belül (35 nap) megtett nyilatkozatát követően kerülhet sor.
- 5.) Az adásvételi szerződés készítésével járó költséget a vevő viseli. A polgármester utasítja a jegyzőt, hogy intézkedjen az ingatlan liciten történő értékesítése, az elővásárlásra jogosult megkeresése, majd az adásvételi szerződés elkészítése és a vételár befizettetése iránt.
- 6.) Mánfa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy jelen határozat alapján a Mánfa Külterület 0539/1. hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó lakáshasználati megállapodást mondja fel a megállapodás szerinti legkorábbi időpontra.
- 7.) Mánfa Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

**Határidő: 2025. június 30.**

**Felelős: Takács Zsolt polgármester  
dr. Vaskó Ernő címzetes főjegyző**

**Mánfa, 2025. február 3.**

**Takács Zsolt  
polgármester**

# BARKÓCZI ÁGNES

7304 Mánfa, Cifra malom 4. – Tel.: 30 / 862 4197 – E-mail: agnes.barkoczi@pflege-fee.eu

Komlói Közös Önkormányzati Hivatal

Kissné Kovács Gréta ügyintéző

Mánfa, 2025.01.08.

**Tárgy: Vételi szándéknyilatkozat**  
**Hrsz.: mánfai 0539/1**

Tisztelt Cím!

Alulírott Barkóczi Ágnes (szül. Barkóczi Ágnes; szül. hely/idő: Pécs, 1968.12.07.; a.n.: Dombai Erzsébet; szig.-sz.: 101602IE; lakóhely: 7304 Mánfa, Cifra malom 4.) ezennel kinyilatkoztatom vételi szándékomat a tulajdomban lévő, mánfai 0539/2 hrsz.-on nyilvántartott ingatlanom közvetlen szomszédságában lévő, a mánfai önkormányzat tulajdonát képező, 0539/1 hrsz.-on nyilvántartott, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület és szántó besorolású ingatlanra vonatkozóan.

Az ingatlanról hivatalos értékbecslés készült, melyet e szándéknyilatkozatomhoz mellékelek, s amely az eladási/vételár megállapításának alapjául szolgál.

Indoklás:

Jelenleg a tulajdonomat képezik a mánfai 0539/2, 0539/6, 0539/8, 0582, 0584 és 0545/1 hrsz.-okon nyilvántartott ingatlanok. Sajnos, ezen ingatlanok tulajdonomba kerülése óta az életkörülményeim olyan módon és mértékben változtak, hogy a jövőben nem tudom a fenntartásukat biztosítani, ezért arra kényszerülök, hogy ezeket értékesítem és kisebb ingatlanba költözzem, valamint adott esetben az állataimat (lovak) is máshol helyezzem el. Mánfáról és ezen belül a jelenlegi lakóhelyemtől távolabbra azonban nem szeretnék elköltözni, hanem lehetőség szerint ittmaradni, és ennek, valamint az állataim elhelyezésének csaknem kizárólagos módját abban látom, ha a nevezett ingatlant megvásárolom.

## BARKÓCZI ÁGNES

7304 Mánfa, Cifra malom 4. – Tel.: 30 / 862 4197 – E-mail: agnes.barkoczi@pflege-fee.eu

Kijelentem továbbá, hogy a nevezett ingatlan megvásárlása csak a még megállapítandó vételár magasságának függvényében, a mindenkori vételár kifizetése pedig csak a jelenleg még tulajdonomban lévő ingatlanok eladását és azok vételárának megfizetését követően áll módomban.

Tisztelettel:



Barkóczi Ágnes

**MELLÉKLET:** Ingatlan-értékelési szakvélemény és fotók

**Másolatot kap:**

Dr. Müller József aljegyző, Komlói Közös Önkormányzati Hivatal;  
Takács Zsolt polgármester, Mánfa Község Polgármesteri Hivatal

# INGATLAN ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



7304 Mánfa,  
külterület 0539/1 hrsz. alatti  
kivett lakóház, udvar, gazdasági épület és szántó

- Pécs, 2024. december -

## TARTALOM

1. ÖSSZEFOGLALÁS, MEGJEGYZÉSEK
2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE
3. AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE, ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS
4. SZAKÉRTŐI VÁLASZ

### MELLÉKLET

1. Szabályozási terv részlet
2. Térkép részlet
3. Helyszínrajz ( E-közmű )
4. E-hiteles tulajdoni lap – teljes másolat
5. Fotók

#### 1. ÖSSZEFOGLALÁS

Barkóczy Ágnes megbízásából szakértő elkészítette a 7304 Mánfa, külterület 0539/1 hrsz. alatti kivett lakóház, udvar, gazdasági épület és szántó megnevezésű ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozó értékelési szakvéleményt.

#### Megjegyzések:

Fenti érték kiürített, forgalomképes, teljes per -, teher - és igénymentes állapotra vonatkozik.

Az érték meghatározásakor az eredeti használat szerinti **lakóház, udvar, gazdasági épület és külterületi telek (szántó)** funkciót vettük figyelembe.

A szakvéleménynek nem volt tárgya aktuális tulajdoni lap-, ill. a tulajdoni lapon feltüntetett terhek tartalmi vizsgálata, a forgalmi érték megállapítása a tehermentes ingatlanra vonatkozik.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, a szakértő mindentől függetlenül állapította meg az ingatlan értékét.

Jelen szakvélemény 1 elektronikus (pdf) példányban készült és 180 napig érvényes.

## 2. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 2.1. Az ingatlan adatai

Helyrajzi szám:	külterület 0539/1
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Övezeti besorolása:	MG – Mezőgazdasági terület
Megnevezése ( használat szerint ):	a) kivett lakóház, udvar, gazdasági épület b) szántó, min.o. 4, 1.43 AK
Hasznos (redukált) alapterülete:	59,49 m <sup>2</sup>
Telek területe:	a) 785 m <sup>2</sup> b) 1082 m <sup>2</sup>
Tájolás:	K és D
Natura 2000 terület	

### 2.2. Adatszolgáltatás

A helyszíni szemlén a T. megbízó, a tulajdonos Mánfa Község Önkormányzata polgármestere Takács Zsolt úr és Pécsi Zoltán úr az ingatlan bérlője - aki az ingatlan megtekinthetőségét biztosította a szakvélemény elkészítéséhez - vett részt.

### 2.3. Az ingatlan és környezetének leírása

Mánfa község Baranya megyében, a Komlói járásban fekszik.

Legközelebbi nagyközség Komló kb. 7 km, illetve Pécs kb. 14 km távolságban. Lakosok száma: kb. 732 fő (2024.01.01.)

Az értékelt ingatlan a település nyugati határán kívül, külterületen fekszik, a településen áthaladó, majd Kaposvárra vezető 66-os sz. főúttól déli irányba nyíló Cifra malom utcában, a Sarlós Boldogasszony-templomtól nyugati irányban mintegy 160 m-re.

Az alap élelmiszer-ellátást biztosító egység a település központjában, minden egyéb szükséglet kielégítését szolgáló intézmény, egység és szolgáltatási központ Komlón érhető el. Tömegközlekedési egység, buszmegálló kb. 750 m-re.

A telek mezőgazdasági (MG) terület, csak víz és villany közmű érhető el, hiányos az infrastruktúrája és az ellátása. Megközelítése gépjárművel földes, zúzottköves úton lehetséges.



a) KIVETT LAKÓHÁZ, UDVAR, GAZDASÁGI ÉPÜLET

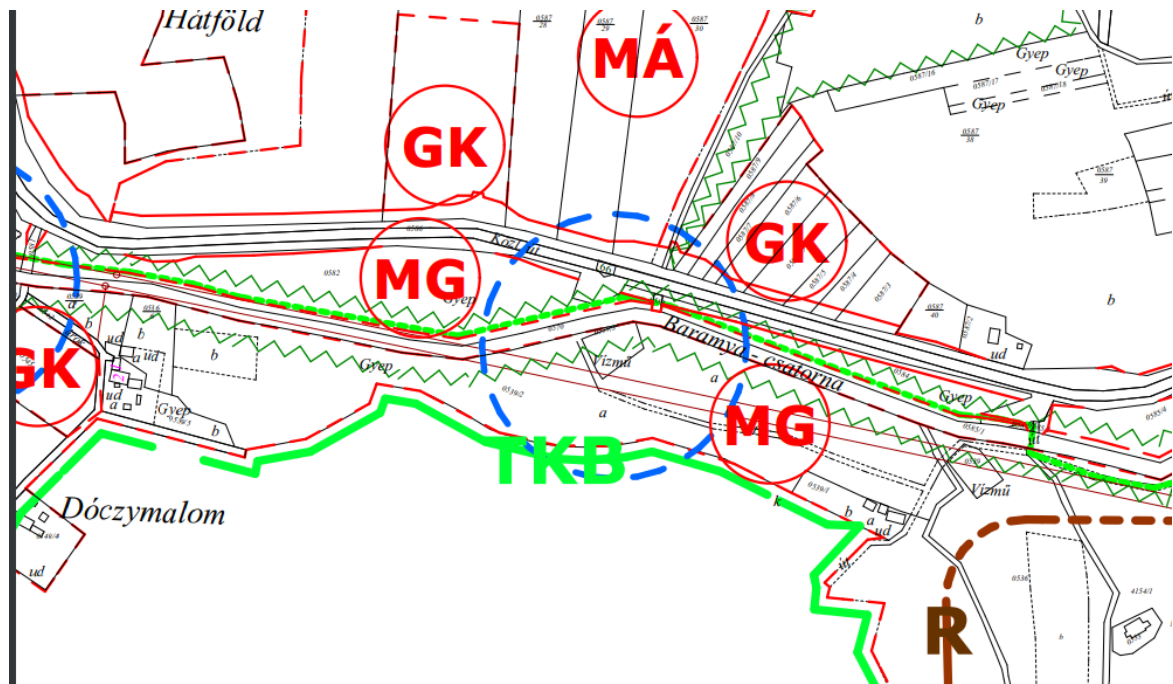
**A TELEK**

<b>FEKVÉSE</b>	a 66-os sz. főúttól déli irányban (Cifra malom út)
<b>TEREPIVISZONYOK</b>	sík, enyhén lejtős terület
<b>TALAJVISZONYOK</b>	kötött
<b>UTCAFRONT HOSSZA</b>	kb. 20-22 m
<b>KÖRNYEZETVÉDELEM</b>	értékelésem tárgyát képező ingatlan épületében környezetre káros anyagtermelés nem folyik, légszennyezés és zajártalom nem keletkezik
<b>BURKOLATOK</b>	az épület körül betonozott járda
<b>NÖVÉNYZET</b>	füves terület
<b>KERÍTÉS</b>	acél szerkezetű bejárati nagy- és kiskapu, és még egy fa szerkezetes nagy- és kiskapu és ajtó; acél és fa oszlopos, drótfonatos kerítés
<b>TÁJOLÁS</b>	Ny-D-
<b>KÖZMŰVESÍTETTSÉG</b>	
- vízellátás:	közüzemi vezetékes vízellátás, mérőórával
- szennyvízelvezetés:	szennyvíz akna
- áramellátás:	közüzemi ellátás, légekábelén keresztül, mérőórával
- gázellátás:	-
<b>ÖVEZETI BESOROLÁS</b>	MG – Mezőgazdasági gyepterület

Az övezetre vonatkozó építési előírások:

A gyepterület (MG) művelési ágú területeken építmény nem helyezhető el, azaz a meglévő épület a kialakult állapota miatt nem bontandó, azonban új nem építhető rá, sem a szomszédos - tulajdoni lap szerint szántó megnevezésű – telekre.

Natura 2000 terület: korlátozott telek használat



## Az épület

Szintek száma:	földszintes
Építés ideje:	1920-30 - as évek
Alapozás:	vegyes (kő, tégl) alap
Szigetelés:	padozat feletti talajnedvesség elleni kent bitumenes szigetelés
Lábazat:	vegyes (tégla, kő, vályog)
Tetherhordó szerkezetek:	vegyes (tégla, kő, vályog) 50 cm falkeresztmetszet
Térelhatároló szerkezetek:	külső oldalon – 50 cm falkeresztmetszet belül – vegyes kő és tégl 30 cm falkeresztmetszet, tégla 15 cm falkeresztmetszet
Födém:	borított fa gerendás, valószínűen viklifás födém
Hőszigetelés:	nincs
Tetőszerkezet:	mestergerendás, fogópáros fa szerkezet
Héjalás:	cserép fedés
Bádogos szerkezetek:	horganyzott lemez függőeresz- és lefolyócsatorna
Homlokzat:	vakolt, festett és meszelt

## Nyílászárók:

- **kültéri:**
  - ablakok: festett korabeli, hőszigetelés nélküli, fa szerkezetes ablakok
  - ajtó: festett, korabeli fa bejárati ajtó
- **beltéri:**
  - ajtók: festett fa szerkezetű teli ajtók

## Közművesítettség

- vízellátás: közüzemi vezetékes vízellátás, mérőórával
- szennyvízelvezetés: szennyvíz akna
- áramellátás: közüzemi ellátás, légkábelen keresztül, mérőórával
- gázellátás: -
- fűtés: fa tüzelésű kályha
- melegvíz-ellátás: villanybojlerről
- riasztó: nincs
- klíma: nincs

Alaprajzi kialakítása megfelelő, a helyiségek külön nyílnak.

## Helyiségadatok:

Lakóház	Hasznos alapterület		aljzatburkolat	megjegyzés
<b>Földszint</b>				<i>bel mag: 2,55 m</i>
konyha - étkező	13,34	m <sup>2</sup>	pvc	festett, 130 cm magasságban és mennyezetben lambéria
mosdó-wc	4,87	m <sup>2</sup>	gres lap	festett; 175 cm magas csempeburkolat, villanybojler
zuhanyzó	3,79	m <sup>2</sup>	mázas kerámia	festett; zuhanyzónál 202 cm, körben 153 cm magas csempeburkolat
szoba	17,78	m <sup>2</sup>	pvc, szőnyeg	festett, fa tüzelésű kályha
<b>Összesen:</b>	<b>39,77</b>	<b>m<sup>2</sup></b>		
fedett tornác - közlekedő	18,60	m <sup>2</sup>	beton	fa váz szerkezet

<b>Melléképületek</b>				
tároló ( volt konyha )				<i>bel mag: 2,40 m</i>
tároló	5,98	m <sup>2</sup>	beton	vakolt, meszelt, 120 cm magas csempeburkolat
füstölő	2,20	m <sup>2</sup>	beton	vakolt
tároló	6,52	m <sup>2</sup>	beton	vakolt, meszelt, nyitott födém
<b>Összesen:</b>	<b>14,70</b>	<b>m<sup>2</sup></b>		
30 cm keresztmetszetű téglafalak, borított gerendás, viklifás födém, beton aljzat, részben új ácsszerkezet, kontyolt nyeregtető, befejezetlen beton cserép héjalás csapadék levezető föliával, hiányos horganyzott függőeresz, lefolyó nincs				
				<i>bel mag: 1,7 - 2,1 m</i>
fa tároló	24,79	m <sup>2</sup>	beton	vakolt, meszelt, nyitott födém
három oldalról 25 cm keresztmetszetű téglafalak, udvari bejárat fa vázas deszka borítású, hullámos beton aljzat, fa gerenda héjalás tartók, félnyereg tető, azbesztcement hullámpala fedés néhány pala repedt, beázik, acél ablaksor, függőeresz és lefolyó csatorna nincs				
				<i>bel mag: 2,4 m</i>
gépkocsi tároló	18,19	m <sup>2</sup>	beton	vakolt, meszelt, nyitott födém
45 cm keresztmetszetű téglafalak, udvari bejárat fa vázas deszka borítású, beton aljzat, fa szarufa héjalás tartók, padlástér, nyereg tető, cserép fedés, fa gerendás födém, a földszint pozdorja mennyezet lezárású, fa ablak, függőeresz és lefolyó csatorna nincs				
				<i>bel mag: 2,0 - 2,4 m</i>
ól	10,58	m <sup>2</sup>	tégla	vakolt, meszelt
45 cm keresztmetszetű téglafalak, fa ajtó és ablak, téglafal aljzat, fa szarufa héjalás tartók, belül deszka borítással, fél nyereg tető, cserép fedés, függőeresz és lefolyó csatorna nincs				
				<i>bel mag: 2,0 - 2,4 m</i>
fedett tároló	8,79	m <sup>2</sup>	tégla	vakolt, meszelt
25 cm keresztmetszetű téglafalak és fa vázszerkezet kombinációja, udvari oldalról nyitott, beton aljzat, fa héjalás tartók, fél nyereg tető, cserép fedés, függőeresz és lefolyó csatorna nincs				
				<i>bel mag: 2,0 - 2,4 m</i>
kerítésen kívüli, telken belüli tároló	48,86	m <sup>2</sup>	döngölt föld	-
fa vázszerkezet, deszka homlokzat burkolat, fa héjalás tartók, kis lejtésű nyereg tető, azbesztcement hullámpala fedés, döngölt föld aljzat, függőeresz és lefolyó csatorna nincs				
				<i>bel mag: 1,7 m</i>
udvari külön álló pince	7,72	m <sup>2</sup>	cementlap	vakolt, meszelt
tégla boltozat, föld fadés, cementlap aljzat, deszka ajtó				

Az ingatlan különböző szintjeit illetve eltérő funkciójú és **értékű** helyiségeit – pl. lakótér, műhely, garázs, tároló, alagsor, pince, tetőtér, terasz - az elhelyezkedés és a funkció szerint csoportosítjuk, és a csoportokra jellemző konstans szorzókkal (*egyneműsítési tényező*) besorozva határozzuk meg az ingatlan *redukált alapterületét*.

Mivel a forgalmi érték a felépítményi alapterület és a becsült fajlagos forgalmi érték szorzata, a forgalmi érték szempontjából ugyanazt az eredményt kapjuk akkor is,

ha a fenti módszerrel a redukált alapterületet egy átlagos, becsült fajlagos forgalmi értékkel szorozzuk, vagy

ha az eltérő funkciójú helyiségek teljes alapterületét a csökkentett becsült fajlagos forgalmi értékkel szorozzuk, – nyilvánvaló, hogy egy szoba nem ugyanolyan fajlagos értékű mint, pl. a melléképület, gk. tároló, pince, terasz – és az így kapott helyiségenkénti forgalmi értékeket összegezzük:

Szint/épület megnevezése	Hasznos alapterület		Egyneműsítési tényező	Redukált alapterület m <sup>2</sup>
Lakóház	39,77	m <sup>2</sup>	100%	39,77
fedett tornác - közlekedő	18,60	m <sup>2</sup>	15%	2,79
Melléképületek				
tároló ( volt konyha )	14,70	m <sup>2</sup>	25%	3,67
fa tároló	24,79	m <sup>2</sup>	20%	4,96
gépkocsi tároló	18,19	m <sup>2</sup>	35%	6,37
ól	10,58	m <sup>2</sup>	5%	0,53
fedett tároló	8,79	m <sup>2</sup>	10%	0,88
kerítésen kívüli, telken belüli tároló	48,86	m <sup>2</sup>	15%	7,33
udvari külön álló pince	7,72	m <sup>2</sup>	5%	0,39
<b>Összesen:</b>				<b>66,68</b>

A felépítmény műszaki jellemzői:

- 80-100 éves, vegyes falazatú/ vályog épület, felújítandó műszaki állapotban van
- a korabeli tető ácsszerkezet megfelelő, a lécezés, a cserép fedés átrakandó, pótlandó vagy cserélendő, beázások tapasztalhatók
- az épület külső falai és a földem nem hőszigeteltek
- a fa földemgerendák helyenként hajlottak, a viklifás béléstestek helyenként kirajzolódtak – szoba földem - állapotuk csak feltárással állapítható meg, egyéb helyeken, a földem lambériával burkolt, takart
- a felmenő falazaton mozgására, süllyedésre utaló repedések nem láthatók
- belső falai mind a padozat fölötti, mind a földem alatti részeken vizesedés, nedvesedés jelei nem tapasztalhatók
- korabeli, hőszigetelés nélküli, fa szerkezetű nyílászárók
- a homlokzati vakolatok festése sokhelyütt lepergő, áztatott, elszínesedett
- régi hidegburkolatok és szaniterek, a mosdó-wc korszerűbb burkolatú
- egyedi, fa tüzelésű kályha a szobában, korszerűtlen fűtés

Az ingatlan egyéb jellemzői:

- településközponttól távoli elhelyezkedés, hiányos ellátottság és infrastruktúra
- az alap élelmiszer-ellátást biztosító egység a település központjában, minden egyéb szükséglet kielégítését szolgáló intézmény, egység és szolgáltatási központ Komlón érhető el
- tömegközlekedési egység, buszmegálló kb. 750 m-re.
- A telek mezőgazdasági (MG) terület, csak víz és villany közmű érhető el, hiányos az infrastruktúrája és az ellátása. Megközelítése gépjárművel földes, zúzottköves úton lehetséges.

### 3. AZ ÉRTÉKELES MÓDSZERE, ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

A szakvélemény, az értékelési módszer az Eszközértékelők Európai Csoportja (*The European Group of Valuers' Associations – TEGoVA*) által lefektetett EVS 2012-ben (Európai Értékelési Szabványok) rögzített, 2016. évben változásokkal kiegészített ajánlásainak felhasználásával készült, amelyet az EU országok ajánlott szabványként elfogadtak és a szakvélemény felépítése, elemei, tartalmi összetétele megfelel a 26/2005 (VIII.11) PM valamint a 32/2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1) PM rendelet előírásainak.

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

Az eszközérték meghatározásának alapja a következő lehet:

- a piaci érték
- az üzleti hasznosításból származó profit
- költségalapú érték

Jelen esetben az értékelés célját tekintve a piaci érték számítása a megfelelő módszer, mert a számításához rendelkezésre állnak jelenlegi piaci kínálati összehasonlító adatok.

#### **A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer fő lépései, a piaci érték meghatározása:**

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becseríték.

*Piaci érték az EVS 2012 szerint:*

„ A piaci érték az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján egy ingatlan gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan körütekintően és kényszer nélkül jártak el.”

*Piaci érték az Angol Királyi Vagyonértékelők (RICS) szövetségének definíciója alapján:*

A piaci érték azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség 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, ésszerű 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 figyelembe vételére nem kerül sor

Az ismertett ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges még figyelembe venni:

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes ingatlant értékeli, a helyszíni szemle időpontjában megismert készütségekben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomása, ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a rendelkezésünkre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett – megbízhatónak tekintett forrásokból származó - adatok és információk, melyek az értékelés során felhasználásra kerültek, szakértő tudomása szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt mód elvégezni, ezért szakértő felelőssége e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálatokkal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban a technológia, ingóságok vagy mobil eszközök ( bútorok, stb.) értékét, valamint az általános forgalmi adót, kiürített, forgalomképes, teljes per -, teher - és igénymentes állapotokra vonatkozik;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;

- az értékelés effektív időpontja 2024.12., a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott érték felülvizsgálata.

Az általunk meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és csakis jelen szakvéleményben megjelölt célra, a megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

## **A forgalmi érték meghatározása piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszerrel**

Figyelembe vettük – lásd. 25/1997. (VIII.1) PM rendelet - hogy „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.”

Ennek megfelelően nem vettük figyelembe az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő alsó vagy felső, szélső fajlagos értékű, valamint alapterületű ingatlanok adatait.

Tekintetbe vettük, hogy „az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni.”.

A összehasonlító piaci értékelésnél a páros összehasonlítási módszert alkalmaztuk.

A módszer lényege, hogy a kiválasztott ingatlant páronként hasonlítjuk össze az erre alkalmas (ugyanazon területen elhelyezkedő, hasonló elrendezésű, közel azonos paraméterekkel rendelkező) ingatlanokkal. Elvégezzük minden esetben a korrekciós számításokat, majd azután képezzük az ingatlan piaci árát.

A településen, az ingatlan környezetében hat ingatlan kínálati összehasonlító adata áll rendelkezésre, amelyek mindegyike beazonosítható, összehasonlításra azonban csak négy adat bizonyult alkalmasnak. A rendelkezésre álló, és összehasonlításra alkalmas négy ingatlan adatainak figyelembe vételével, illetve a megfelelő korrekciós tényezők alkalmazásával az értékelés ezen módszer alapján jó közelítéssel elvégezhető.

Az összehasonlítása alkalmas ingatlanokat is (redukált) hasznos alapterülettel vettük figyelembe.



Értékelő táblázat – Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

Összehasonlító szempontok	Értékelendő	Összehasonlító ingatlan adatok				
		1	2	3	4	5
cím	Mánfa	Mánfa	Mánfa	Mánfa	Mánfa	Mánfa
	külterület 0539/1 hrsz	Árpád út	Kaposvári út	-	-	Fábián B.u.
Az épület redukált alapterülete m2	66,7	132,5	110,0	95,0	100,0	103,0
Telek térmértéke m2	785	1000	766	1671	350	546
Ár ( eFt )		17 900	13 900	10 900	18 500	11 900
Adat időpontja év		2024 nov.	2024 nov.	2024 nov.	2024 nov.	2024 nov.
Adat jellege		kínálati	kínálati	kínálati	kínálati	kínálati
Fajlagos egységár Ft/ m2		135 094	126 364	114 737	185 000	115 534
Állapot	teljes felújítást igényel	felújítandó	teljes felújítást igényel	teljes felújítást igényel	átlagos/ felújítandó	teljes felújítást igényel
Gk.tároló/Melléképület	fedett tornác-közeledő 18,60 m2; tároló (vont konyha) 14,70 m2; fa tároló 24,79 m2; gk.tároló 18,19 m2; ól 10,58 m2; fedett tároló 8,79 m2; tároló 48,86 m2; pince 7,72 m2	mell.ép.100 m2; pince 25 m2	pince kb.15 m2	-	kő mell.ép.	-
Közművek	víz, villany, szennyvíz akna	víz, villany, szennyvíz, gáz	víz, villany, szennyvíz	víz, villany, szennyvíz bevezetve, gáz az utcában	víz, villany, szennyvíz, gáz	víz, villany, szennyvíz, gáz
Fűtés/hűtés mód, melegvíz ellátás	szilárd tüzelésű kazán	kondenzációs gázkazán	jelenleg nincs fűtés, egyedi kazánal lehetőséges	jelenleg fűtés nincs, vaskályha és szilárd tüzelésű kazán van	gázkazán	jelenleg nincs fűtés, de gáz- és vegyes tüzelésű kazán beszerelhető
Ingatlan típus	lakóház	lakóház	lakóház	lakóház	lakóház	lakóház
<b>Értékbefolyásoló tényezők</b>		<b>Korrektív tényezők : az értékelendő ( + jobb ) ( - rosszabb )</b>				
Összehasonlító szempontok		%	%	%	%	%
Értékelési adat forrás értékmód.		-10	-10	-10	-10	-10
Érték időpontja		0	0	0	0	0
Telek térmértéke, telekalak, tájolás, burkolatok, kilátás, kerítés, bővíthetőség, megoszthatóság, növényzet, benapozás, zaj, por		-3	0	-8	5	3
Településen belüli elhelyezkedés, megközelíthetőség, frekvenciáttság, környezet, ellátottság		-15	-10	-15	-15	-15
Építő anyag korszerűség, kor, műszaki állapot, megjelenés, használhatóság		-10	0	0	-10	0
Közművesítetttség, fűtés/hűtés mód, melegvíz-ellátás		-10	0	0	-10	-5
Alapterületi kialakítás és mérték		10	7	5	5	5
Korrektív összesen		-38	-13	-28	-35	-22
Korrigált fajlagos egységár Ft/ m2		83 758	109 936	82 611	120 250	90 117
Korr. fajlagos egységár átlag Ft/ m2	97 334					

**Ingatlan piaci értéke – piaci összehasonlító módszerrel**

Korrigált fajlagos alapár:	97 334	Ft/m2
Redukált alapterület:	66,68	m2
Ingatlan piaci értéke:	6 490 433	Ft
<b>Ingatlan piaci értéke kerekítve:</b>	<b>6 490 000</b>	<b>Ft</b>

## **Értékmódosító tényezők:**

( az összehasonlító adatokként szerepeltetett ingatlanokhoz képest )

Az egyes értéknövelő és értékcsökkentő tényezők – összehasonlító szempontok, azok százalékos mértéke, korrekciós tényezők – a fenti Értékelő táblázatban szerepelnek, amelyek alapján az értékelt ingatlan az összehasonlításra alkalmas piaci, kínálati ingatlanokkal egyenként, adatonként összehasonlításra került. A településen a keresleti (és kínálati) viszonyok az értékelt ingatlannal megegyező funkciójú ingatlanok szegmensében az átlagosnál valamivel magasabb szintűek.

- **Értékelési adat forrás értékmódosítás**
  - Amennyiben az összehasonlító adatok, úgynevezett kínálati adatok, azaz vételre felkínált ingatlanok adatait tartalmazzák, akkor általános ingatlanpiaci tapasztalat, hogy az ingatlanok adásvétele esetén az ingatlanok vételára alacsonyabb a hirdetési ár. Ennek oka, hogy a vételár egy áralku eredményeként alakul ki, az eladók gyakran előre bele is kalkulálják a hirdetési árba ezt a különbözetet, amely tény értékmódosító tényezőként vesszük figyelembe.
- **Érték időpontja**
  - Az összehasonlító adatokban szereplő ingatlanok kínálati ára az adott évi adásvételi szerződések adatai. Ha az értékelt ingatlan forgalmi értékét eltérő évre vonatkozóan szükséges megállapítani, akkor az idő különbözőségére való tekintettel az eltérést értékmódosító tényezőként szükséges figyelembe venni.
- **Telek térmértéke, alak, növényzet, kerítés, burkolat, bővíthetőség, megoszthatóság, növényzet, benapozás, zajhatás**
  - Amennyiben az összehasonlító adatokban szereplő ingatlanokhoz képest, az értékelt ingatlan telek területe lényegesen eltér, akkor az eltérésre való tekintettel azt értékmódosító tényezőként szükséges figyelembe venni.  
Az értékelt ingatlanhoz tartozó fenti egyéb szempontok szerinti adottságokat, egyenként, arányos mértékben szintén értékmódosító tényezőként vesszük figyelembe.
- **Településen belüli elhelyezkedés, megközelíthetőség, frekvenciáság, környezet, ellátottság, kilátás, panoráma**
  - Adott településen belül, az összehasonlításra szerepeltetett ingatlanokhoz képest lényeges szempont a településközponttól, a mindennapi szükségletek (bevásárlás, szolgáltatások) kielégítését szolgáló intézményektől való távolság, továbbá a közúti és egyéb közlekedési eszközzel való megközelíthetőség mértéke, hiszen az elhelyezkedést ingatlanforgalmi szempontból értékmódosító tényezőként szükséges figyelembe venni az értékelés során. Az előzőeken kívül fontos tekintetbe venni az adott településen kialakult ingatlanpiaci helyzetet, a település frekvenciáságának, illetve az ingatlanok kereslet-kínálati viszonyainak figyelembevételével.
  - A kilátás, panoráma fontos értékbecsítő tényező, hiszen alapvetően meghatározza az ingatlan lakókörnyezetét. Egy szép panoráma esztétikai élményt nyújt, növeli az ingatlan vonzerejét és exkluzivitását, így az ilyen ingatlanok könnyebben és magasabb fajlagos (négyzetméterenkénti) áron értékesíthetők.
- **Építő anyag korszerűség, kor, műszaki állapot, megjelenés, használhatóság**
  - Értékmódosító tényezőként szükséges figyelembe venni az összehasonlításra szerepeltetett ingatlanokhoz képest az értékelt ingatlan építőanyagának korát, korszerűségét, műszaki állapotát, használhatóságát, ezáltal piacképességének minőségét.

- Közművesítettség, fűtés/hűtés mód, melegvíz-ellátás
  - Értékmódosító tényezőként szükséges figyelembe venni, az összehasonlításként szerepeltetett ingatlanokhoz képest az értékelt ingatlan fűtés/hűtés módját és melegvíz-ellátását az energia takarékoság, kényelem, tisztaság, komfort szempontjából, csakúgy, mint annak teljes vagy részleges közművesítettségét. A teljes közművesítettség alapkövetelmény lenne, itt elsősorban ezek megléte, elérhetősége, illetve bevezethetősége, kora, korszerűsége, várható élettartama, kapacitása a figyelembe veendő értékmódosító tényező. Közművesítettnek tekintendő az az ingatlan, amely telekhatárának közterületi részén valamennyi közmű elérhető és beköthető.
- Alapterületi kialakítás és mérték
  - Általános ingatlanpiaci tapasztalat, hogy a nagyobb alapterületű ingatlanok fajlagos értéke arányosan alacsonyabb, mint a hasonló adottságú, de kisebb alapterületű ingatlanoké, amely tény arányos mértékben értékmódosító tényezőként szükséges figyelembe venni az összehasonlításként szerepeltetett ingatlanokhoz képest.

## b) SZÁNTÓ

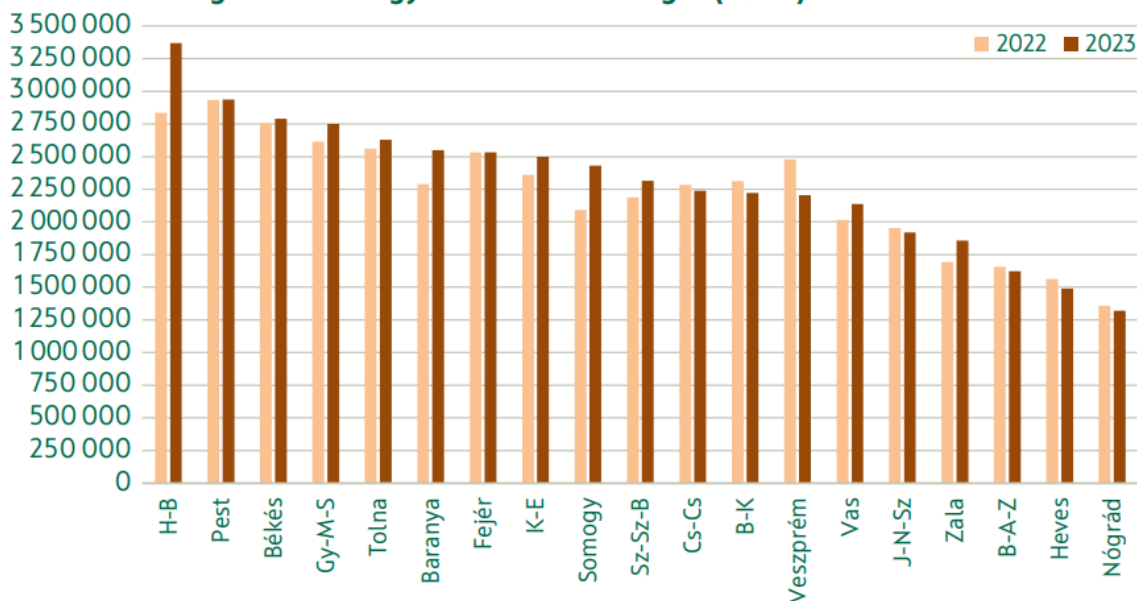
Művelési ág: szántó  
 Területe: 1082 m<sup>2</sup>  
 Kataszteri  
 jövedelem: 1.43 AK

TELEKALAK	szabályos téglalap
TEREPIVISZONYOK	enyhén lejtős
TALAJ	művelésre alkalmas kötött
TALAJVÍZ	talajvízmentes
MEGKÖZELÍTHETŐSÉGI LEHETŐSÉG, ÚTVISZONYOK	szórt köves és földes dűlőúton
BELTERÜLETTŐL VALÓ TÁVOLSÁG	kb. 800 m
NÖVÉNYZET	fűves, nem művelt
ÉPÍTÉSI ÖVEZETI BESOROLÁSA	MG – Mezőgazdasági terület
EGYÉB JELLEMZŐK	Natura 2000 terület

**3. diagram: Járási szintű minimum és maximum, illetve országos átlagárak művelési áganként\* (2023, Ft/ha)**



**2. diagram: Vármegyei szántóföld átlagár (Ft/ha)**



Forrás: OTP termőföld értéktérkép

*Szántó ingatlan piaci értéke OTP termőföld értéktérkép és a fenti adottságok figyelembe vételével*

hrsz	földrészlet	művelési ág	AK	térmérték	Ft/m <sup>2</sup>	Ft
0539/1	b	szántó 4	1.43	1 082 m <sup>2</sup>	180	194 760

#### 4. SZAKÉRTŐI VÁLASZOK

A 7304 Mánfa, külterület 0539/1 hrsz. alatti kivett **lakóház, udvar, gazdasági épület** megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdonjogának piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer alapján becsült, közelítő, valószínűsíthető jelenlegi forgalmi értéke, kerekítve:

**6 490 000.- Ft, azaz Hatmillió – négyszázkilencvenezer forint**

A 7304 Mánfa, külterület 0539/1 hrsz. alatti **szántó** megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdonjogának becsült, közelítő, valószínűsíthető jelenlegi forgalmi értéke, kerekítve:

**190 000.- Ft, azaz Egyszázkilencvenezer forint**

Mindösszesen

**6 680 000.- Ft, azaz Hatmillió – hatszáznyolcvanezer forint**

#### Megjegyzés:

Az ingatlant megközelítésére régóta kialakított és használt szórt köves út a bejegyzett tulajdoni lapok tanúsága – amelyeket csatoltam a szakvélemény utolsó oldalai után - szerint érinti

- MÁNFA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA tulajdonában lévő 0538 helyrajzi számú kivett árok művelésű ágú és a
- MAGYAR ÁLLAM tulajdonában lévő 0536 helyrajzi számú a)rét b)szántó művelésű ágú és a 0540/9 helyrajzi számú - amelyek vagyongazdálkodója a MECSEKERDŐ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG ( 7623 PÉCS Rét utca 8. )

ingatlanait.

Az érintettség mértéke nem ismert, az geodéta általi felmérés alapján lehet pontosan meghatározni.

Az értékelt 0539/1 hrsz. alatti kivett lakóház, udvar, gazdasági épület és szántó ingatlan illető út használati szolgalmi jog bejegyzése az értékelt ingatlan tulajdonosának, Mánfa Község Önkormányzatának feladata.

A következő e-közmű térkép helyszínrajzon bejelöltem az út használati szolgalmi joggal érintett helyeit. ( kék MECSEKERDŐ, piros ÖNKORMÁNYZAT )



Pécs, 2024. december 9.

**Kovács Gábor**

*bejegyzett ingatlan értékbecslés, épületszerkezet,  
tartószerkezet ( statika ), építészet  
szakterületi igazságügyi szakértő  
okl. szerkezetépítő mérnök  
okl. építőipari igazságügyi szakértő szakmérnök  
okl. képesített ingatlanvagyon értékelő  
az Igazságügyi Szakértői Kamara tagja  
Nyilv. tart. sz.: 2964; Ig. sz: 270066  
a Magyar Mérnöki Kamara tagja  
Szám: SZÉS - 02 - 0975*

7621 Pécs, Mária u. 21.

**Mobil: 70/ 385 - 0420; 30/ 956 - 2424**

**E-mail: [kovacs1957@gmail.com](mailto:kovacs1957@gmail.com)**

**Kovács Dániel**

*okl. pénzügyi közgazdász  
okl. ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő  
Nyilv. tart. sz.: 08686/2020*

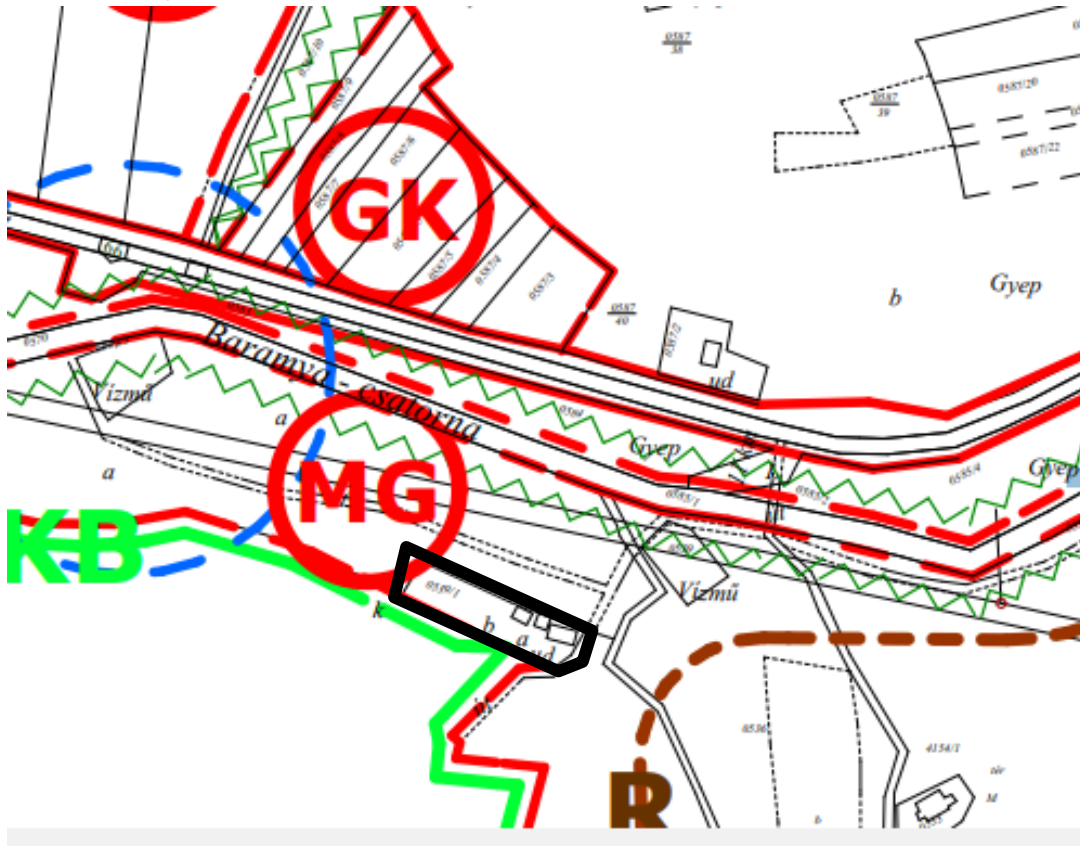
1077 Bp. Rózsa u. 10-12.

**Tel.: +36 30 742 04 05**

**Email: [kd.recenseo@gmail.com](mailto:kd.recenseo@gmail.com)**

## Mellékletek

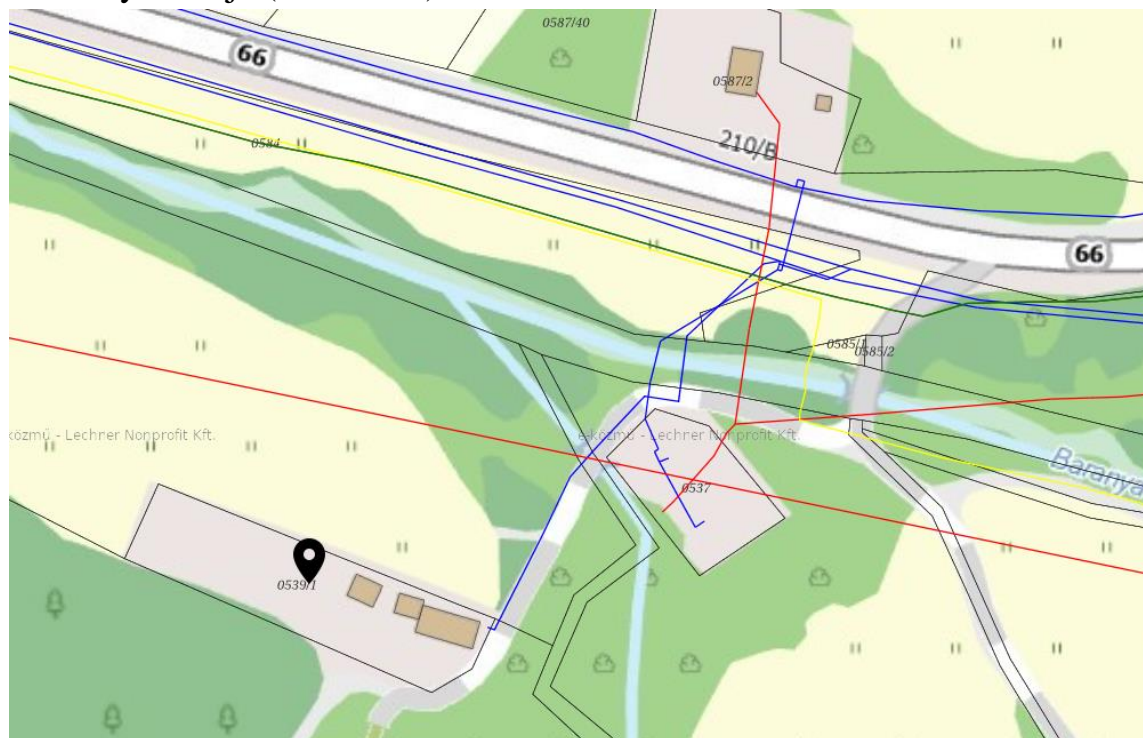
### 1. Szabályozási terv részlet



### 2. Térkép részlet



### 3. Helyszínrajz ( e-közmű )





## 4. E-hiteles tulajdoni lap – teljes másolat

BAVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály I.

Komló 7300 Komló Bercs u. 3. Pf: 89.

Oldal: 1/3

### E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 2360446/6/2024

2024.10.27

MÁNFA

Szektor: 53

Külterület 0539/1 helyrajzi szám

I R É S Z					
Földrészlet területe változás előtt:	1801 (m2)	törölő határozat:	33938/2015.06.29		
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 Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	785	0.00		
b szántó	4	1082	1.43		
A földrészlet összes területe:		1867	1.43		
2. bejegyző határozat:	41443/2008.12.05				
Natura 2000 terület					

II R É S Z	
5. tulajdoni hányad: 1/2	törölő határozat: 31600/2003.02.21
bejegyző határozat, érkezési idő: 946/2/1983.03.18	törölő határozat: 31600/2003.02.21
jogcím: adásvétel	
jogállás: tulajdonos	
név : Juhos Boldizsárné	
sz.név: Bugár Mária	
szül. : 1930	
a.név : Juhos Mária	
cím : 7304 MÁNFA Malom-hegy utca 1	

5. tulajdoni hányad: 1/2	törölő határozat: 40117/2004.12.20
bejegyző határozat, érkezési idő: 4201/1985.12.05	törölő határozat: 40117/2004.12.20
jogcím: öröklés	
jogállás: tulajdonos	
név : Juhos Mária	
szül. : 1956	
a.név : Bugár Mária	
cím : 7304 MÁNFA Malom-hegy utca 1	

4. tulajdoni hányad: 1/2	törölő határozat: 40117/2004.12.20
bejegyző határozat, érkezési idő: 31600/2003.02.21	törölő határozat: 40117/2004.12.20
jogcím: öröklés	
jogállás: tulajdonos	
név : Juhos Mária	
szül. : 1956	
a.név : Bugár Mária	
cím : 7304 MÁNFA Malom-hegy utca 1	

Folytatás a következő lapon

## E-hiteles tulajdoni lap- teljes másolat

Megrendelés szám:2360446/6/2024

2024.10.27

MÁNFA

Szektor: 53

Külterület 0539/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ5. tulajdoni hányad: 2/6 törlő határozat: 40382/2004.12.30  
bejegyző határozat, érkezési idő: 40117/2004.12.20

törlő határozat: 40382/2004.12.30

jogcím: öröklés  
 jogállás: tulajdonos  
 név : Kireth Jánosné  
 sz.név: Bogár Erzsébet  
 szül. : 1938  
 a.név : Juhász Mária  
 cím : 7784 NAGYNYÁRÁD Zalka Máté utca 41.

6. tulajdoni hányad: 2/6 törlő határozat: 40382/2004.12.30  
bejegyző határozat, érkezési idő: 40117/2004.12.20

törlő határozat: 40382/2004.12.30

jogcím: öröklés  
 jogállás: tulajdonos  
 név : Bogár Sándor  
 szül. : 1921  
 a.név : Juhos Mária  
 cím : 7784 NAGYNYÁRÁD Táncsics Mihály utca 68.

7. tulajdoni hányad: 1/6 törlő határozat: 40382/2004.12.30  
bejegyző határozat, érkezési idő: 40117/2004.12.20

törlő határozat: 40382/2004.12.30

jogcím: öröklés  
 jogállás: tulajdonos  
 név : Sós Tamás  
 szül. : 1957  
 a.név : Bogár Rozália  
 cím : 7100 SZEKSZÁRD Wesselényi utca 9.

8. tulajdoni hányad: 1/6 törlő határozat: 40382/2004.12.30  
bejegyző határozat, érkezési idő: 40117/2004.12.20

törlő határozat: 40382/2004.12.30

jogcím: öröklés  
 jogállás: tulajdonos  
 név : Soós István  
 szül. : 1981  
 a.név : Jankovics Mária  
 cím : 9700 SZOMBATHELY Gesztenyefa utca 1.

9. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 40382/2004.12.30

jogcím: ajándékozás  
 jogállás: tulajdonos  
 név: MÁNFA KÖZSEG ÖNKORMÁNYZATA  
 cím: 7305 MÁNFA Fábrián Béla utca 58.  
 törzsszám: 15736101

Folytatás a következő lapon

## E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám:2360446/6/2024

2024.10.27

MÁNFA

Szektor: 53

Külterület 0539/1 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 946/2/1983.03.18

törlő határozat: 946/2/1983.03.18

Elidegenítési és terhelési tilalom

1988. február 14-ig.

jogosult:

név: KOMLÓ VÁROSI TANÁCS

cím : 7300 KOMLÓ Városház tér 4

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 4201/1985.12.05

törlő határozat: 40117/2004.12.20

Özvegyi jog

utalás: II /3.

jogosult:

név : Juhos Boldizsárné

sz.név: Bugár Mária

szül. : 1930

a.név : Juhos Mária

cím : 7304 MÁNFA Malom-hegy utca 1

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 40117/2004.12.20

törlő határozat: 40382/2004.12.30

Özvegyi jog az ingatlan 1/2-ed részére.

Rangsor:4201/1985.12.05.

jogosult:

név : Juhos Boldizsárné

sz.név: Bugár Mária

szül. : 1930

a.név : Juhos Mária

cím : 7304 MÁNFA Malom-hegy utca 1

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 33938/2015.06.29

Önálló szöveges bejegyzés területszámítási és térképezési hiba javítása okán területe 66 m<sup>2</sup>-el növekedett.

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.

TULAJDONILAP VÉGE

## 5. Fotók



utcafronti homlokzat

Lakóház



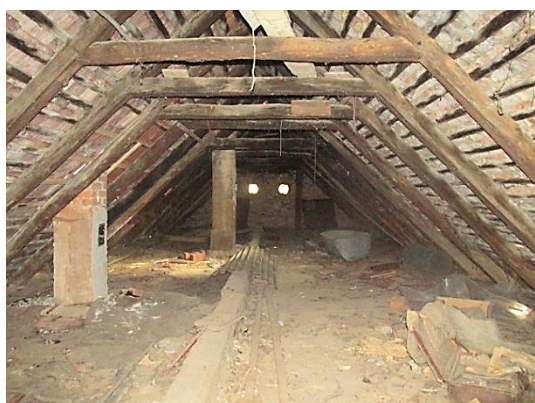
udvari homlokzat



udvari homlokzat



északi homlokzat



padlástér, tetőszerkezet



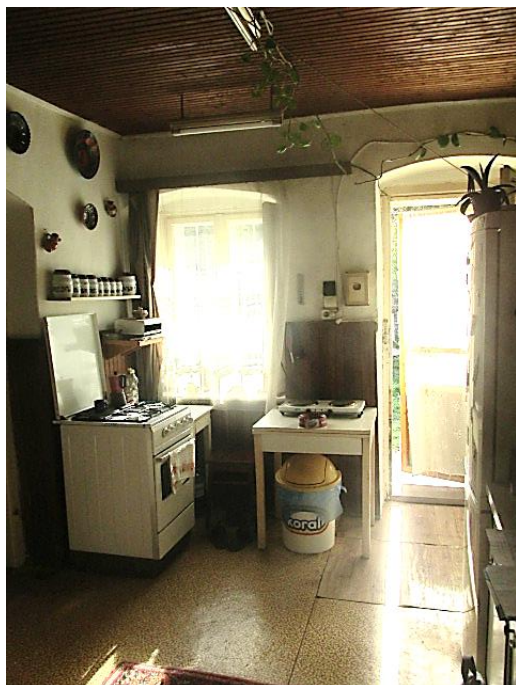
padlástér, tetőszerkezet



padlástér, tetőszerkezet



kémény



konyha - étkező



konyha - étkező



szoba



szoba



szoba



jellemző ablak



mosdó-wc



mosdó-wc



mosdó-wc



mosdó-wc



zuhanyzó



zuhanyzó



zuhanyzó



zuhanyzó



cserép fedés



villanyóra szekrény



udvar



udvar



udvari homlokzat

tároló  
( volt konyha )



északi homlokzat





tetőszerkezet, beton cserép fedés



tetőszerkezet, beton cserép fedés



tároló



tároló



tároló



füstölő



udvari homlokzat

fa tároló



északi homlokzat



udvari homlokzat

gépkocsi  
tároló



északi homlokzat



kapu, falazat és aljzat



beton aljzat



belső tér



repedés a falon



udvari homlokzat

ő1



északi homlokzat



aljzat



belső



udvari homlokzat

fedett tároló



belső



belső



belső



déli homlokzat

kerítésen  
kívüli, telken  
belüli tároló



nyugati homlokzat



vázszerkezet, héjalás



vázszerkezet, héjalás



bejárat

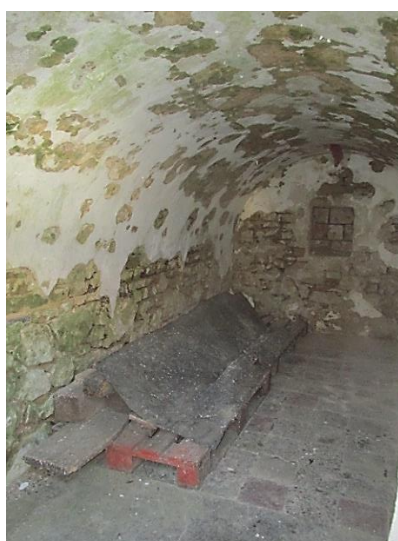
udvari külön  
álló pince



pince domb



belső



belső

# Az út használati szolgálmi joggal érintett ingatlanok tulajdoni lapjai

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



BA VKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.  
Kömlő 7300 Kömlő Berek u. 3. Pf. 89.

Oldal: 1/3

## E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 2360458/6/2024

2024.10.27

**MÁNFA**

Szektor: 16

**Külterület 0536 helyrajzi szám**

### I R É S Z

**1. Az ingatlan adatai:**

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	mín.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
a rét	4	1.6385	28.51	
b szántó	3	6906	12.57	
<b>A földrészlet összes területe:</b>		<b>2.3291</b>	<b>41.08</b>	

2. bejegyző határozat: 41443/2008.12.05  
Natura 2000 terület

3. bejegyző határozat: 33684/2009.05.11  
Nyugat-Mecsek Tájvédelmi Körzet

### II R É S Z

~~1.~~ tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 31393/2006.02.16  
bejegyző határozat, érkezési idő: 360/1970.06.12 törölő határozat: 31393/2006.02.16

jogcím: csere tulajdoni hányad: 0/1 360/1970.06.12  
jogcím: felajánlás tulajdoni hányad: 0/1 264/1970.07.23  
jogállás: tulajdonos  
név: MAGYAR ÁLLAM  
cím: - -

~~2.~~ hányad: 1/1 törölő határozat: 31837/2016.03.16 törölő határozat: 31837/2016.03.16

jogcím: eredeti felvétel  
jogállás: kezelő  
név: MECSEKI ERDŐ- ÉS FAFELDOLGOZÓ GAZDASÁG  
cím: 7623 PÉCS Rét utca 8  
törzsszám: 10008573

~~3.~~ tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 37440/2012.12.14  
bejegyző határozat, érkezési idő: 31393/2006.02.16 törölő határozat: 37440/2012.12.14

eredeti határozat: 360/1970.06.12  
jogcím: csere  
jogállás: tulajdonos  
név: MAGYAR ÁLLAM  
cím: - -  
A tulajdonosi jogok gyakorlója a kincstári vagyonért felelős miniszter, melyet a Kincstári Vagyon Igazgatóság útján lát el.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat  
Megrendelés szám: 2360458/6/2024  
2024.10.27

MÁNFA

Szektor: 16

Külterület 0536 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 120862/2020/2019.12.16  
bejegyző határozat, érkezési idő: 37440/2012.12.14 törlő határozat: 120862/2020/2019.12.16  
eredeti határozat: 360/1970.06.12  
jogcím: csere tulajdoni hányad: 0/1 360/1970.06.12  
jogcím: felajánlás tulajdoni hányad: 0/1 264/1970.07.23  
jogállás: tulajdonos  
név: MAGYAR ÁLLAM  
cím: - -  
A tulajdonosi jogokat és a kötelezettségeket az agrárpolitikáért felelős miniszter a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet útján gyakorolja.

5. hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 31837/2016.03.16  
jogcím: vagyonkezelésbe adás  
jogállás: vagyonkezelő  
név: MECSEKERDŐ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG  
cím: 7623 PÉCS Rét utca 8.  
törzsszám: 11009429

6. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 120862/2020/2019.12.16  
jogcím: csere tulajdoni hányad: 1/1 360/1970.06.12  
jogcím: felajánlás tulajdoni hányad: 0/1 264/1970.07.23  
jogállás: tulajdonos  
név: MAGYAR ÁLLAM  
cím: - -

7. hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 120862/2020/2019.12.16  
jogcím: csere hányad: 1/1 360/1970.06.12  
jogcím: felajánlás hányad: 0/1 264/1970.07.23  
jogállás: tulajdonosi jogokat gyakorló szervezet  
név: NEMZETI FÖLDÜGYI KÖZPONT  
cím: 1149 BUDAPEST Bosnyák tér 5.  
törzsszám: 15840369  
A tulajdonosi jogokat és kötelezettségeket az agrárpolitikáért felelős miniszter a Nemzeti Földügyi Központ útján gyakorolja.

III RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32289/2005/2004.12.22  
Bányászolgalmi jog a vázrajzon feltüntetett nyomvonalnak megfelelően..  
jogosult:  
név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI GÁZHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 11006725  
cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A

Folytatás a következő lapon



BAVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.  
Komló 7300 Komló Berek u. 3. Pf. 89.

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat**

Megrendelés szám: 2361651/6/2024

2024.10.27

Szektor: 53

**MÁNFA**

Külterület

0538 helyrajzi szám

		I R É S Z			
alrészlet adatok	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.jöv k.fill
művelési ág/kivett megnevezés/					
-----					
. Kivett árok	0	3571	0.00		

2. bejegyző határozat: 40187/2007.10.15  
Natura 2000 terület

3. bejegyző határozat: 33684/2009.05.11  
Nyugat-Mecsek Tájvédelmi Körzet

		II R É S Z			
4. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 38291/1992.12.21					
jogcím: 1990.LXV.tv.107.par./2/.bek.					
jogállás: tulajdonos					
név: MÁNFA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 7305 MÁNFA Fábián Béla utca 58.					
törzsszám: 15736101					

		III R É S Z			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34864/2/2011.08.24					
Vezetékjog					
Közcélú villamos légvezeték, illetve földkábel létesítési és karbantartási vezetékjog a változási vázrajzon feltüntetett nyomvonalnak megfelelően.					
jogosult:					
név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614					
cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A.					

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.

TULAJDONILAP VÉGE