



INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

ÉRTÉKELT INGATLANOK:

7305 Mánfa, belterület
- beépítetlen területek -

Hrsz: 5042/1., és az 5041.



MEGBÍZÓ:

Mánfa Község Önkormányzata

7305 Mánfa,
Fábián Bála utca 58.



Jelen értékbecslés piaci érték meghatározás céljából, a 25/1997. (VIII.1) PM rendelet követelményeinek megfelelően a megbízó számára készült.

KÉSZÍTETTE:

Lippai Zsolt EV.
7342 Mágocs, Ady E. utca 79/E.
+36-30/250-6996
névjegyzék: 950/2017/1

<https://grandeingatlan.hu>
lippai.zsolt@grandeingatlan.hu
ingatlan értékbecslés, műszaki
felmérés, energetikai tanúsítás



ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése : beépítetlen területek

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület) : 7305 Mánfa – belterület–hrs: 5042/1, 5041.

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tul. hányad : Mánfa Község Önkormányzata 1/1 -ed tul
7305 Mánfa, Fábián Béla utca 58.
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog

ÉRTÉKELÉS ÉRVÉNYESSEGE : 90 nap

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Területek összesen : 737 m², ill. 296 m².

Jelenlegi funkció : beépítetlen terület

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere : piaci összehasonlító,

Értékelés fordulónapja : 2026. június 03.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK

**Az 5042/1. hrsz -ú ingatlan piaci értéke: 470 000 Ft, azaz
Négyszázhetvenezer Forint**

**Az 5041. hrsz -ú ingatlan piaci értéke: 90 000 Ft, azaz
Kilencvenezer Forint**

M á g o c s, 2026. június 05.

Készítette:



Petteny Imre
ingatlan vagyoneértékelő,
termőföld értébecslő,
műszaki ellenőr,
névjegyzék: 11-11/1336-4/2010



Lippai Zsolt EV.
Lippai Zsolt
ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék: 950/2017/1

1. ELŐZMÉNY

Mánfa Község Önkormányzata (7305 Mánfa, Fábíán Béla utca 58.), megbízta **Lippai Zsolt e.v.**-t a 7305 Mánfa – belterület, 5042/1., és az 5041. hrsz.-ú, beépítetlen terület ingatlanok értékelésével, értékének megállapításával.

A vonatkozó Általános Feltételrendszernek megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve, a jelen értékelés az **54/1997(VIII.1.) FM. számú rendelet**, valamint a **26/2005. (VIII.11.) PM** rendelettel módosított **25/1997. (VIII.1.) PM rendelet** -ben szabályozott érték meghatározására vonatkozó módszertani elveiben szabályozott, tartalmi és formai követelményeinek figyelembevételével, az értékformákat az **EVS 2011 - EU**, valamint az értékbecslők nemzetközi szervezetének, a **TEGOVA (The European Goup of Valuers' Associations)** Útmutatójának értékelési normák figyelembevételével, továbbá az Értékelők és Pénzügyi Elemzők Magyarországi Szövetsége (jogutód: Magyar Ingatlan Szövetség, értékelő tagozat), valamint az **MNB 15/2021.(X. 29.) ajánlásaiban** foglaltaknak megfelelően készült. Az alkalmazott módszerek, és a levont következtetések értelmezése az ott meghatározottak szerint értendő.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Megbízó tájékoztatása szerint az ingatlan esetleges adásvétele miatt, vált szükségessé az ingatlan forgalmi értékének ismerete.

A szakértő a megbízást elvállalta és egyben kijelenti, hogy a megbízóhoz semmilyen üzleti érdek nem köti, az értékelést független szakértőként végezte el

Ennek megfelelően Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

Az értékelést Lippai Zsolt ingatlan vagyoneértékelő, egyéni vállalkozó, és Petteny Imre ingatlan vagyoneértékelő, értékbecslő végezte.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos – a Megbízó által rendelkezésünkre bocsátott - következő dokumentumokat:

- tulajdoni lapok
- képviselő testületi határozat kivonata

Az ingatlanon 2026. június 03-án szakértői szemlét tartottunk. A helyszínen szemrevételezéssel vizsgáltuk az ingatlan adottságait, környezetét, jellemzőit és más értékbecsölő tényezőket.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a régióban kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

Az ingatlanról fénykép-felvételeket készítettünk, amelyeket szakvéleményünkhöz mellékelünk.

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

HRSZ: 5042/1.

A tulajdoni lap kelte: 2026. 05. 11.

Besorolás : belterület
 Cím : 7305 Mánfa,
 Műv. Ág min.o. ha,m² AK,fill
 beépítetlen ter. 0, 737 0,00

Összesen :
 Tulajdonos : Mánfa Község Önkormányzata1 / 1 -ed tul. hányad
 (7305 Mánfa, Fábián Béla utca 58.)

Széljegy : Nincs
 Terhek : Tehermentes
 Szolgalom, egyéb : Nincs

HRSZ: 5041.

A tulajdoni lap kelte: 2026. 05. 11.

Besorolás : belterület
 Cím : 7305 Mánfa,
 Műv. Ág min.o. ha,m² AK,fill
 beépítetlen ter. 0, 296 0,00

Összesen :
 Tulajdonos : Mánfa Község Önkormányzata1 / 1 -ed tul. hányad
 (7305 Mánfa, Fábián Béla utca 58.)

Széljegy : Nincs
 Terhek : Tehermentes
 Szolgalom, egyéb : Nincs

Helyiség	Hrsz	Művelési ág	Min. osztály	Értékelt tul. hányad	AK.	Értékelt terület Ha/ m ²
Mánfa	5042/1.	beépítetlen terület	0,	1 / 1	0,00	737 m²
Mánfa	5041.	beépítetlen terület	0,	1 / 1	0,00	296 m²

4.2. Általános leírás

Mánfa község Baranya vármegyében, a Komlói járásban található.

Mánfa a Mecsek – Hegyhát üdülőkörzetben helyezkedik el. Megközelíthető a Pécs-Sásd-Kaposvár közti 66-os főúton, illetve Komló felől a 6543-as úton lehetséges.

Története

A mai település Mánfa és Budafa (Pécsbudafa) egyesüléséből jött létre. Nevét az oklevelek Manfa és Mánfa alakban írták.

A település birtokosai a Bátmonostori-, Kisvárdai családok voltak, majd a pécsi püspökség birtoka lett. A török időkben is lakott hely volt, azonban lakossága megfogyatkozott. A hódoltság végén csak 12 lakost számoltak össze a településen.

1949-ben hozzácsatolták (Pécs)Budafát, majd 1958-ban Komlóhoz csatolták. 1991-ben népszavazáson szakadt el Komlótól.

Nevezetességei

- Árpád-kori, a Sarlós Boldogasszony tiszteletére szentelt temploma a 12. században épült, román stílusban. A 13., 14. században kibővítették, bejáratát és ablakait gótikus stílusúra alakították át.
- A Mánfai-kőlyuk egy 1982 óta fokozottan védett barlang. A Mélyvölgy alsó szakaszán, a Zsidó-völgy betorkollásánál nyíló barlang bejáratának mérete a hegységben egyedülálló. Elsőként Hölbling Miksa említette, aki 1844-ben járt benne. Feltárását az 1900-as évek elején Ozanich Gyula vezetésével kezdték meg.

A legközelebbi települések ÉK-felől Komló, DNy felől Pécs városok határolják.

Az értékelte területek közel egymáshoz, a belterület határán helyezkednek el, körülötte mezőgazdasági területek, erdők, szántók találhatóak. A hrsz: 5042/1, és az 5041. ingatlanok természetben a település északi részén, a település centrumától néhány száz méterre helyezkednek el, a településen áthaladó Fábrián Béla utcáról letérve északra, a Német utcán keresztül aszfaltozott, részben földes úton közelíthetők meg.

HRSZ : 5042/1. ingatlan terület :

Méretéből adódóan beépíthető, lakóövezetbe (Lke) tartozik. A terep adottságai enyhén lejtős, vízelvezető árok halad át a területen. Értékesítés esetén várhatóan vízelvezetési szolgalmi jogot fog bejegyezni rá az Önkormányzat.

A terület csak már földes úton közelíthető meg, közművek nincsenek a telek határán, sőt néhány száz méterről lehet, jelentős közműfejlesztéssel kiépíteni a közműveket.

A fenti tények befolyásolják a piaci értékét az ingatlanok.

HRSZ : 5041. ingatlan terület :

Méretéből adódóan nem beépíthető, lakóövezetbe (Lke) tartozik. A terep adottságai enyhén lejtős, vízelvezető árok halad át a területen. Értékesítés esetén várhatóan vízelvezetési szolgalmi jogot fog bejegyezni rá az Önkormányzat.

A terület környéke aszfaltos úton közelíthető meg, de az érintett terület körbezárt, önálló megközelítéssel nem rendelkezik, közművek a telek határán találhatóak. Mivel önállóan nem hasznosítható, csak a szomszédos terület tulajdonosa tudja hasznosítani, terület összevonás után.

A fenti tények befolyásolják a piaci értékét az ingatlanok.

Az ingatlan területek együtt használtak más részekkel, de térkép alapján behatárolhatóak.

A földhivatali nyilvántartás szerint termelésből kivett, a jellege, az elhelyezkedése alapján a belterületekhez hasonlítottuk az ingatlanokat, megfelelő korrekcióval. A területeket bejártam,

fotókat készítettem.

Fentiek alapján, érték meghatározás során figyelembe vett összes terület:
737 m², és 296 m².

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Alapelvek, korlátozó feltételek

A 4. pontban ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni.

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes ingatlant értékeli, a helyszíni szemle időpontjában megismert készületségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagy jogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomása, de 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 felelősége e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal 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 ingatlan rendeltetészerű használatához szükséges gépészeti berendezések és felszerelések értékét az ingóságok, technológiák, vagy mobil eszközök értékét, valamint az általános forgalmi adót;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az értékelés effektív időpontja 2026. június hó, 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 értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis jelen szakvélemény 2. pontjában megjelölt célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

5.2. Az értékelés módszere

Az értékelési eljárás során az ingatlan forgalmi értékének megállapításához, illetve a megállapított értékek ellenőrzéséhez a differenciált metodikai megközelítéssel éltünk. A földrészlet értékét a piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő, összehasonlító érték meghatározást alkalmaztuk. A piaci értéket a kapott eredmények összegzése után állapítottuk meg.

5.2.1. Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer

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 becserék.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár/kínálati ár,
- értékesítési időpont,
- elhelyezkedés,
- megközelíthetőség,
- infrastrukturális ellátottság,
- méret,
- műszaki állag,
- alternatív hasznosíthatóság,
- stb.

A módszer fő lépései:

- alaphalmaz kiválasztása
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- fajlagos alapérték meghatározása
- értékmodosító tényezők elemzése
- fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

5.3. Értékelés

5.3. Terület értékelése összehasonlító módszerrel:

A terület forgalmi értékét határoztuk meg összehasonlító adatok alapján. Jelenleg az értékelt ingatlan környezetében hasonló nagyságrendű kínálati adat, illetve a közelmúltban értékesített hasonló méretű ingatlan adásvételi árai állnak rendelkezésünkre.

A földhivatali bejegyzés alapján jelenleg belterület megnevezéssel szerepelnek.

A vizsgált ingatlan értékét befolyásoló értéknövelő és értékcsökkentő tényezőket a következő jellemzőkkel vettük még figyelembe.

Az összehasonlító adatokat tartalmazó korrekciós táblázatunkat az alábbiakban ismertetjük.

Összehasonlító szempont	Értékelendő	Összahas. 1.	Összahas.2.	Összahas.3.
Cím Mánfa - hrsz : 5042/1., és 5041.	Mánfa belterület	Mánfa belterület	Mánfa belterület	Magyarszék belterület
FAJLAGOS ALAPÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA				
<i>Kiinduló alapadatok</i>				
Info forrás		Önkormányzat	ingatlan.com	megveszlak.hu
Info dátuma		2024.június	2026. június	2026. június
Ingtalan jellege	beépítetlen ter.	agyaggödör	beépítetlen ter	beépítetlen ter
Terület ár (Ft)		30.000	3.100.000	9.490.000
Terület nagysága (m2)	737 m ² + 296 m ²	80	976	3.304
Egységár (Ft)		375	3.176	2.872
Érintett terület (m2)	737 m ² + 296 m ²	kisebb	nagyobb	kisebb
Korr. a méretkülönbségek miatt		1,10	0,95	1,05
Tulajdonár. viszonya / típusa	adás-vétel	adás-vétel	kínálati	kínálati
Korrekciós tényező		1,00	0,90	0,90
Az értékesítés tárgya / feltétele	tulajdonjog	tulajdonjog	tulajdonjog	tulajdonjog
Korrekciós tényező		1,00	1,00	1,00
Adás-vétel / ajánl. ideje, rendezése	2026. június	2024. június	2026. június	2026. június
Korrekciós tényező		1,10	1,00	1,00
Korrigált alap egységár(Ft/m2)	1.959	450	2.700	2.728
ÉRTÉKMÓDOSÍTÓ TÉNYEZŐK ELEMZÉSE				
<i>Telekadottságok</i>				
Alakja / beépíthetősége	behatárolt	rosszabb	jobb	jobb
Korrekció		1,05	0,90	0,85
<i>Infrastruktúra</i>				
Közműellátottság	nincs	hasonló	jobb	jobb
Korrekció		1,00	0,90	0,90
Elhelyezkedés / megközelíthetőség	gyenge	hasonló	jobb	jobb
Korrekció		1,00	0,90	0,90
<i>Tápanyag gazdálkodás / művelés</i>				
elhanyagolt		hasonló	jobb	jobb
Korrekció		1,00	0,90	0,90
<i>Környezeti szempontok</i>				
Övezeti jellemzők / területi jelleg	belterület	belterület	belterület	belterület
Korrekció		1,00	1,00	1,00
Forg. képesség / övezeti jelleg	behatárolt	hasonló	jobb	jobb
Korrekció		1,00	0,90	0,90
<i>Alternatív hasznosíthatóság:</i>				
Funkcióváltás / megoszthatóság	behatárolt	rosszabb	jobb	jobb
Korrekció		1,05	0,90	0,85
<i>Jogi/hatósági szabályozás</i>				
Tul. viszony, építési szabályozotts.	átlagos	hasonló	hasonló	hasonló
Korrekció		1,00	1,00	1,00
Korrigált(átl.)egységár(Ft/m2)	797	495	1.080	815
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE				
KORRIGÁLT EGYSÉGÁR:		797 Ft/m²		

5.4. A végső piaci érték meghatározása:

A piaci összehasonlító értékelési módszer alkalmazásával kapott eredmény képezi a végső piaci-forgalmi értéket. Az előző táblázatban nem mindere kiterjedően sikerült korrigálnunk az értéket, a két ingatlan terület között is jelentős az eltérés.

A piaci értéket még az alábbi értékbefolyásoló tényezőkkel korrigáltuk :

HRSZ : 5042/1.

- vízvezetési szolgalmi jog bejegyzése
- terület megközelíthetősége, földes út

A terület végső érték kialakításánál 0,80-as értékszorzóval számoltunk

HRSZ : 5041.

- terület nagyságából adódó használhatóság
- vízvezetési szolgalmi jog bejegyzése
- körbe zárt terület

A terület végső érték kialakításánál 0,40-es értékszorzóval számoltunk

Térségben a terület fajlagos piaci értéke : 797,- Ft/m²

(terület) x (fajlagos piaci érték) x (korrekciós szorzótényező)

Ingatlan HRSZ	Érintett terület (m²)	Besorolás	Piaci érték (Ft)	Korrekciós szorzótényező	Végső érték
5042/1.	737	belterület	587.389,-	0,80	469.911,-
5041	296	belterület	235.912,-	0,40	94.365,-

6. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

Az 7305 **Mánfa** – belterület, **5042/1.**, és az **5041.** hrsz.-ú, beépítetlen terület ingatlanok területének értékelésével, értékének megállapítását az 5.2. és 5.3 pontban foglaltak szerint elvégezve - figyelemmel az 5.1. pontban rögzített korlátozó feltételekre, a 2026. június 03. -i fordulónapra az ingatlanok tehermentes állapotra vonatkozó

Mánfa – HRSZ – 5042/1. - **piaci értékét kerekítve:**
470 000,- Ft –ban,

azaz - **Négyszázhetvenezer** – forintban határozzuk meg,

Mánfa – HRSZ – 5041. - **piaci értékét :**
90 000,- Ft –ban,

azaz - **Kilencvenezer** – forintban határozzuk meg,

A megállapított érték 90 napig érvényes.

Nyilatkozat

Jelen szakvéleményben szereplő állítások a legjobb tudásom szerint igazak és valósak. Személyes érdekem nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanvagyonhoz. Pártatlanságomat semmi sem befolyásolja. Az értékbecslés díjazása nincs semmilyen kapcsolatban a megállapított értékkel.

Az ingatlanforgalmi értékbecslés tartalmáért és a megállapított értékért felelősséget vállalok.

M á g o c s, 2026. június 05.

Készítette:



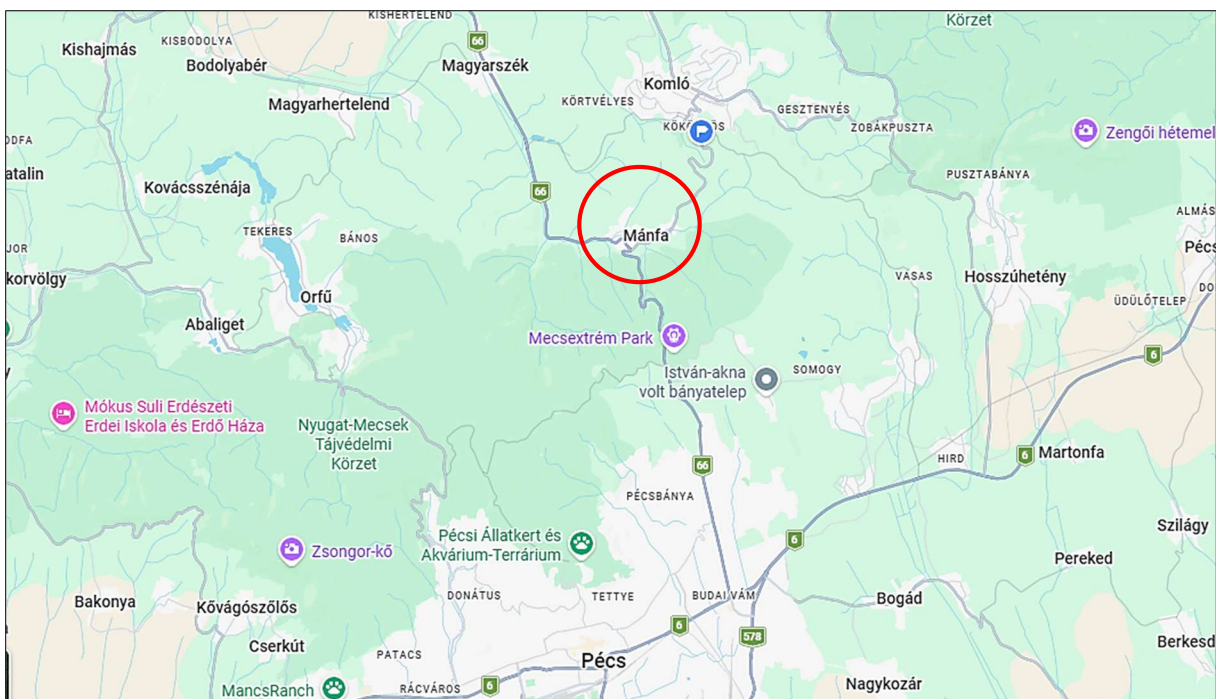
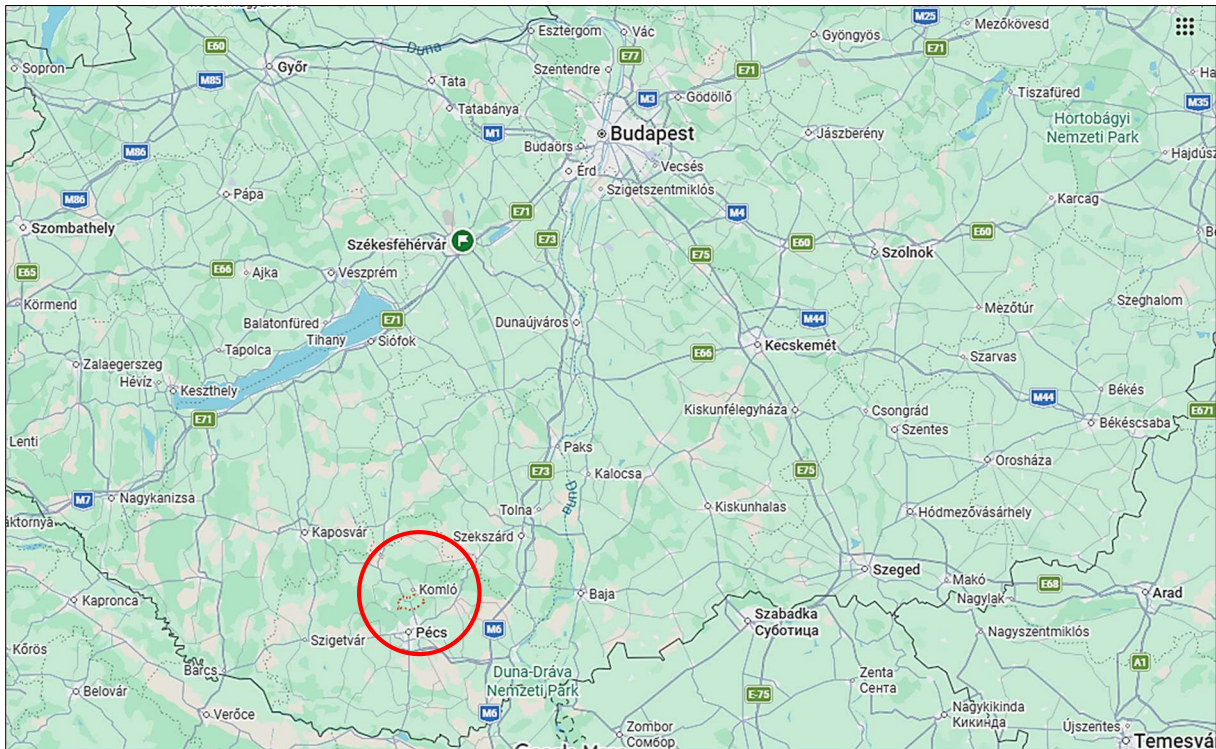
Petteny Imre
ingatlan vagyoneértékelő,
termőföld értékbcselő,
műszaki ellenőr,
névjegyzék: 11-11/1336-4/2010



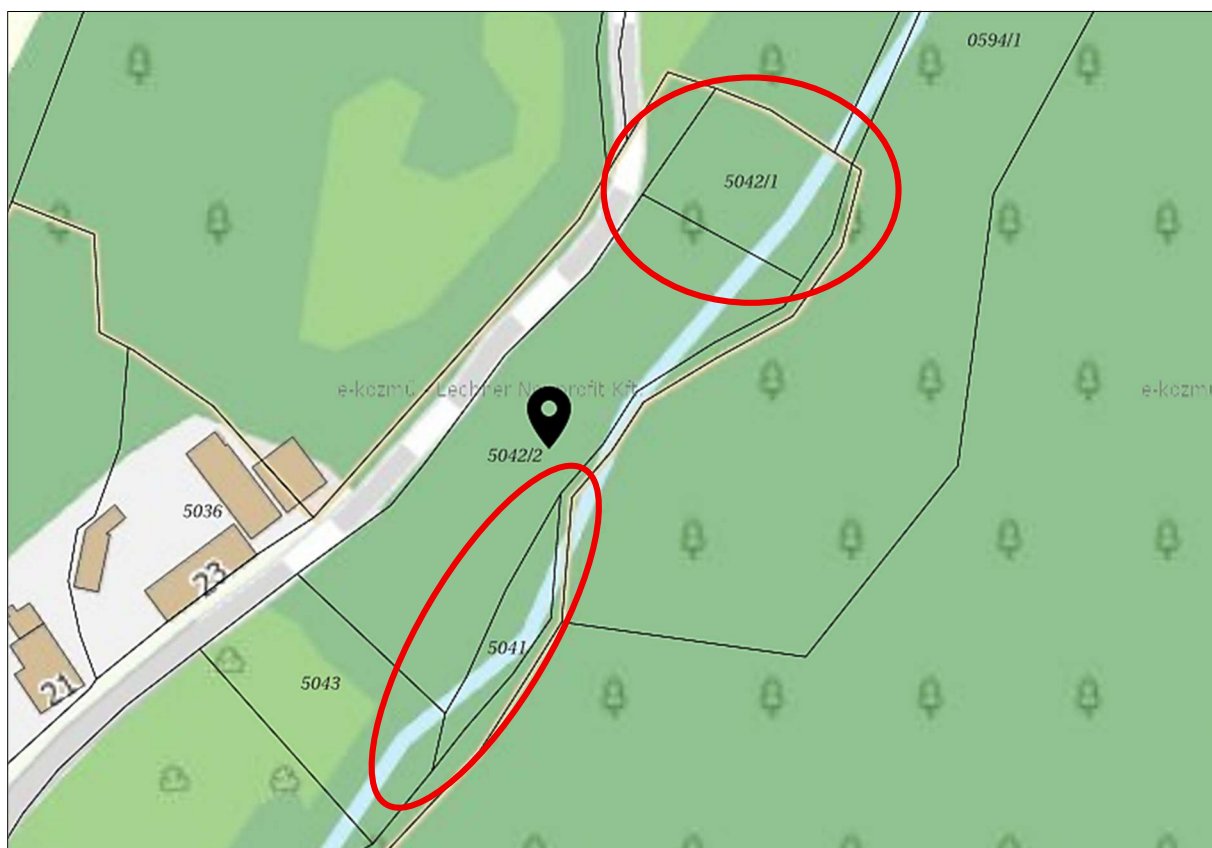
Lippai Zsolt EV.
Lippai Zsolt
ingatlan vagyoneértékelő
névjegyzék: 950/2017/1

Melléletek

Betájéoló térképek



Közműtérkép



Tulajdoni lapok



Baranya Vármegyei
Kormányhivatal Földhivatali
Főosztály Földhivatali Osztály 1.
Magyarország 7300 Komló, Berek utca
3.

Tulajdonilap-másolat
(szemle)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260511/21546
2026.05.11

Mánfa
Belterület, 5042/1 helyrajzi szám

Oldal 1/1



Mánfa, Belterület, 5042/1

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 999979/1996				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / beépítetlen terület	0	737	0

II. RÉSZ

4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 38291/1992.12.21				
Tulajdonjog					
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: 1990.LXV.tv.107.par./2/.bek., 38291/1992.12.21 Név: MÁNFA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 7305 MÁNFA, Fábrián Béla utca 58.					

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdonilap-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



Baranya Vármegyei
Kormányhivatal Földhivatali
Főosztály Földhivatali Osztály 1.
Magyarország 7300 Komló, Berek utca
3.

Tulajdonlap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INVER/TULLAP/20260511/21546
2026.05.11



Mánfa
Belterület, 5041 helyrajzi szám

Oldal 1/1

Mánfa, Belterület, 5041

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 99979/1996				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / beépítetlen terület	0	296	0

II. RÉSZ

4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 38291/1992.12.21				
Tulajdonjog					
Jogállás: TULAJDONOS					
Tulajdoni hányad: 1/1					
Jogcím: 1990.LXV.tv.107.par./2/.bek., 38291/1992.12.21					
Név: MÁNFA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA					
Jogosult címe: 7305 MÁNFA, Fábrián Béla utca 58.					

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdonlap-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

Mánfa település határozat kivonata

K I V O N A T

MÁNFA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

25/2026. (V.26.) sz. határozata

Az 5042/1 (737 m2) és 5041 (296 m2) hrsz-ú önkormányzati tulajdonú területek eladására vonatkozó döntések meghozatala

5041 (296 m2) hrsz-ú önkormányzati tulajdonú területek eladására vonatkozó döntések meghozatala” tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület kinyilvánítja azon szándékát, hogy az 5042/1 és az 5041 hrsz-ú területeket Madai Krisztina (7304 Mánfa, Német u.11.) részére értékesíteni kívánja.
2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a területek piaci forgalmi értékének megállapítása érdekében rendelje meg az ingatlanforgalmi szakvéleményt.
3. Vevőnek a területek vételárán felül meg kell térítenie a forgalmi értékbecslés díját az önkormányzat részére, Az összeg megfizetése az adásvételi szerződés megkötésének feltétele.
4. Vevőnek az adásvételi szerződés aláírásával vállalnia kell, hogy a szerződés aláírását követő 3 hónapon belül a saját költségén elkészítteti a megvásárolt területeken haladó vízelvezető árokra és védőövezetére a szolgálmi jog bejegyzéséhez szükséges vázrajzot, illetve megállapodást, és gondoskodik annak bejegyzéséről.
5. A Képviselő-testület az 5042/1 és az 5041 hrsz-ú területek végleges vételi árát az elkészült forgalmi értékbecslés ismeretében, egy későbbi testületi ülés keretében határozza meg.
6. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az értékbecslés elkészültét követően terjessze a testület elé a végleges eladási árra vonatkozó döntési javaslatot.

Határidő: 2026. június 30.
Felelős: Takács Zsolt polgármester

Mánfa, 2026. május 26.


dr. Müller József
aljegyző




Takács Zsolt
polgármester

Fotók

HRSZ – 5042/1



HRSZ – 5041



Összehasonlító adatok

Mánfa Község Önkormányzata adásvételi információja :

- 2024-ben a Mánfa 5406/1 hrsz-ú 80 m² nagyságú, „agyaggödör” megnevezésű ingatlant 30.000 Ft vételáron (375 Ft/m²) értékesítette,

Eladó mánfai telkek

1 találat

A lista fizetett rangsorolást is tartalmaz. [Bővebben](#)

↑↓ Rendezés: Alap rendezés

3,10 M Ft 3 176 Ft / m²

Mánfa, Vöröshegy

Telekterület
976 m²

Szeretnél értesülni a legújabb hirdetésekről?

Naponta emailt küldünk a keresésednek megfelelő újonnan feladott hirdetésekről. Nevezd el a keresést, hogy később könnyen megtaláld. [További információk](#)

Keresés mentése

Nem szeretnék ismétlődést
Bővebben a Minden 1x nézetről

Térképes nézet

Új relaxák brutálisan...
ArnyekolokWeb
Hirdetés

ELADÓ INGATLANOK KIADÓ INGATLANOK CSERE INGATLANOK KÜLFÖLDI INGATLANOK RÉSZLETES KERESÉS INGATLAN HÍREK HIRDETÉS FELADÁS REGISZTRÁCIÓ BELÉPÉS

☆
✉
🖨

f Megosztás
🐦 Tweet

Kedvezményes lakáshitel ajánlatok
9 490 000 HUF

Ingyen adatok

Feladva:	6 hónapnál régebbi hirdetés
Eladó vagy kiadó:	Eladó
Település:	Magyarszék
Kategória:	Telek
Alkategória:	Lakóövezeti
Alapterület:	nincs megadva
Telekterület:	3304 m ²
Csere is:	Nem
Hirdető:	Cég
Élő videón megtekinthető:	Nem
Villany:	Van
Víz:	Van
Gáz:	Nincs
Csatorna:	Nincs

Kapcsolatfelvétel

Koczvárné N-R Ágnes
+36-(70)-38 Mutasd!

Mondd meg a hirdetőnek, hogy a megveszLAK-on találtad a hirdetését.

Érdekel kedvezményes lakáshitel ajánlat is

Tisztelt Koczvárné N-R Ágnes!

A megveszLAK.hu oldalon találtam a hirdetését.

Az ASZF-et és az Adatkezelési tájékoztatót elfogadom

Oldal 19 | 19