

MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
Polgármesterétől
Mátészalka, Hősök tere 9.
Tel.: 44/501-358 Fax.: 501-360
E-mail: polgarmester@mateszalka.hu

Száma: 311-8/2025.

ELŐTERJESZTÉS

– a Képviselő-testülethez –

önkormányzati tulajdonú belterületi ingatlanok értékesítési feltételeinek meghatározásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Mátészalka Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában vannak az alábbi belterületi ingatlanok:

helyrajzi szám	terület (m ²)	művelési ág	bejegyzett jog
981	1304	kivett beépítetlen terület	nincs
982	981	kivett beépítetlen terület	Opus Titász Zrt. részére vezetékjog 92 m ² területre

Az ingatlanok a Kórház utca 33. és 35. szám alatt, a nyírbátori kötőtpályás vasútvonal közvetlen közelében helyezkednek el. A beépítetlen, építésre alkalmas telkek a Ráczkerti lakótelep és az Újtelep között találhatók. A két ingatlan a városközpontból aszfaltozott utcákon könnyen megközelíthető. Tekintve, hogy a Szabályozási Terv szerint a terület a „kertvárosias lakózóna” építési övezetbe tartozik, hasznosításuk során számításba vehető családi lakóépület, illetve egyéb felépítményű épület építése is. Az alapvető közműhálózatok közül a víz, a villany, a gáz az ingatlanok közvetlen közelében megtalálhatók, a csatlakozás az utcai hálózatról megoldható.

Nevezett ingatlanok Mátészalka Város Önkormányzata vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 21/2012. (X.19.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: Vagyonrendelet) 4. számú mellékletében forgalomképes üzleti vagyunként szerepelnek, tehát értékesíthetők.

Az értékesítést a vagyonrendeletünkben előírt általános szabályok alapján, piaci alapon javasolom kijelölni. A rendelet 11. § (1) bekezdése alapján a 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi értéket meghaladó önkormányzati vagyon elidegenítése, használatba- vagy bérbeadása főszabályként nyilvános versenyeztetési eljárás eredményeként, az összességében legelőnyösebb ajánlattevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával történhet. A rendelet 11. § (4) bekezdése alapján a megjelölt értékhatár alatt a versenyeztetés nem kötelező.

A versenytárgyalás szabályaira a vagyonrendelet 5. számú mellékletét képező versenyeztetési szabályzat rendelkezései alkalmazandók.

Az ingatlanok forgalmi értékének megállapítása érdekében igazságügyi szakértővel ingatlanforgalmi szakvéleményt készítettünk.

A szakvélemény az előterjesztés 2. számú melléklete.

Az ingatlanok **kikiáltási árát** a szakértői véleményben meghatározott vételár alapján

- **981 hrsz-ú** ingatlanra vonatkozóan **13.468.000 Ft + Áfa** összegben,
 - **982 hrsz-ú** ingatlanra vonatkozóan **10.132.000 Ft + Áfa** összegben,
- a licitlépcső mértékét **400.000 Ft összegben javaslom** meghatározni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg, a mellékelt határozat-tervezeteket fogadja el.

Mátészalka, 2025. június 30.


Dr. Hanusi Péter
polgármester



HATÁROZAT-TERVEZET

Mátészalka Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2025. (_._.)

HATÁROZATA

**a mátészalkai 981 hrsz-ú, természetben a Kórház utca 33. szám alatt található ingatlan
értékesítési feltételeinek meghatározásáról**

A Képviselő-testület

1. Versenytárgyalás útján történő értékesítésre jelöli ki a Mátészalka Város Önkormányzata tulajdonában lévő, **mátészalkai 981 helyrajzi számú**, természetben Mátészalka, Kórház utca 33. szám alatti, 1304 m² térmértékű kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant.
2. Az ingatlan vételárát **13.468.000 Ft + Áfa**, a licitlépcső mértékét **400.000 forintban** állapítja meg.
3. A versenytárgyaláson való részvétel feltétele a megvásárolni kívánt ingatlan induló ára 10 %-ának megfelelő összegű – azaz **1.346.800 Ft – pályázati biztosíték** önkormányzat bankszámláján történő letétbe helyezése.
4. A licit során kialakult vételárát a nyertes pályázónak az adásvételi szerződés aláírását követően, az abban meghatározottak szerint kell megfizetnie, részletfizetés nem adható.
5. A pályázókat tájékoztatni szükséges arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) és (5) bekezdéseiben foglaltak értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az adásvételi szerződések érvényességi feltétele az elővásárlási jog gyakorlójának nemleges nyilatkozata, vagy a 35 napos nyilatkozattételi határidő eredménytelen letelte.
6. Fenntartja a jogot arra, hogy a versenytárgyalás eredményétől függetlenül, akár indokolás nélkül az értékesítési szándékától elálljon a versenytárgyalást követő 30 napon belül.
7. Felhatalmazza Dr. Hanusi Péter polgármestert a versenytárgyalás nyertesével megkötendő adásvételi szerződés önkormányzat nevében történő aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Dr. Hanusi Péter polgármester

Mátészalka, 2025. július ..

Dr. Hanusi Péter
polgármester

Dr. Takács Csaba
jegyző

HATÁROZAT-TERVEZET

Mátészalka Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2025. (_._.)

HATÁROZATA

**a mátészalkai 982 hrsz-ú, természetben a Kórház utca 35. szám alatt található ingatlan
értékesítési feltételeinek meghatározásáról**

A Képviselő-testület

6. Versenytárgyalás útján történő értékesítésre jelöli ki a Mátészalka Város Önkormányzata tulajdonában lévő, **mátészalkai 982 helyrajzi számú**, természetben Mátészalka, Kórház utca 35. szám alatti, 981 m² térmértékű kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant.
7. Az ingatlan vételárát **10.132.000 Ft + Áfa**, a licitlépcső mértékét **400.000 forintban** állapítja meg.
8. A versenytárgyaláson való részvétel feltétele a megvásárolni kívánt ingatlan induló ára 10 %-ának megfelelő összegű – azaz **1.013.200 Ft – pályázati biztosíték** önkormányzat bankszámláján történő letétbe helyezése.
9. A licit során kialakult vételárát a nyertes pályázónak az adásvételi szerződés aláírását követően, az abban meghatározottak szerint kell megfizetnie, részletfizetés nem adható.
10. A pályázókat tájékoztatni szükséges arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) és (5) bekezdéseiben foglaltak értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az adásvételi szerződések érvényességi feltétele az elővásárlási jog gyakorlásának nemleges nyilatkozata, vagy a 35 napos nyilatkozattételi határidő eredménytelen letelte.
6. Fenntartja a jogot arra, hogy a versenytárgyalás eredményétől függetlenül, akár indokolás nélkül az értékesítési szándékától elálljon a versenytárgyalást követő 30 napon belül.
7. Felhatalmazza Dr. Hanusi Péter polgármestert a versenytárgyalás nyertesével megkötendő adásvételi szerződés önkormányzat nevében történő aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Dr. Hanusi Péter polgármester

Mátészalka, 2025. július ..

Dr. Hanusi Péter
polgármester

Dr. Takács Csaba
jegyző



OST-BAU KFT. Nyilvántartási szám: 008726 • 4400 Nyíregyháza, Bethlen G. út 25.
ostbau@gmail.hu • www.ostbau.hu

Régészeti leletek, régészeti lelőhelyek, beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság,
építésszervezés, építéstechnológia, épületszerkezet, igazságügyi szakértés és
ingatlanközvetítés, vagyonértékelés

ÖSSZEVONT

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

4700 Mátészalka, Kórház utca 981 és 982 hrsz.-ú ingatlan értékeléséről
(a vizsgált ingatlan Kórház utca 33. illetve (35.) szám alatti beépítetlen terület)



A szakvéleményt készítette.....

Papp Sándor

OST-BAU KFT.
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTÉS
Régészeti leletek régészeti lelőhelyek,
beruházás beruházás lebonyolítás,
építésgazdaság építésszervezés,
építéstechnológia, épületszerkezet,
ingatlanértékebecslés, vagyonértékelés
Nyilv. szám 008726
4400 Nyíregyháza, Bethlen G. út 25. sz.

A szakvélemény 18 számozott oldalt és 4 számozott mellékletet tartalmaz

Nyíregyháza, 2025. június 13.



Tartalom

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY	1
0. LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK	
TANUSÍTVÁNYAI:	3
0.1. 981 hrsz-ú ingatlan	3
0.2. 982 hrsz-ú ingatlan	4
0.3. Összevont érték összesítve	5
1. ÉRTÉKELÉSI FELADAT	5
1.1. Megrendelés a szakértő felé	5
1.2. A szakértőnek az eljárás során az alábbiakra kell választ adnia:	5
1.3. A tényállás leírása:	5
2. ADATGYŰJTÉS, HELYSZÍNI SZEMLE	6
3. INGATLAN JELENLEGI NYILVÁNTARTÁSI ADATAI	7
3.1. 981 helyrajzi számú ingatlan	7
3.2. 982 helyrajzi számú ingatlan	7
4. AZ INGATLAN JELLEMZŐI	8
4.1. Az ingatlan jellemzői	8
4.1.1. A vizsgált ingatlan területi elhelyezkedése:	8
4.1.2. A vizsgált ingatlan tulajdonságai a helyszíni szemle idején:	8
4.1.3. Településen belüli elhelyezkedése:	8
4.1.4. Megközelíthetőség:	9
4.1.5. Közművesítettsége:	9
4.2. Helyi Építési Szabályzat szerinti előírások:	10
5. ÉRTÉKNÖVELOŐ ÉS CSÖKKENTŐ TÉNYEZŐK	11
5.1. Az értékelés módszere	12
5.2. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	12
5.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:	14
6. ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKADATOK	16
6.1. Összehasonlító értékadatok	16
6.1.1. A 981 és a 982 helyrajzi számú ingatlan	16
6.3. Piaci ár a két vizsgált ingatlanra vonatkoztatva:	17
7. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA A VIZSGÁLT INGATLANRA:	18
8. EGYÉB MEGJEGYZÉSEK	18
9. MELLÉKLETEK:	18



0. LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK TANUSÍTVÁNYAI:

0.1. 981 hrsz-ú ingatlan

1	MEGBÍZÁS TÁRGYA	
	Az értékelt ingatlan megnevezése: 2025.05.13. kelt e-hiteles tulajdoni lap másolata alapján:	„felülvizsgálat alatt” „Kivett beépítetlen terület”
2	INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA	
	Közigazgatási megnevezés:	4700 Mátészalka, Kórház utca 33.
	Helyrajzi szám:	981
3	TULAJDONVISZONYOK	
	Az értékelés alá vont ingatlan tulajdonosa:	tulajdonos: Mátészalka Város Önkormányzata 4700 Mátészalka, Hősök tere 9.
4	ÉRTÉKELT JOG	tulajdonjog
5	ÉRTÉKELÉS CÉLJA	a reális piaci forgalmi érték meghatározása
6	AZ ÉRTÉKELT TULAJDONI HÁNYAD	1/1
7	AZ INGATLAN JELLEMZŐI	981 hrsz
	Az értékelt terület nagysága: Az épületek alapterülete: Megközelíthetősége: Közműellátottság: Felépítmény:	E-hiteles tulajdoni lap alapján: 1304 m ² kiépített szabályozott aszfaltúton keresztül megközelíthető Kórház utca a vizsgált területe előtt teljesen közművesített Üres építési telek, felépítmény nem található
8	HASZNOSÍTHATÓSÁG	
	Jelenlegi funkció: Legjobb, legelőnyösebb, leggazdaságosabb használat:	fűvesített, 2 sor, fákkal rendezett park Építési engedély alapján, a rendezési terv figyelembevételével, épület helyezendő el.
9	PIACI ÉRTÉK	
	Értékelés elve:	32/2000. (VIII.28)PM sz. rendelettel módosított 25/1997. PM. rendeletben, valamint az EVS 2016-ban foglaltak szerint piaci összehasonlító értékekadatok szerinti értékelési módszer
	Figyelembe vett „értékesítési” időtartam:	60 nap
	Értékelés fordulónapja:	2025.június 13.
10	ÉRTÉKELÉS	Nettó (Ft)
	a 4700 Mátészalka, Kórház utca 33. szám, a valóságban 981 hrsz-ú beépítetlen telek becsült forgalmi értéke jelenlegi állapotában:	13.468.000,-Ft

Nyíregyháza, 2025. június 13.

Papp Sándor ingatlan
értékbecslés igazságügyi szakértő

Papp Sándor
építési beruházás; építéstechnológia;
épületszerkezet; ingatlan-értékbecslés;
igazságügyi szakértő
Eng.sz.: 006674/2002.
4400 Nyíregyháza, Bethlen G. u. 25
Tel.: 42/313-126; 06-30/487-6307



OST-BAU KFT. Nyilvántartási szám: 008726 • 4400 Nyíregyháza, Bethlen G. út 25.
ostbau@gmail.hu • www.ostbau.hu

Régészeti leletek, régészeti lelőhelyek, beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság,
építésszervezés, építéstechnológia, épületszerkezet, igazságügyi szakértés és
ingatlanközvetítés, vagyonértékelés

0.2. 982 hrsz-ú ingatlan

1	MEGBÍZÁS TÁRGYA	
	Az értékelte ingatlan megnevezése: 2025.05.13. kelt e-hiteles tulajdoni lap másolata alapján:	„felülvizsgálat alatt” „Kivett beépítetlen terület”
2	INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA	
	Közigazgatási megnevezés:	4700 Mátészalka, Kórház utca (35.)
	Helyrajzi szám:	982
3	TULAJDONVISZONYOK	
	Az értékelés alá vont ingatlan tulajdonosa: „Bejegyző határozat”	tulajdonos: Mátészalka Város Önkormányzata 4700 Mátészalka, Hősök tere 9. 92 m ² területre, 22 kV-os közcélú földkábel: OPUS TITÁSZ Áramhálózati ZRT.
4	ÉRTÉKELT JOG	tulajdonjog
5	ÉRTÉKEKÉLÉS CÉLJA	a reális piaci forgalmi érték meghatározása
6	AZ ÉRTÉKELT TULAJDONI HÁNYAD	1/1
7	AZ INGATLAN JELLEMZŐI	982 hrsz
	Az értékelte terület nagysága: Az épületek alapterülete: Megközelíthetősége: Közműellátottság: Felépítmény:	E-hiteles tulajdoni lap alapján: 981 m ² kiépített szabályozott aszfaltúton keresztül megközelíthető Kórház utca a vizsgált területe előtt teljesen közművesített Üres építési telek, felépítmény nem található
8	HASZNOSÍTHATÓSÁG	
	Jelenlegi funkció: Legjobb, legelőnyösebb, leggazdaságosabb használat:	fűvesített, rendezett park Építési engedély alapján, a rendezési terv figyelembevételével, épület helyezendő el.
9	PIACI ÉRTÉK	
	Értékelés elve:	32/2000. (VIII.28)PM sz. rendelettel módosított 25/1997. PM. rendeletben, valamint az EVS 2016-ban foglaltak szerint piaci összehasonlító értékek adatok szerinti értékelési módszer
	Figyelembe vett „értékesítési” időtartam:	60 nap
	Értékelés fordulónapja:	2025.június 13.
10	ÉRTÉKEKÉLÉS	Nettó (Ft)
	a 4700 Mátészalka, Kórház utca (35.). szám, a valóságban 982 hrsz.-ú beépítetlen telek becsült forgalmi értéke jelenlegi állapotában:	10.132.000,-Ft

Nyíregyháza, 2025. június 13.

Rapp Sándor ingatlan
értékbecslés igazságügyi szakértő

Papp Sándor
építési beruházás; építéstechnológiai;
épületszerkezet; ingatlan-értékbecslés;
igazságügyi szakértő
Eng.sz.: 006674/2002.
4400 Nyíregyháza, Bethlen G. u. 25.
Tel.: 42/313-126; 06-30/487-630



OST-BAU KFT. Nyilvántartási szám: 008726 • 4400 Nyíregyháza, Bethlen G. út 25.
ostbau@gmail.hu • www.ostbau.hu

Régészeti leletek, régészeti lelőhelyek, beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság,
építésszervezés, építéstechnológia, épületszerkezet, igazságügyi szakértés és
ingatlanközvetítés, vagyonértékelés

0.3. Összevont érték összesítve

- a 4700 Mátészalka, Kórház utca 33. szám, a valóságban 981 hrsz.-ú, beépítetlen telek becsült forgalmi értéke jelenlegi állapotában: $1.304 \text{ m}^2 \times 10.328, - \text{ Ft/m}^2 = 13.468.000, - \text{ Ft}$

- a 4700 Mátészalka, Kórház utca (35.). szám, a valóságban 982 hrsz.-ú, beépítetlen telek becsült forgalmi értéke jelenlegi állapotában: $981 \text{ m}^2 \times 10.328, - \text{ Ft/m}^2 = 10.132.000, - \text{ Ft}$.

A vizsgált építési ingatlanok forgalmi értéke 2025. év I. felében összesen: $13.468.000, - \text{ Ft} + 10.132.000, - \text{ Ft} = 23.600.000, - \text{ Ft}$ összegben határozható meg.

Papp Sándor
építési beruházás; építéstechnológiai
épületszerkezet; ingatlan-értékbecslő
igazságügyi szakértő
Eng.sz.: 006674/2002.
4400 Nyíregyháza, Bethlen G. u. 25.
Tel.: 42/313-126; 06-30/487-6300

1. ÉRTÉKELÉSI FELADAT

1.1. Megrendelés a szakértő felé

MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

Polgármesterétől (dr. Hanusi Péter) Mátészalka, Hősök tere 9. Tel.: 44/501-358

Fax.: 501-360 E-mail: polgarmester@mateszalka.hu

Száma: 102-5/2025.

Ügyintéző: Bodóné Czeglédi Éva

Tel.: 44/501-366

Email: bodone@mateszalka.hu

mint **Megrendelő**, megrendeli az **Ost-Bau Kft.** Igazságügyi Szakértői Gazdasági Társaságtól képviseli: Papp Sándor 4400 Nyíregyháza, Bethlen G. út 25.

1.2. A szakértőnek az eljárás során az alábbiakra kell választ adnia:

Az előzetesen lefolytatott egyeztetések és az Ön által adott árajánlat alapján megbízom az alábbi ingatlan forgalmi értékének meghatározását tartalmazó igazságügyi ingatlanforgalmi szakvélemény elkészítésével:

Hrsz. Ingatlanjelleg Cím

Mátészalka, Kórház utca 33, a valóságban 981. hrsz. és a Kórház utca (35), a valóságban 982 hrsz.-ú „felülvizsgálat alatt” kivett beépítetlen terület ingatlanunk forgalmi értékének meghatározását tartalmazó ingatlanforgalmi szakvélemény elkészítésére, melyhez mellékelem a tulajdoni lapot, valamint a térképrajzot. Az ingatlan megvételére érkezett igény és a szükséges döntés meghozatalához lenne szükségünk a szakvéleményére.

1.3. A tényállás leírása:

A vizsgált két ingatlan a 110 és a 113. számú vasútvonal közvetlen közelében helyezkedik el. Jelenlegi állapotban beépítetlen építési telek, amely a Mátészalkai Önkormányzat tulajdonában van.



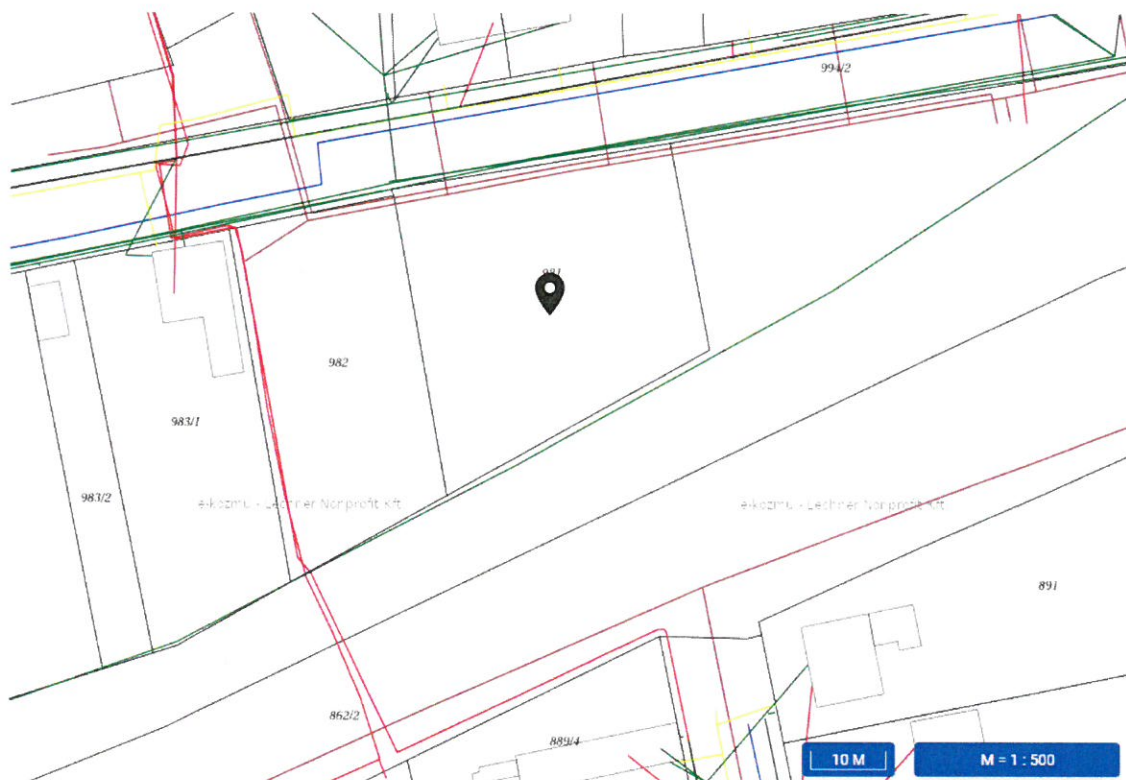
2. ADATGYŰJTÉS, HELYSZÍNI SZEMLE

Lehetőségeim szerint feltérképeztem a forgalmi érték megállapításának alapjául szolgáló legfontosabb tényezőket, amelyek a nyilvántartási érték meghatározásához, illetve a reális érték megállapításához szükségesek. A vizsgálat elvégzéséhez felhasználtam az interneten beszerezhető, Mátészalka városban hirdetett építési telekadatokat. Továbbá figyelembe vettem a kisvárdai és nyírbátori építési telekadatokat. Ehhez figyelembe vettem az ingatlanok összes adottságát, műszaki állapotát, a használhatósági elemeket, az esetleges funkcióváltás lehetőségét, a hasonló funkciójú és műszaki paraméterű ingatlanok 2025. évre vonatkozó adatait és az összehasonlítás alapjául szolgálható ingatlanforgalmi értékadatokat.

Az érték meghatározása érdekében 2025 június 1-én helyszíni szemlét tartottam, ahol az ingatlan jellemzőit szemrevételezéssel állapítottam meg, illetve a helyszínen fotókat készítettem.

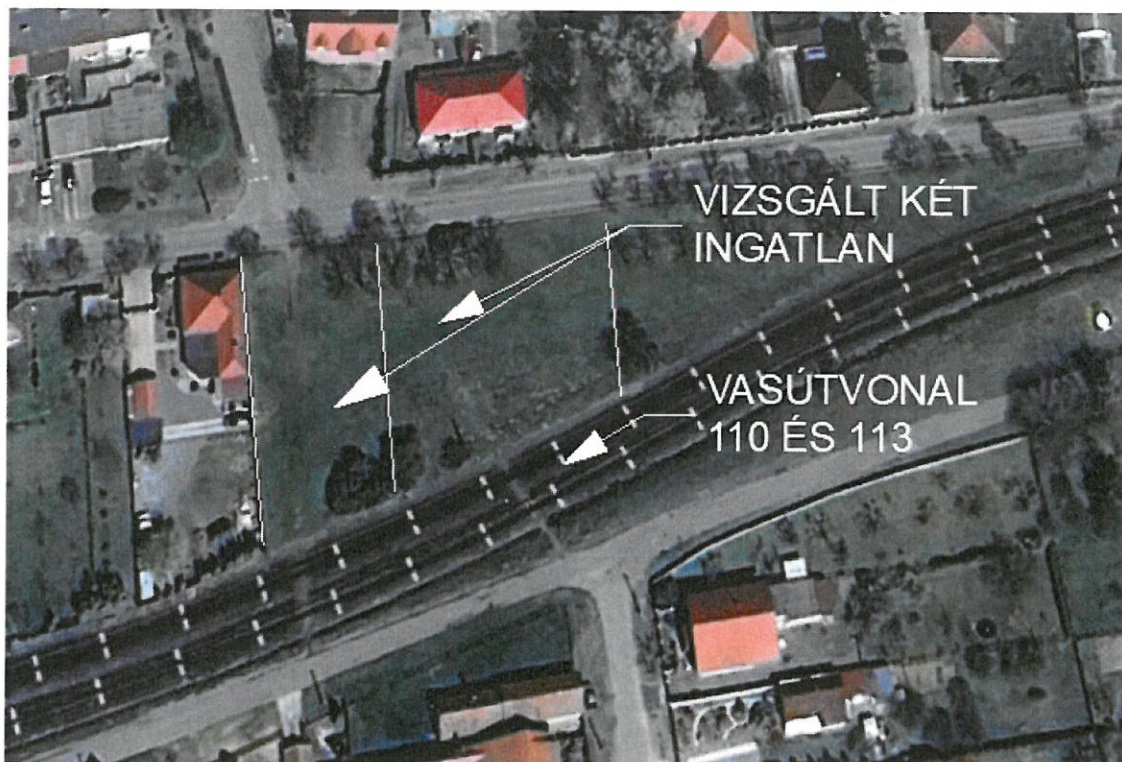
A Megrendelő a szakértő részére megküldte a vizsgált területre vonatkozó E-hiteles tulajdoni lapot és az E-közműrendszerben megtalálható közműtérképet mind a két ingatlanra (lásd az alábbi térképet).

A terület ábrázolása különböző elektronikus honlapokon, Jelenlegi közműtérkép¹:



Ortofotó, 2025.

¹ Miniszterelnökség-Lechner Tudásközpont: Egységes elektronikus közmű nyilvántartási rendszer



A helyszíni szemle során a jelenlegi területet szemrevételeztem és fotókat készítettem.

A vagyonértékelés elkészítése során figyelemmel voltam a 25/1997. (VIII.1.) PM számú rendelet² iránymutatásaira, mely az ingatlanok értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

3. INGATLAN JELENLEGI NYILVÁNTARTÁSI ADATAI

3.1. 981 helyrajzi számú ingatlan

981 helyrajzi számú ingatlan (2. számú melléklet).

Ingatlan címe: 4700 Mátészalka, belterület

Helyrajzi száma: 981 hrsz.-ú ingatlan

Területe: 1304 m²

Művelési ág: „Kivett beépítetlen terület”

területi kialakítása: füvesített terület

Az ingatlanra vonatkozó tulajdoni lap III. része szakértői vélemény készítéshez adatokat nem tartalmaz.

3.2. 982 helyrajzi számú ingatlan

982 helyrajzi számú ingatlan (3. számú melléklet).

Ingatlan címe: 4700 Mátészalka, belterület

² 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről.



Helyrajzi száma: 982 hrsz.-ú ingatlan
Területe: 981 m²
Művelési ág: „Kivett beépítetlen terület”
területi kialakítása: füvesített terület

Az ingatlanra vonatkozó tulajdoni lap III. része vezetékJog bejegyzést tartalmaz: 92 m² területre, 22 kV-os közcélú földkábel: OPUS TITÁSZ Áramhálózati ZRT. (lásd az 1. számú mellékletben).

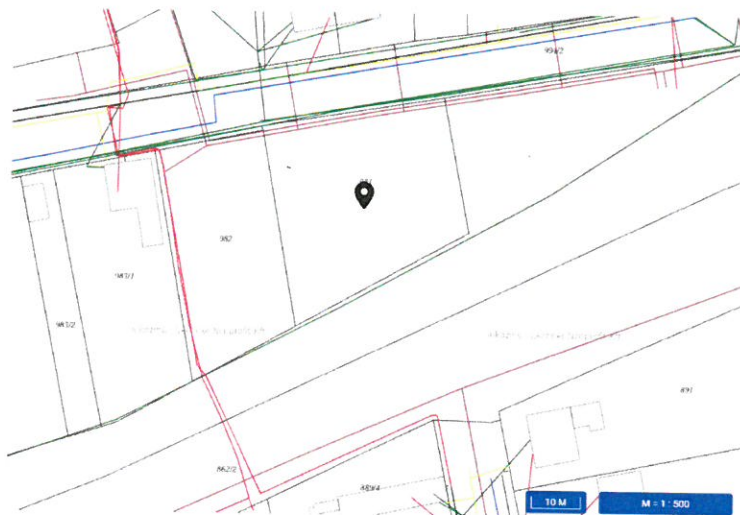
4. AZ INGATLAN JELLEMZŐI

4.1. Az ingatlan jellemzői

A helyszíni szemlén tapasztaltak alapján a vizsgált 981 és a 982 hrsz.-ú ingatlanokról, környezetéről az alábbi, a forgalmi értéket befolyásoló főbb jellemzők állapíthatók meg.

4.1.1. A vizsgált ingatlan területi elhelyezkedése:

Az E-közműrendszerből érvényes térképmásolatból részlet:



4.1.2. A vizsgált ingatlan tulajdonságai a helyszíni szemle idején:

A helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint a rendelkezésemre álló E-hiteles tulajdoni lapok (2. és a 3. számú melléklet), E-közmű rendszerben elérhető ingatlan-nyilvántartási térkép (1. számú melléklet), valamint a Helyi Építési Szabályzat kivonat alapján a tárgyi ingatlanról az alábbi jellemzők állapíthatók meg:

4.1.3. Településen belüli elhelyezkedése:

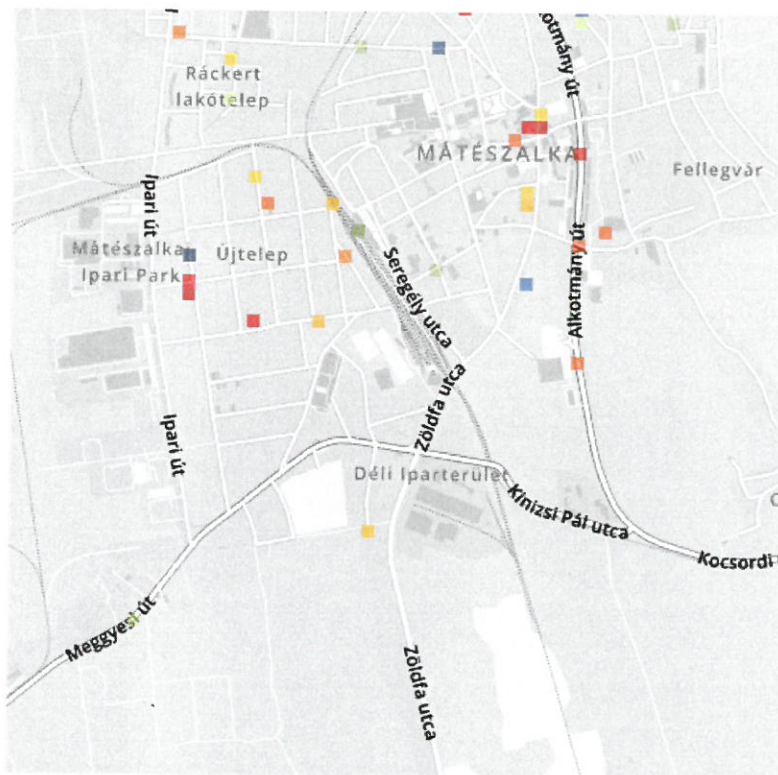
A vizsgált ingatlan Mátészalka Város Önkormányzata közigazgatási területén, annak belterületi övezetében helyezkedik el. A területet a város déli részén, a Kórház út és a Nyírbátori kötőpályás vasútvonal közötti háromszögben terül el. Jelenlegi állapotban kialakított építési telek, amely az Önkormányzat tulajdonában van. A



Kórház utcával párhuzamosan az utcai szegélytől pár méterre egy telepített és attól beljebb szintén telepített fasor található. Ezek védettségéről előírások nem álltak rendelkezésemre. A belső sor akác, a külső sor hársfa fafajták.

Jelentős a személyautó forgalom, mivel a közút a kórház épületeihez vezet.

A vizsgált ingatlan a Ráckerti lakótelep és az Újtelep között található.



4.1.4. Megközelíthetőség:

A terület a város központjától kb. 1,5 km-es távolságra található, mely kiépített, szabályozott aszfaltozott utcákon keresztül könnyen és ideálisan megközelíthető.

Előzmények: Az ingatlan tulajdona „önkormányzati tulajdon” a 4. pontban részletezve.

A vizsgált ingatlanok –két építési telek- a helyszíni szemlén tett megállapítás alapján rendezett környezetben helyezkedik el.

Megközelíthetőség: a városközpontból aszfaltozott utcákon.

Távolsága a település központjától légvonalban kb. 1,5 km-en belül.

Alakja: a két vizsgált telek részben szabálytalan trapéz alakú.

Tényleges hasznosítása: akár családi lakóépület is engedélyezhető, vagy más felépítményű épület is (lásd a 4.1.5. pontban).

Növényzet:

A területen a forgalmi érték megállapítása szempontjából lényeges értéket képviselő, telepített, az utcával párhuzamosan meglévő fasor kivételével nem található.

Terepszintje, felülete: A vizsgált ingatlan területe viszonylag rendezett terepű.

4.1.5. Közművesítettsége:

A vizsgált ingatlanra a közművezetékek - amennyiben szükséges- az utcai hálózatról beköthető.

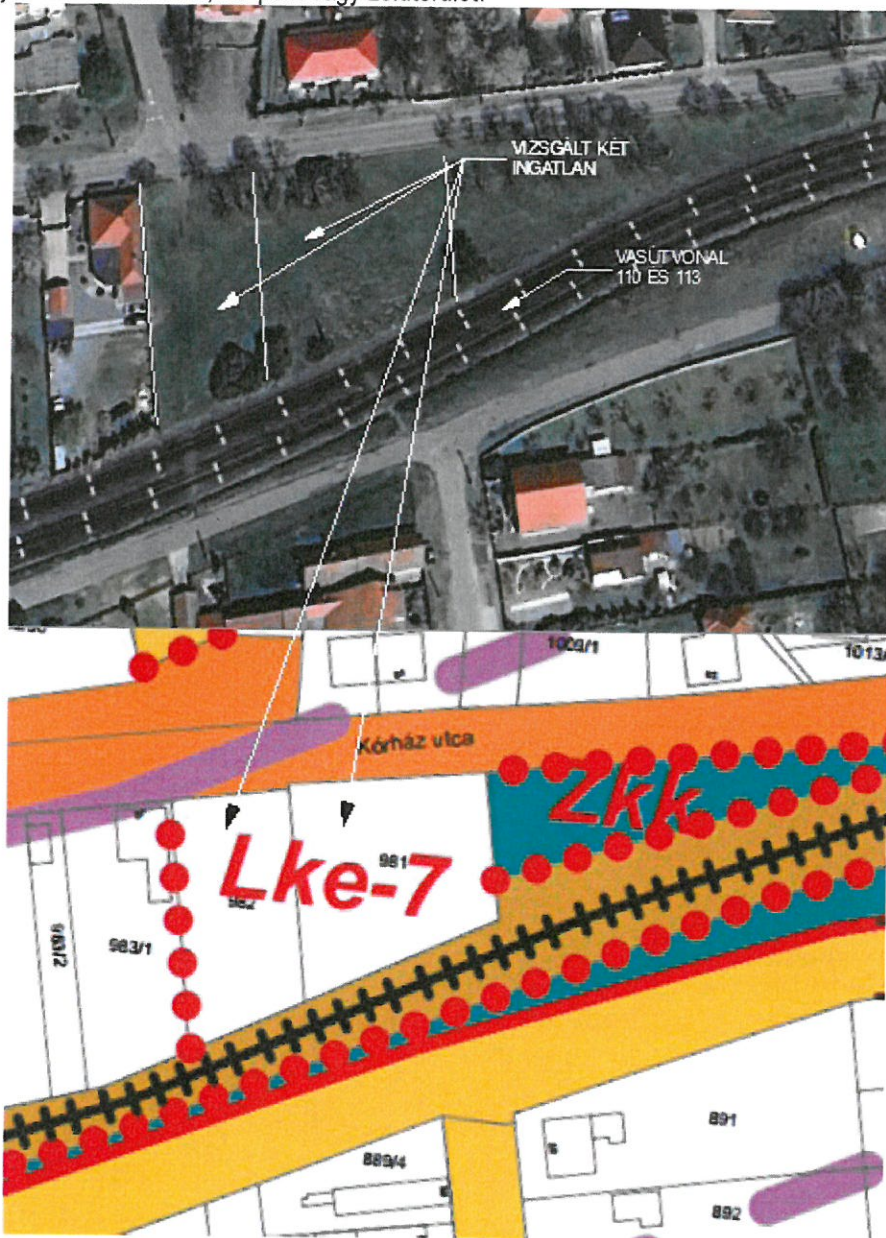


Kerítettsége: a városi zöldpark melletti kialakított két darab építési telek, megépített kerítéssel nem rendelkezik, szabadon járható a terület, gyalogösvény nyomvonala jól látható.

4.2. Helyi Építési Szabályzat³ szerinti előírások:

A vizsgált terület a Szabályozási Terv szerint „Lke-7=Kertvárosias lakózóna” építési övezetbe sorolt, meghatározások tartalma az alábbiak:

- a piros karika= építési övezetek, övezetek határa,
- a lila színnel jelzett szaggatott a vasúti védősáv határa és távolsága,
- fekete áthúzott vonal= kötőpályás tömegközlekedés
- zöld színnel jelölt terület közkert, közpark vagy zöldterület.



³ Mátészalka Város Önkormányzata Képviselő- Testületének 26/2005. (IX.30.) a többször módosított rendelete a Mátészalka Város Helyi Építési Szabályzatáról



Jelenlegi beépíthetőségről a rendezési terv tájékoztat. Az érvényes előírások alapján a terület zöldterületi közpark (pihenő park) melletti két telek övezetbe⁴ tartozik, az alábbi előírások alapján:

(2) Kertvárosias lakózóna (Lke)

a., A zóna jellemzően az alacsony laksűrűségű, laza beépítésű, összefüggő kertes, legfeljebb négy rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál. A lakóépület rendeltetési egységeinek számításába a lakásonkénti egy garázs nem számít bele. Lakás rendeltetésénél az 1 lakásra jutó telekhányad legalább 750 m² legyen. A 750 m² telekterülettől kisebb kialakult telken legfeljebb egy lakás, valamint a telek területén kialakítható, második rendeltetési egység építhető.

b., A zóna területén elhelyezhető:

- 1., lakóépület
- 2., a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- 3., egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- 4., a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület,

10c., A zóna területén kivételesen elhelyezhető:

- 1., szálláshely szolgáltató épület 10 férőhellyel, illetve 11-40 férőhellyel abban az esetben, ha az adott építési telek területe legalább 4000m²
- 2., sportépítmény,
- 3., üzemanyagtöltő állomás, a saját telkén, a szomszédos építési telek felőli oldalon /oldalakon/ min. 15 m szélességben telepített fasor ültetésével
- 4., mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, a saját telkén, a szomszédos építési telek és a közterület felőli, vagy a telek saját lakózónájától számított oldalon /oldalakon/ min. 20 m szélességben telepített fasor ültetésével.

d., A zóna területén kivételesen sem helyezhető el:

- 1., szálláshely szolgáltató épület – a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével,
- 2., egyéb közösségi szórakozató, kulturális épület, parkoló-terület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, és az ilyeneket szállító járművek számára
- 4., üzemanyagtöltő
- 5., sportépítmény
- 6., a lakóépületet /mint a lakótelek fő rendeltetését jelentő épületét/ a közterület felől megelőző, vagy önálló melléképület,
- 7., takarmánytároló építmény.
- 8., terepszint alatti gépkocsi tároló

9., a terepszint felett 2 lakószinttől több szintet tartalmazó épület és építmény

e., 12-14 m telekszélesség felett min. 6 m, 14 m telekszélesség alatt min. 4,5 m oldalkertet kell tartani.

Az oldalkert mérete nem lehet kisebb az övezetre megengedett legnagyobb építménymagasság mértékénél.

A beépíthetőség nagyságrendjét és fajtáját az önkormányzat határozza meg és engedélyezheti.

5. ÉRTÉKNÖVELŐ ÉS CSÖKKENTŐ TÉNYEZŐK

A tárgyi ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározásakor az alábbi értékbefolyásoló tényezőket vettem figyelembe

⁴ 6.§ Lakózónák.



- Mátészalka város belterületének közelében, annak egyik vegyes zónájában, a Ráctelex és Újtelep lakóterületen részben családi ház – „**kertvárosias lakózóna**” övezetében helyezkedik el az értébecslés tárgyát képező ingatlan.
- Elhelyezkedését tekintve a város déli részén, újonnan épült családi lakóépületek közvetlen közelében jelentős értékkel bíró ingatlanok környezetében helyezkedik el.
- Könnyen megközelíthető gépjárművel, városi buszjáratokkal.
- Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága kitűnő, az alapvető ellátási központok, közintézmények légvonalban néhány száz méteres körzeten belül megtalálhatók, de közúton időt vesz igénybe a célhoz való eljutás.
- Az alapvető közműhálózatok közül a víz, villany, gáz a tárgyi ingatlan közvetlen közelében megtalálható, azokra a csatlakozás kiépíthető. A meglévő közműhálózaton keresztül a szolgáltatók az igényelt kapacitásokat minden valószínűség szerint tudják biztosítani, mivel a város déli részén megfelelő átmérőjű és kapacitású vezetékek épültek meg a korábbi években.
- Az értékelte terület ingatlanforgalmi szempontból frekvenciált, könnyen megközelíthető területen helyezkedik el.
- Negatív tényezőként vehető figyelembe a kötöttpályás vasúti közlekedés időnkénti zajos megnyilvánulásait!

5.1. Az értékelés módszere

Az ingatlan-vagyon jelenlegi értékének megállapításánál ma Magyarországon alapvetően háromféle módszert használnak az ingatlanok piaci értékének meghatározásakor:

- a piaci összehasonlító értékadatok elemzésén alapuló értékelés
- hozamszámításon alapuló értékelés
- költségalapú értékelés.

- Tekintettel arra, hogy a megbízó az értékelést a teljes ingatlanokra kérte, a megállapításokat arra a helyzetre alapoztam, miszerint az ingatlant a továbbiakban intézményi funkcióban gazdaságosan, egységes egészként fogják hasznosítani.

Az egységárak (fajlagos értékek) kialakításához figyelembe vettem a helyi- és országos ingatlanpiaci tapasztalataimat, a közelmúlt hasonló ingatlanpiaci kínálati árait Mátészalkán, Kisvárdán. Az eddigi tapasztalataim alapján megállapítható, hogy az előbbi három ingatlanpiaci vonatkozásban egyformán kezelendő.

Az értékelés során csak a piaci összehasonlító értékadatok elemzésén alapuló értékelést vettem figyelembe, mint eladó építési telek.

5.2. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az összehasonlító adatok általában csak akkor adnak elfogadható támpontot, ha az értéket befolyásoló tényezők közül több fő jellemző konkrétan összevethető.

Földrajzilag, tájegységenként (de esetenként még egy adott városon belül is) nagy különbségek lehetnek, ezért az ingatlan-vagyon értékét a használhatósági szempontok szerint, a műszaki állapotrendszer elemzésével célszerű közelíteni, meghatározni.

Az ingatlanforgalmi ismeretekről szóló szakirodalom, valamint az értékelemzések módszereire vonatkozó tanulmányok egyetértének abban, hogy bármely ingatlan forgalmi értékének megállapításához elengedhetetlenül szükséges az alábbiak megismerése és számbavétele:

- a vizsgált ingatlan rendeltetése,
- a hely, a település jellege, az ingatlan földrajzi, és településen belüli elhelyezkedése,
- felépítmény műszaki adatai (építési mód, alkalmazott anyagok, szerkezetek)
infrastrukturális ellátottság, közművesítettség színvonala,
- az ingatlanpiaci viszonyok (kereslet, kínálat) helyzete az adott közegben, környezetben,



- az ingatlan üzemeltetése, fenntartása során jelentkező költségek és haszon nagysága, a megtérülés prognosztizálása,
- lehetséges összehasonlító adatok

Az ingatlanok műszaki tartalmának megismerése mellett mindig fontos annak vizsgálata is, hogy az adott ingatlan csak az eredeti célra alkalmas-e vagy jelentősebb költség, avagy komolyabb átalakítás nélkül funkcióváltáson mehet át.

Az ingatlanok piaci forgalmi értékének meghatározásához az értékbecslés készítésére jogosultak különféle módszereket alkalmaznak, de minden módszer lényege annak az értéknek a meghatározása, amelyen az ingatlan a szabadpiacon biztosan (igen nagy valószínűséggel) értékesíthető.

Piaci értéken azt az árat értem, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- az adásvételi tárgyalások lebonyolítására ésszerűen hosszú idő áll rendelkezésre, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és piaci helyzetét
- a tárgyalások időszakában az érték nem változik
- a vagyontárgy értékesítésre meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- az átlagostól eltérő, speciális vevői külön-ajánlat figyelembevételére nem kerül sor

A saját tapasztalataim szerint a gyakorlatban még mindig a könnyen érthető és áttekinthető értékelemzések segítették elő az áralkuban (vagy a szabadpiaci ár elfogadásában) érintett felek érdekeinek megvalósulását, az üzlet megkötését, vagy a hitelfedezeti érték elfogadását.

A becslést olyan szisztémával és részletességgel igyekeztem összeállítani, hogy abból egyértelműen kitűnjenek az értékre ható objektív és szubjektív tényezők.

A vagyonértékelés elkészítésekor az ingatlan értéket növelő és csökkentő tényezőit mindig az alábbi szempontok szerint vizsgáltam:

Infrastruktúra

- szűkebb értelemben vett infrastruktúra (víz, villany, gáz, felszíni- és szennyvízcsatorna, szemétszállítás),
- tömegközlekedés, megállók, útburkolat,
- távolság alap- és középszintű ellátási központoktól
- oktatási, szórakozási és sportlétesítmények,
- telekommunikáció (telefon, kábeltévé, ..)

Környezeti szempontok

- szomszédos létesítmények,
- zöldövezet nagysága, kilátás, panoráma,
- környezeti ártalmak
- rendezési tervi besorolása, építési előírások

Alternatív hasznosítás szempontjai

- mely funkcióra alkalmasság,
- átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség

Jogi szempontok, hatósági szabályozás

- tulajdonviszonyok,
- kapcsolódó jogok
- ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett egyéb jogok
- OTÉK és helyi építési szabályozás (HÉSZ, RRT).

Telek adottságok



- telek alakja,
- tájolás, lejtés, talajviszonyok
- építési lehetőségek, beépítési százalék, további beépítési lehetőség
- növényzet, telek tartozékai.

Az ingatlanok műszaki tartalmának megismerése mellett mindig fontos annak vizsgálata is, hogy az adott ingatlan csak az eredeti célra alkalmas-e, vagy jelentősebb költség, avagy komolyabb átalakítás nélkül funkcióváltáson mehet át.

A jelentős szinteltérés miatt milyen további munkálatokra van szükség ahhoz, hogy az ingatlan biztonsággal beépíthető legyen, vagy más műszaki megoldás alkalmazásával, nagyobb szintű beépítettség valósuljon meg.

Az ingatlanok piaci forgalmi értékének meghatározásához az értékbecslés készítésére jogosultak különféle módszereket alkalmaznak, de minden módszer lényege annak az értéknek a meghatározása, amelyen az ingatlan a szabadpiacon biztosan (igen nagy valószínűséggel) értékesíthető.

Piaci értéken azt az árat értem, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket (általánosságban):

5.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység (m², m³ stb.) szorzataként.

1. 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. 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. 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. 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. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat kell vizsgálni:

- 4.1. Műszaki szempontok:
- 4.2. Építészeti szempontok:
- 4.3. Használati szempontok:
- 4.4. Telekadottságok:
 - telek alakja,



- tájolás,
- lejtés,
- építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.),
- talajtani viszonyok,
- növényzet,
- telek tartozékai.

4.5. Infrastruktúra:

- villany,
- víz,
- gázellátás,
- csatorna (felszíni és szennyvíz),
- szemétszállítás,
- közlekedés (tömegközlekedés, megállók, útburkolat),
- megközelíthetőség,
- ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól,
- oktatási intézmények,
- szabadidős létesítmények,
- telekommunikáció.

4.6. Környezeti szempontok:

- szomszédok és szomszédos létesítmények,
- övezet,
- kilátás, panoráma,
- szennyező források, környezeti ártalmak.

4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:

- funkcióváltásra való alkalmasság,
- átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

- tulajdonviszonyok rendezettsége,
- osztott tulajdon, résztulajdon,
- kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.),
- az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények,
- műemléki védettség,
- vízbázis védelmi védőövezet,
- OTÉK és a helyi építési szabályozást (pl. lásd az előzőekben kimunkált beépítést).

5. 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.

6. Az ingatlan 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 intézményi építésre alkalmas telek.

Az elemzések során figyelembe vettem az internete fellelhető piaci kínálati adatokat, melyek jellemzőiben hasonlítható a vizsgált ingatlanok adataihoz.



6. ÖSSZEHAISONLÍTÓ ÉRTÉKADATOK

6.1. Összehasonlító értékadatok

6.1.1. A 981 és a 982 helyrajzi számú ingatlan

A rendelkezésemre álló összehasonlító adatbázisból (Mátészalka, Kisvárdai) igyekeztem kiválasztani a jellemzőiben, beépítési módjában és elhelyezkedésében hasonló –már építési ingatlanként meghirdetett- ingatlanok jelenlegi értékesítési árait. Valamennyi ingatlan az adott város vagy vonzáskörzetének területén, hasonló funkciójú beépítetlen, fejlesztésre alkalmas telek és az adottságai is megfelelnek a tárgyi ingatlanoknak, az alkalmazott korrekciós tényezők figyelembevételével:

*Forrás: Interneti adathalmazból

	Tárgyi	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.	
Cím (HRSZ:)	4700 Mátészalka, Kórház utca 33, (35) 981, 982	4700 Mátészalka, belváros 2...		4700 Mátészalka, belváros 2...		Kisvárdai, kertváros 3...	
Övezet	Zkk						
Korrekciós modell	Adat leírás	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.
Telek terület, m ²	4 535	800		850		950	
Bruttó szintterület, m ²	0						
Alapérték	telek terület	telek terület		telek terület		telek terület	
Kínálati / vételára, Internetes hirdetésből adódóan:		8 000 000 Ft	-10,00%	8 000 000 Ft	-10,00%	10 000 000 Ft	-10,00%
Műszaki akadályok/Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci infláció		folyamatban		folyamatban		folyamatban	
Fajlagos ára (Ft/m ²)		10 000,00		9 411,76		10 526,32	
Elhelyezkedés		hasonló		hasonló		hasonló	
Telek formája	téglaalap	téglaalap	0,00%	téglaalap	0,00%	téglaalap	0,00%
Telek lejtése	lejtős É-D irányban	sima		sima		sima	
Telek beépíthetősége	előírások nem tartalmazzák	0%		0%		nem ismert	0,00%
Szintterületi mutató	nem ismert	nem ismert		nem ismert		nem ismert	
Építési korlátozások	nem ismert						
Infrastruktúra, közművek	utcai kiépítések	minden közmű		minden közmű		minden közmű	
Építési engedély	nincs	nincs	0,00%	nincs	0,00%	nincs	0,00%
Terület korrekció							
Településhez viszonyított elhelyezkedés	"belterület"	hasonló		hasonló		hasonló	
Korrigált fajlagos ár							



			-10,00%		-10,00%		-10,00%
Korrekción engedélyezése, összes:		ok	-10%	ok	-10%	ok	-10%
Piaci összehasonlításon alapuló telekérték:	8 981,42		9 000,00		8 470,59		9 473,68

Fajlagos alapár kerekítve:

8.981,-Ft/m²

Korrekción tényezők:

Értéke

- A vizsgált ingatlanokra jóváhagyott rendezési terv vonatkozik:

+ 10 %

- A rendezési terv alapján amely kertvárosias beépítési
lehetőséget irányoz elő, ebben többféle felépítmény is elhelyezhető:

+ 10%

- A kötöttpályás vasúti vonal időnkénti zavaró körülményei miatt:

-5%

A teljes korrekción mértéke:

+ 15 %

A kínálati árakból számítható és figyelembe vehető átlagos korrigált

fajlagos ár: 8.981,-Ft/m² x 1,15 =

10.328,15Ft/m²

Kerekítve:

10.328,- Ft/m²

6.3. Piaci ár a két vizsgált ingatlanra vonatkoztatva:

a 4700 Mátészalka, Kórház utca 33. szám, a valóságban 981 hrsz.-ú, beépítetlen telek becsült forgalmi értéke jelenlegi állapotában: 1.304 m² x 10.328,- Ft/m² = 13.468.000,- Ft

a 4700 Mátészalka, Kórház utca (35.) szám, a valóságban 982 hrsz.-ú, beépítetlen telek becsült forgalmi értéke jelenlegi állapotában: 981 m² x 10.328,- Ft/m² = 10.132.000,- Ft.

A vizsgált építési ingatlanok forgalmi értéke 2025. év I. felében összesen: 13.468.000,- Ft + 10.132.000,- Ft = 23.600.000,- Ft. összegben határozható meg.

Az alábbi „internetes statisztikai táblázat” a már kialakított építési telkek m² áráról tájékoztat Mátészalka városában 2025. évben:





7. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA A VIZSGÁLT INGATLANRA:

- tulajdoni lap, helyszínrajz adatai,
- az ingatlan jogi környezetének feltérképezése
- helyszíni műszaki adatok (helyszíni adatok)
- információk az internetről elérhető összehasonlító értékadatok,
- ingatlanpiacon fellelhető hirdetések,
- szakértő korábbi munkáiból adatgyűjtés,
- a vizsgált ingatlanokról meglévő közműtérkép elemzése.

8. EGYÉB MEGJEGYZÉSEK

Jelen értékbecslés és annak következtetései csak egységes egészként kezelhetők, abból részleteket kivenni és azokat önállóan értelmezni nem lehet.

Az értékelés során az internetes piacról beszerzett, továbbá a Megrendelőtől kapott információkat, adatokat használtam fel és az ingatlant 1. pontban teljes egészében per-, teher-, illetőleg igénymentesnek feltételezve.

Az olyan tényekből és adatokból eredő esetleges jogkövetkezményekért nem vállalok felelősséget, amelyről az információkat adó tudott, de az adatszolgáltatást nem teljesítette és az szemrevételezéssel nem volt megállapítható.

Az értékelést a Megrendelő tudomásul veszi, hogy az ingatlanok értékének meghatározása szemrevételezés alapján becsléssel készült.

Az értékelés során az óvatosság elvét követtem, ezért a becslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő támpontot ad. A forgalmi érték alatt azt a pénzösszeget értem, melyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozásmentes használatáért még biztonsággal el lehet érni az adott időpontban. A tényleges érték, piaci körülmények között a valós vevő és az eladó között alku során realizálódik.

Az értékbecslés érvényességi idejét **60 napban** határozom meg, a változó piaci viszonyok, az infláció és az ingatlanokra vonatkozó jogszabályok kiszámíthatatlan változásai miatt.

9. MELLÉKLETEK:

1. számú melléklet: Közmű térkép
2. számú melléklet: E-hiteles tulajdoni lap
3. számú melléklet: E-hiteles tulajdoni lap
4. számú melléklet: Fotómelléklet



981-982 hrsz.



E - KÖZMŰ

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés

Készült az E-közmű rendszerben (2025. 05. 13.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!

FOTÓMELLÉKLET





SZ-B Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály

4701 Mátészalka Kölcsey u. 2. Pf. 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/17114/2025

2025.05.13

MÁTÉSZALKA

Szektor: 53

Belterület 981 helyrajzi szám

4700 MÁTÉSZALKA Kórház utca 33. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

Üvelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alosztály adatok

ter.

kat.jöv

ha m2

k.fill

Kivett beépítetlen terület

0

1304

0.00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30564/2/1992.01.21

jogcím: átszállás

jogállás: tulajdonos

név: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 4700 MÁTÉSZALKA Hősök tere 9

törzsszám: 15731807

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE



-SZ-B Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály

4701 Mátészalka Kölcsey u. 2. Pf. 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/17115/2025

2025.05.13

MÁTÉSZALKA

Szektor: 53

Belterület 982 helyrajzi szám

4700 MÁTÉSZALKA Kórház utca 982 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

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

Kivett beépítetlen terület

0

981

0.00

II. RÉSZ

9. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30892/1993/1992.11.20

jogcím: csere

jogállás: tulajdonos

név: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 4700 MÁTÉSZALKA Hősök tere 9

törzsszám: 15731807

III. RÉSZ

bejegyző határozat, érkezési idő: 31865/5/2014.02.06

Vezetékjog

92 m2 területre, 22 kV-os közcélú földkábelre (LE-5830 (7381) /13).

jogosult:

név: OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10750036

cím : 4024 DEBRECEN Kossuth utca 41

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 311-8/2025.

Előterjesztés

önkormányzati tulajdonú belterületi ingatlanok értékesítési feltételeinek meghatározásáról

Előterjesztés készítéséért felelősök: Bodóné Czeglédi Éva pénzügyi csoportvezető

Előterjesztés véleményezése:

NÉV: Dr. Márton Ágnes aljegyző	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: Az előterjesztés és a határozat lenyűgözték a jogszabályi feltételeknek megfelelően. és mindenről aljegyző
NÉV: Haszaráné dr. Dányádi Andrea törvényességi referens	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: Az előterjesztés és a határozat - szerkesztés megfelelő a jogszabályi előírásoknak. Küldjük a törvényességi referens
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

Előterjesztést ellenőrizte:

Ellenőrzés időpontja: 2025. június 30.

Előterjesztést jóváhagyta:

Jóváhagyás időpontja: 2025. június 30.