

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

Száma: 47-9/2025.

ELŐTERJESZTÉS

– a Képviselő-testülethez –

a mátészalkai 308/6 hrsz-ú ingatlan értékesítési feltételeinek meghatározásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Mátészalka Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi a mátészalkai 308/6 hrsz-ú, kivett anyaggödör megnevezésű 4535 m² nagyságú ingatlan.

Az ingatlan az Arany János sor, a Meggyesi útról nyíló személygépkocsi tanpálya és a Mátészalkai SzC Déri Miksa Technikum, Szakképző Iskola és Kollégium (továbbiakban: Szakképző) részére vagyonkezelésbe adott ingatlan által határolt, megközelítőleg háromszög alakú területen helyezkedik el. A beépítetlen ingatlan felszíne viszonylag rendezetlen, akár 1,8 méteres szinteltérés is mérhető. Közművesítettsége jelenleg nem megoldott, de a közművezetékek az utcai hálózatról vagy az iskolából beköthetők.

A Szakképző képviselőjében Rostás János Tibor kancellár 2025. január 7. napján kelt levelében tájékoztatta önkormányzatunkat arról, hogy sportcsarnok megépítését tervezik. Az elképzelt létesítmény tanulmányterve elkészült, melyet az iskola területével szomszédos önkormányzati tulajdonú telken tudnának megvalósítani. A leendő sportcsarnok tervezett beruházási költsége nettó 1.946.381 eFt, melyet részben önerőből, részben pályázati forrásból kívánnak megvalósítani. A tervek szerint az épület kétszintes, melynek földszintjén a küzdőtér és a kiszolgáló helyiségek (öltözők, vizesblokk, szertárak), az emeleten a nézőtér, az előcsarnok, büfé, valamint épületgépészeti és média helyiségek kerülnek kialakításra. A jelenlegi paraméterek a pályázati feltételek és a rendelkezésre álló pénzügyi források függvényében változhatnak.

Az elképzelés célkitűzése – sportfunkciók mellett az iskolai feladatellátáson túl közösségi rendezvények megvalósítása – a fent említett telek megvásárlásával kivitelezhető, így kezdeményezték a mátészalkai 308/6 hrsz-ú ingatlan megvásárlását.

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

Az ingatlanforgalmi szakvélemény az előterjesztés 2. számú mellékletét képezi.

Az elkészült szakvéleményben szakértő úr **46.200.000 Ft + Áfa** összegben állapította meg **az ingatlan forgalmi értékét**.

Az ingatlan értékesítési feltételeinek meghatározása során megvizsgáltuk az ide vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket, melyek általános jelleggel a versenyeztetési eljárás lefolytatását írják elő önkormányzatok részére.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése előírja, hogy törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. A (2) bekezdés szerint nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

A 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2025. évi költségvetési törvény 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi értékben határozza meg. Tekintettel arra, hogy az ingatlan forgalmi értéke ezen értékhatárt meghaladja, a Mötv. 108/A § (1) bekezdése szerint a versenyeztetés nem mellőzhető.

Nevezett ingatlan Mátészalka Város Önkormányzata vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 21/2012. (X.19.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: Vagyonrendelet) 4. számú mellékletében forgalomképes üzleti vagyontárgyként szerepel, tehát értékesíthető. Az értékesítést a vagyonrendeletünkben előírt általános szabályok alapján, piaci alapon javaslom kijelölni. A versenytárgyalás szabályaira a vagyonrendelet 5. számú mellékletét képező versenyeztetési szabályzat rendelkezései alkalmazandók.

A pályázati felhívásban az értékesítés feltételeit az alábbiak szerint javaslom meghatározni:

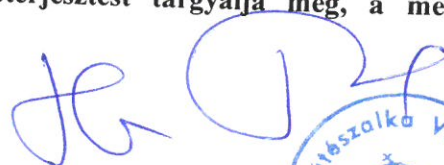
- a mátészalkai 308/6 hrsz-ú, 4535 m² térmértékű, kivett anyaggödör megnevezésű **ingatlan kikiáltási ára 46.200.000 Ft + Áfa.**
- A pályázónak vállalnia kell az ingatlanon sportcsarnok megépítését.
- A pályázó kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy megállapodást köt az önkormányzattal a létesítmény általa történő használatának eseteiről és feltételeiről.
- A pályázat nyertese az az ajánlattevő lesz, aki a pályázati feltételeknek megfelel és összességében a legelőnyösebb ajánlatot teszi.
- A kiíró a vételár megfizetésére részletfizetési kedvezményt nem biztosít, a nyertes pályázónak a vételár 100 %-át egy összegben, az adásvételi szerződés aláírását követően, az abban meghatározottak szerint kell megfizetnie.
- a szerződés aláírásától számított 5 év időtartamra visszavásárlási jog kerül kikötésre és az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre. Visszavásárlási ár a nyertes pályázóval kötött adásvételi szerződés alapján megfizetett vételár.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezései értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában álló ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, ezért az értékesítésre az állam nevében eljáró MNV Zrt. lemondó nyilatkozatának kézhezvételét követően kerülhet sor.

Összegezve az ingatlan **kikiáltási árát** a szakértői véleményben meghatározott vételár alapján **46.200.000 Ft + Áfa** összegben, **a licitlépcső mértékét 1.000.000 Ft összegben javaslom meghatározni.**

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

Mátészalka, 2025. július 8.


Dr. Hanusi Péter


HATÁROZAT-TERVEZET

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

HATÁROZATA

a mátészalkai 308/6 hrsz-ú ingatlan értékesítési feltételeinek meghatározásáról

A Képviselő-testület

1. Versenytárgyalás útján történő értékesítésre jelöli ki a Mátészalka Város Önkormányzata tulajdonában lévő, **mátészalkai 308/6 helyrajzi számú**, 4535 m² térmértékű kivett anyaggödör megnevezésű ingatlant.
2. Az ingatlan vételárát **46.200.000 Ft + Áfa**, a licitlépcső mértékét **1.000.000 forintban** állapítja meg.
3. A versenytárgyaláson való részvétel feltétele a megvásárolni kívánt ingatlan induló ára 10 %-ának megfelelő összegű – azaz **4.620.000 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. Fenntartja a jogot arra, hogy a versenytárgyalás eredményétől függetlenül, akár indoklás nélkül az értékesítési szándékától elálljon a versenytárgyalást követő 30 napon belül.
6. A pályázónak vállalnia kell az ingatlanon sportsarnok megépítését.
7. A pályázó kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy megállapodást köt az önkormányzattal a létesítmény általa történő használatának eseteiről és feltételeiről.
8. Az ingatlan értékesítéséről szóló adásvételi szerződésben a vevő részére öt év időtartamra beépítési kötelezettség kerül meghatározásra. A beépítési kötelezettség megvalósultnak tekintendő amennyiben az építési hatóság által jóváhagyott beépítés fizikai megvalósítása megtörtént, és az építmény hatósági bizonyítványt/ használatba vételi engedélyt kapott.
9. A beépítési kötelezettség biztosítására a szerződés aláírásától számított öt év időtartamra visszavásárlási jog kerül kikötésre, mely visszavásárlási jog a beépítési kötelezettség nem teljesítése esetén gyakorolható, a beépítési kötelezettség megvalósulása esetén törölhető. Visszavásárlási ár a nyertes pályázóval kötött adásvételi szerződés alapján megfizetett vételár.

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 gyakorlójának nemleges nyilatkozata, vagy a 35 napos nyilatkozattételi határidő eredménytelen letelte.
11. Fenntartja a jogot, hogy a versenytárgyalás eredményétől függetlenül, akár indoklás nélkül az értékesítési szándékától elálljon a versenytárgyalást követő 30 napon belül.
12. 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*

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

4700 Mátészalka, „anyaggödör” belterület 308/6 hrsz.-ú ingatlan értékeléséről
(a vizsgált ingatlan a Déri Miksa Technikum Szakképző Iskola és Kollégium telekszomszédsága)



A telket határoló út, az Arany János sor

OST-BAU KFT.

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐS

Régészeti leletek régészeti lelőhelyek,
beruházás beruházás lebonyolítás,
építésgazdaság építésszervezés,
építéstechnológia, épületszerkezet,
ingatlanértékbecslés, vagyonértékelés

Nyírt. szám 008726
4400 Nyíregyháza, Bethlen G. út 25. sz.

A szakvéleményt készítette.....

A szakvélemény 19 számozott oldalt és 3 számozott mellékletet tartalmaz

Nyíregyháza, 2025. július 1.



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*

Tartalom

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY	1
0. LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK TANUSÍTVÁNYA:.....	3
1. ÉRTÉKELÉSI FELADAT	4
1.1. Megrendelés a szakértő felé	4
1.2. A szakértőnek az eljárás során az alábbiakra kell választ adnia:	4
1.3. A tényállás leírása:	4
2. ADATGYŰJTÉS, HELYSZÍNI SZEMLE	4
3. INGATLAN JELENLEGI NYILVÁNTARTÁSI ADATAI	7
4. AZ INGATLAN JELLEMZŐI	7
4.1. Az ingatlan jellemzői	7
4.1.1. A vizsgált ingatlan területi elhelyezkedése:	7
4.1.2. A vizsgált ingatlan tulajdonságai a helyszíni szemle idején:	8
4.1.3. Településen belüli elhelyezkedése:	8
4.1.4. Megközelíthetőség:	8
4.1.5. Közművesítettsége:	9
4.2. Helyi Építési Szabályzat szerinti előírások:	9
5. ÉRTÉKNÖVELŐ ÉS CSÖKKENTŐ TÉNYEZŐK	13
5.1. Az értékelés módszere	13
5.2. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	13
5.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:	15
6. ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKADATOK	17
6.1. Összehasonlító értékadatok	17
6.1.1. A 308/6 helyrajzi számú ingatlan	17
7. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA A VIZSGÁLT INGATLANRA:	19
8. EGYÉB MEGJEGYZÉSEK	19
9. MELLÉKLETEK:	19



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. LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK TANUSÍTVÁNYA:

1	MEGBÍZÁS TÁRGYA	
Az értékelte ingatlan megnevezése: 2025.04.16. kelt e-hiteles tulajdoni lap másolata alapján:		„Kivett anyaggödör”
2	INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA	
Közigazgatási megnevezés:		4700 Mátészalka, belterület anyaggödör
Helyrajzi szám:		308/6
3	TULAJDONVISZONYOK	
Az értékelés alá vont ingatlan tulajdonosa:		tulajdonos: Mátészalka Város Önkormányzata 4700 Mátészalka, Hősök tere 9.
4	ÉRTÉKELT JOG	
5	ÉRTÉKELÉS CÉLJA	
6	AZ ÉRTÉKELT TULAJDONI HÁNYAD	
7	AZ INGATLAN JELLEMZŐI	
Az értékelte terület nagysága: Az épületek alapterülete: Megközelíthetősége: Közműellátottság: Felépítmény:		308/6 hrsz E-hiteles tulajdoni lap alapján: 4535 m ² kiepített szabályozott aszfaltúton keresztül megközelíthető teljesen közművesített terület Üres építési telek, felépítmény nem található
8	HASZNOSÍTHATÓSÁG	
Jelenlegi funkció: Legjobb, legelőnyösebb, leggazdaságosabb használat:		részben park, részben aszfaltozott parkoló intézmény bővítés
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 szerinti értékelési módszer
Figyelembe vett „értékesítési” időtartam:		60 nap
Értékelés fordulónapja:		2025.július 1.
10	ÉRTÉKELÉS	
a 4700 Mátészalka, Arany János sor, 308/6 hrsz.-ú építési telek becsült forgalmi értéke jelenlegi állapotában:		Nettó (Ft) 46.200.000,-Ft

Nyíregyháza, 2025. július 1.

Papp Sándor ingatlan
értékbecslés igazságügyi szakértő

Papp Sándor
építési beruházás, építéstechnológia,
épületszerkezet, ingatlan-értékbecslés
igazságügyi szakértő
Éng.sz.: 006674/2002.
4400 Nyíregyháza, Bethlen G. út 25.
Tlf.: 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*

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 308/6 hrsz-ú, kivett anyaggödör művelési ágú ingatlanunk forgalmi értékének meghatározását tartalmazó ingatlanforgalmi szakvélemény elkészítésére, melyhez mellékelem a tulajdoni lapot, valamint a térképrajzot. Az ingatlan megvételére érkezett igény a Szakképzési Centrum részéről és a szükséges döntés meghozatalához lenne szükségünk a szakvéleményére.

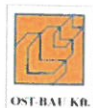
1.3. A tényállás leírása:

A Mátészalka 308/6 hrsz-ú „anyaggödör” területét a déli oldalon a Meggyesi útra nyíló személygépkocsi tanpálya, a keleti oldalról az Arany János sor, észak-nyugati oldalról pedig a meglévő Déri Miksa Technikum Szakképző Iskola és Kollégium határolja.

A régi mátészalkai térképen ez a terület „anyaggödör” megnevezéssel szerepel. Vélhetően a környékbeli építkezésekhez, mint bányahomok kitermelő hely működött.

2. ADATGYŰJTÉS, HELYSZÍNI SZEMLE

Lehetőségeim szerint feltérképeztem a forgalmi érték megállapításának alapjául szolgáló legfontosabb tényezőket, amelyek a nyiltilpiaci érték meghatározásához, illetve a reális érték megállapításához szükségesek. A vizsgálat elvégzéséhez felhasználtam az interneten is beszerezhető, Mátészalka városban hirdetett építési telekadatokat, illetve beszereztem már korábban lezajlott építési telkek adásvételi szerződés másolatait is. Ehhez figyelembe vettem az ingatlanok összes adottságát, műszaki állapotát, a használhatósági elemeket, az esetleges funkcióváltás lehetőségét, a hasonló funkciójú és műszaki paraméterű ingatlanok adatait és az összehasonlítás alapjául szolgálható ingatlanforgalmi értékeket.



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*

Az érték meghatározása érdekében 2025 április 27-én helyszíni szemlét tartottam, ahol az ingatlan jellemzőit szemrevételezéssel állapítottam meg, illetve helyszínen fotókat készítettem.

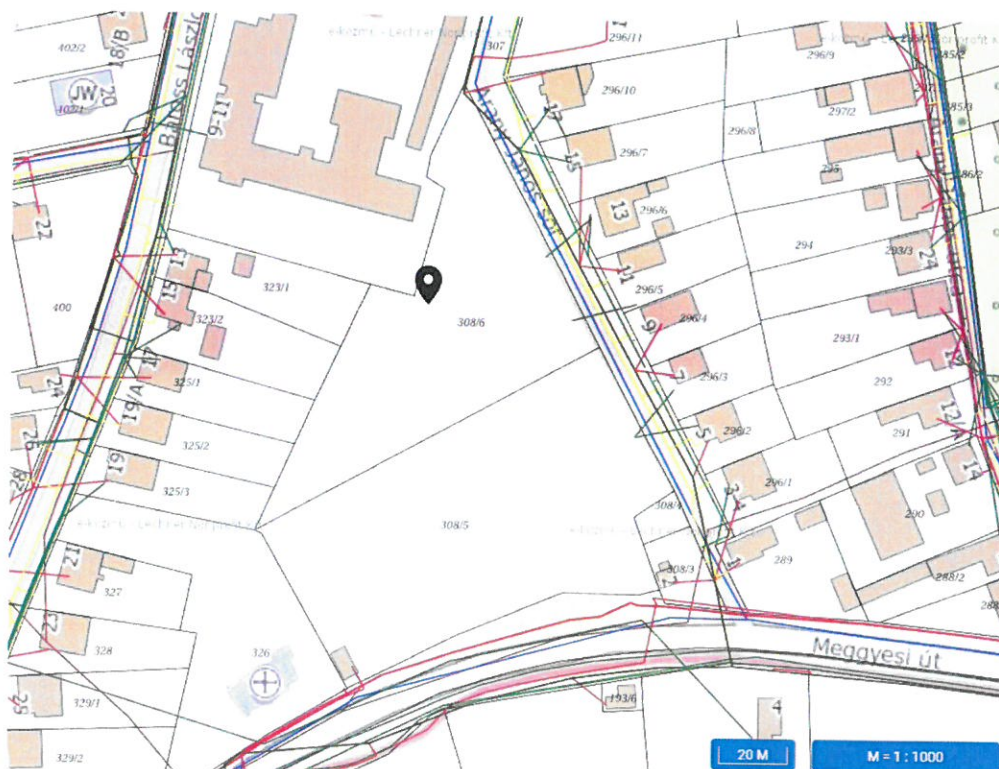
A Megrendelő a szakértő részére megküldte a vizsgált területre vonatkozó E-hiteles tulajdoni lapot és az E-közműrendszerben megtalálható közműterképet (lásd az alábbi térképet).

A 308/6 helyrajzi számú ingatlan területén felépítményt a közműterkép nem tartalmaz. A valóságban az iskolához tartozó parkolón kívül csak füvesített terület látható.



Parkoló kavicsbeton felülettel

A terület ábrázolása különböző elektronikus honlapokon, Jelenlegi közműterkép¹:

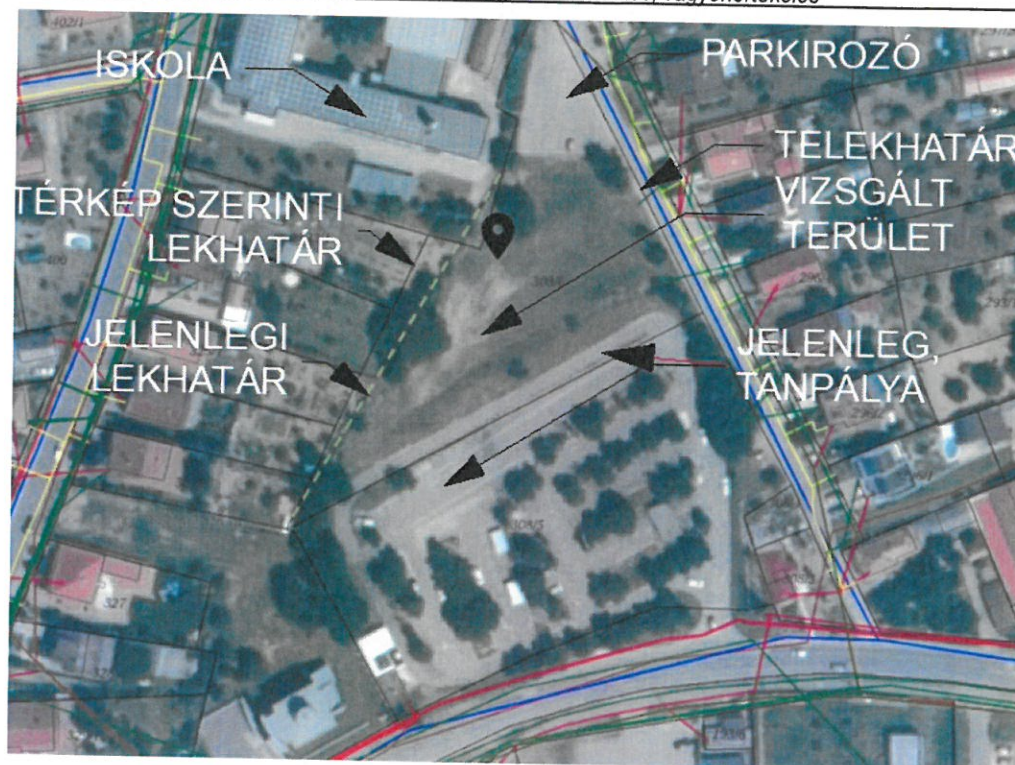


¹ Miniszterelnökség-Lechner Tudásközpont: Egységes elektronikus közmű nyilvántartási rendszer



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

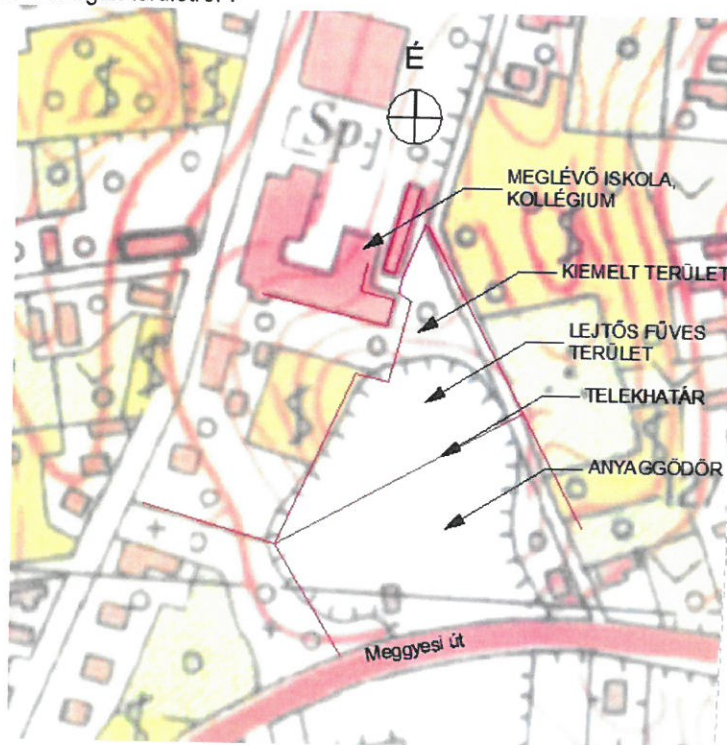
*Régészeti leletek, régészeti lelőhelyek, beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság,
építésszervezés, építéstechnológia, épületszerkezet, igazságügyi szakértés és
ingatlanközvetítés, vagyonértékelés*



Ortofotó:

A tárgyi ingatlan esetében a valós állapot, ortofotó (2025.)

Rétegszelvény-részlet a vizsgált területről²:



² Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Földhivatal Földhivatala, 4400 Nyíregyháza, Báthori u. 13.



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*

A régen szerkesztett topográfiai térképek adatai pontosan nem egyeznek meg a jelenleg feldolgozott digitalizált térképi adatokkal.

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

A vagyonértékelés elkészítése során figyelemmel voltam a 25/1997. (VIII.1.) PM számú rendelet³ iránymutatásaira, mely az ingatlanok értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

3. INGATLAN JELENLEGI NYILVÁNTARTÁSI ADATAI

308/6 helyrajzi számú ingatlan (2. számú melléklet).

Ingatlan címe: 4700 Mátészalka, belterület

Helyrajzi száma: 308/2 hrsz.-ú ingatlan

Területe: 4535 m²

Művelési ág: „Kivett anyagödör”

területi kialakítása: részben parkírozó, részben füvesített terület

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

4. AZ INGATLAN JELLEMZŐI

4.1. Az ingatlan jellemzői

A helyszíni szemlén tapasztaltak alapján a vizsgált 308/6 hrsz.-ú ingatlanról, 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:



³ 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről.



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

4.1.2. A vizsgált ingatlan tulajdonságai a helyszíni szemle idején:

A helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint a rendelkezésemre álló E-hiteles tulajdoni lap (1. számú melléklet), E-közmű rendszerben elérhető ingatlan-nyilvántartási térkép (2. 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 Meggyesi útra nyíló személygépkocsi tanpálya, a keleti oldalról az Arany János sor, az észak-nyugati oldalról pedig a meglévő Déri Miksa Technikum Szakképző Iskola és Kollégium határolja. A területről az Arany János sorból közelíthető meg a Meggyesi út, amely jelenleg a Romániából érkező gépjárművek közlekedési útvonala. Ebből következően a jelenlegi forgalom az átlagos útviszonyokhoz képest is számottevő, mivel ez a várost délről elkerülő úthálózat része.



Az épülő M49-es autópálya a várost délről kerüli el, ezért a belvárosban a gépjárműforgalom az autópálya átadását követően csökkenni fog.

Amennyiben az iskola bővítése megtörténik, úgy az intézet területéről a kijárást két úton is biztosítható, egyrészt a Baross László utcáról, másrészt az Arany János sorról is.

Az Arany János soron a részben homokdombon felépült családi lakóépületek magasabb színvonalú lakókörnyezetet reprezentálnak. Üres építési telek az utcában nem, de a szomszédos utcában található. Megállapítható, hogy az adott térség ingatlanforgalmi szempontból egy kiemelt és keresett családi házas övezet.

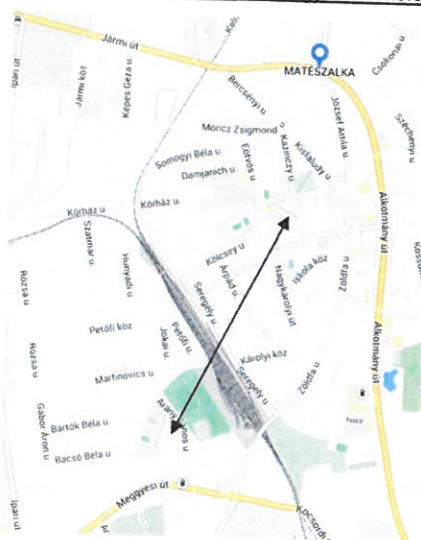
4.1.4. Megközelíthetőség:

A terület a város központjától kb. 2,5 km-es távolságra található, mely kiépített, szabályozott aszfaltozott utcákon keresztül könnyen és ideálisan megközelíthető. Az ingatlanoktól kb. 300-400 m-re található a tömegközlekedési buszmegálló.



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



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

A vizsgált ingatlan 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 308/6 hrsz-ú telek szabálytalan háromszög alakú, a terület a geodéziai terveken nem a valós állapotot tükrözi.

Művelési ága: „kivett anyaggödör”

Tényleges hasznosítása: a meglévő iskola bővíthetőségi lehetőségét biztosítja.

Növényzet:

A területen a forgalmi érték megállapítása szempontjából lényeges értéket képviselő, telepített, évelő növényzet nem található.

Terepszintje, felülete: A vizsgált ingatlan területe viszonylag rendezetlen terepű, - akár 1,8 méter szinteltérés is mérhető. Jelenlegi állapotban betonburkolatú parkoló és füvesített terület.

4.1.5. Közművesítettsége:

A vizsgált ingatlanra a közművezetékek az utcai hálózatról vagy az iskolából beköthető.

Kerítettsége: a lakóépület utcai homlokfala meghatározza a telek utcai szélességét és a hosszát. A teljes beépítettség miatt nagykapu nincs.

4.2. Helyi Építési Szabályzat⁴ szerinti előírások:

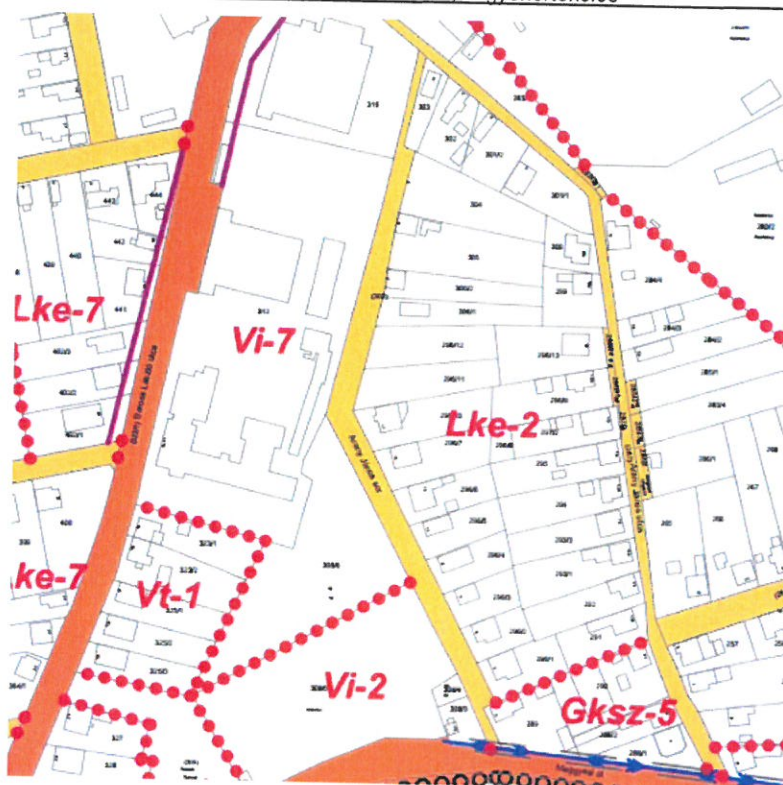
A társasház kivitelezésére és a vizsgált ingatlanra vonatkozóan ugyanazok az előírások érvényesek. A terület a Szabályozási Terv szerint településközpont vegyes intézményi (Vi -7).

⁴. Mátészalka Város Önkormányzata Képviselő- Testületének 26/2005. (IX.30.) a többször módosított rendelete a Mátészalka Város Helyi Építési Szabályzatáról



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*



További előírások:

Településközpont vegyes zóna (Vt-7) (Szakértői megjegyzés: a Vi-7 részletezése nem szerepel)

a) A terület jellemzően több **önálló rendeltetési egységet magában foglaló lakó-** és olyan igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, **vendéglátó**, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek **alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.**

a., A zóna jellemzően több önálló, de maximum 20 /kivétel az önálló szállás-, vendéglátó, szolgáltató épület, ahol a rendeltetési egységek száma a zaj, rezgés, levegő-tisztaság zónahatárértékek telekhatáron történő betartása mellett maximum 50/ rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan helyi, vagy települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra. A lakásonkénti egy garázs a rendeltetési egységek számába nem számítandó bele.

b., A zóna területén elhelyezhető:

- 1., lakóépület,
- 2., kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- 3., igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- 4., sportlétesítmény,

c., A zóna területén kivételesen elhelyezhető:

- 1., egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, ahol a gazdasági célú használat az elsődleges,
- 2., parkolóház és benne nem önálló üzemanyagtöltő,
- 3., nem zavaró hatású egyéb gazdasági létesítmény

d., A zóna területén kivételesen sem helyezhető el:

- 1., termelő kertészeti építmény,
- 182., parkoló-terület és garázs a 3,5 tonnánál nagyobb önsúlyú, és az ilyeneket szállító járművek számára



A településrendezés gyakorlati részleteit is érintő egyik legfontosabb kormányrendelet az országos településrendezési és építési követelményekről szóló⁵ kormány rendelet (OTÉK). A jogszabályi hierarchia szerint tehát a magasabb rendű jogszabály, az Étv., mint törvény, majd az OTÉK, mint kormányrendelet a következő alapvető településrendezést érintő jogszabály. A Kormány az Étv.-ben foglalt felhatalmazás alapján alkotta meg azokat az országos érvényű településrendezési és építési követelményeket, melyek mindenkire nézve kötelező érvényűek⁶

A vegyes területek az intézményi terület csoportjában az ingatlanokon elhelyezhető épületek elsődleges rendeltetése nem a lakófunkció, hanem az igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális (együttesen intézményi) rendeltetés. Tehát az intézményi terület szintén települési szintű, a terület felhasználási egységen kívüli területek lakosságát kiszolgáló, ellátó szerepkörű településrész. Az intézményi rendeltetésen kívül az épületek tartalmazhatnak

- iroda,
- kereskedelmi szolgáltató,
- kulturális, közösségi szórakoztató,
- hitéleti,
- sport rendeltetést is.

Láthatjuk, hogy az intézményi terület felhasználási egység fő feladata nem a lakó rendeltetés, hanem az azt kiszolgáló, ellátó funkciók elhelyezése. A megengedett rendeltetésű épületek tulajdonosai vagy használói számára szolgálati lakás, vagy egyéb lakás csak a helyi építési szabályzatban meghatározottak szerint, az ott meghatározott számban és módon alakítható ki. A HÉSZ-ben előírható például, hogy az épületekben bizonyos szintszám felett alakítható ki lakás, vagy a lakóépületek alsóbb szintjeiben csak egyéb, kiszolgáló funkciók helyezhetőek el. Ez azért is indokolt, hiszen az övezetben végezhető olyan tevékenység, ami nem feltétlenül felel meg a lakóövezetben elvárt és megengedett határértékeknek. Emiatt különösen fontos a helyi szabályozás részletezése, hogy a jogszabályban megengedett rendeltetések érdeksérelem nélkül legyen kialakíthatóak egymás mellett.

A terület felhasználási egységek közül az intézményi területeken⁷ a legnagyobb a megengedett beépítési sűrűség, és itt lehet a legnagyobb beépíthetőséget a legkisebb zöldfelületi mutatóval előírni.

A fentiekből megállapítható, hogy a vegyes területek elsődleges célja a település egész lakosságának kiszolgálása, akár térségi szerepkörrel is. Nem a lakosság elhelyezése, a lakókörnyezet megteremtése a feladata, hanem a település működéséhez és a lakók ellátásához szükséges rendeltetéseknek biztosít helyet.

Az építési területre az előbbieken részletezett dokumentumok hiánya miatt új rendezési, beépítési terv készítése ajánlott!

⁵ 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet

⁶ Étv 1997. évi LXXVIII. tv. 62. §(1) bekezdés.

⁷ 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 18. §



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

A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékeit az alábbi táblázat tartalmazza [253/1997. (XII. 20.) Korm. rend. 2. sz. melléklet]:

Területfelhasználási egység			Építési telek		
Általános használati terület	Sajátos használati terület	Legnagyobb beépítési sűrűség (m ² /m ²)	Legnagyobb beépítettség (%)	Legnagyobb beépítési magasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
Lakó	nagyvárosias	3,0	80	12,5<	10
	kisvárosias	1,5	60	>12,5	20
	kertvárosias	0,6	30	<7,5	50
	falusias	0,5	30		40
Vegyes	településközpont	2,4	80		
	intézményi	3,5	legnagyobb mértékű lakóterületi beépítettség max. 25%-kal növelt értéke		be nem épített terület 50%-a
Gazdasági	kereskedelmi, szolgáltató	2,0	60		20
	jelentős mértékű zavaró hatású ipari	1,5	30		40
	egyéb ipari	1,5	50		25
Üdülő	üdülőházas	1,0	30	6,0<	40
	hétvégi házas	0,2	20	<6,0	60
Különleges		2,0	40		40

Lásd még: Beépítésre nem szánt terület

A település közigazgatási területén belül a beépítésre szánt, illetőleg a beépítésre nem szánt területeken belül különböző területfelhasználási egységeket különböztetünk meg, melyek **építési használatuk jellege szerint** a következők lehetnek:

Beépítésre szánt terület	Beépítésre nem szánt terület
Lakó terület - nagyvárosias- - kisvárosias- - kertvárosias- - falusias-	Közülekedési, közműelhelyezési, hírközlési terület
Vegyes terület - településközpont - intézményi	Zöld terület
Gazdasági terület - kereskedelmi, szolgáltató- - ipari-	Erdőterület - védelmi erdő - gazdasági erdő - közjóléti erdő
Üdülő terület - üdülőházas- - hétvégi ház	Mezőgazdasági terület - kertes mezőgazdasági - általános mezőgazdasági
Különleges terület	Vízgazdálkodási terület Természetközeli terület Különleges beépítésre nem szánt terület

A táblázatban ismertetett területfelhasználási egységek a településszerkezeti tervben a **helyi építészeti sajátosságoknak megfelelően tovább bonthatóak**. A legjobb példa erre a lakó terület, mint területfelhasználási



5. ÉRTÉKNÖVELŐ ÉS CSÖKKENTŐ TÉNYEZŐK

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

- Mátészalka város belterületének közelében, annak egyik vegyes zónában Újtelep lakóterületen részben családi házas-, részben intézményi 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 az megfelelő átmérőjű és kapacitású vezetékek épültek meg a korábbi években.
- Az ingatlan a település rendezési terve értelmében **Vi-7 vegyes intézményi övezetben** helyezkednek el, érvényes szabályozási tervvel, konkrét beépítési lehetőség a HÉSZ szöveges⁸ részében kidolgozásra nem került.
- Az értékelte terület ingatlanforgalmi szempontból frekvenciát, könnyen megközelíthető területen helyezkednek el, elsősorban mint szolgáltató vagy ipari beruházásra, építésre alkalmas fejlesztési területként lehet figyelembe venni.

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 értékek 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 egésként fogják hasznosítani.

Az egységárat (fajlagos értékek) kialakításához figyelembe vettem a helyi- és országos ingatlanpiaci tapasztalataimat, a közelmúlt hasonló ingatlanpiaci kínálati árát Mátészalkán.

Az értékelés során csak a piaci összehasonlító értékek 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 városban belül is) nagy különbségek lehetnek, ezért az ingatlan-vagyon értékét a használhatósági szempontok szerint, a műszaki állapotrendszer elemzésével célszerű közelíteni, meghatározni.

⁸ Mátészalka Város Önkormányzata Képviselő- Testületének 26/2005. (IX.30.) rendelete a Mátészalka Város helyi Építési Szabályzatáról.



Az ingatlanforgalmi ismeretekről szóló szakirodalom, valamint az értékelemzések módszereire vonatkozó tanulmányok egyetértenek 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 segítettek 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, kábeltelevízió, ..)

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 értébecslés 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. Végső érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység (m^2 , m^3 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 ismerveket 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, megálló, 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. ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKADATOK

6.1. Összehasonlító értékek

6.1.1. A 308/6 helyrajzi számú ingatlan

A rendelkezésemre álló összehasonlító adatbázisból (Mátészalka) igyekeztem kiválasztani a jellemzőiben, beépítési módjában és elhelyezkedésében hasonló ingatlanok-már lezajlott adás-vételek- jelenlegi értékesítési árait. Valamennyi ingatlan az adott város területén, hasonló funkciójú beépítetlen, fejlesztésre alkalmas telek és az adottságai is megfelelnek a tárgyi ingatlanak.

*Forrás: beszerzett adásvételi szerződésekből:

	Tárgyi	Összehasonlító 1.		Összehasonlító 2.		Összehasonlító 3.	
Cím (HRSZ:)	4700 Mátészalka, Arany János sor 308/6	4700 Mátészalka, belváros 16...		4700 Mátészalka, belváros 54...		4700 Mátészalka, belváros 14...	
Övezet	VI-7	Gks-8		Gks-5		Vt-4	
Korrekciós modell	Adat leírás	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.
Telek terület, m ²	4 535	1 687		1162		1833	
Bruttó szintterület, m ²	0						
Alapérték	telek terület	telek terület		telek terület		telek terület	
Kínálati / vételára, Megkötött adásvételi szerződés történet:		17 600 000 Ft	0,00%	13 500 000 Ft	0,00%	18 256 680 Ft	0,00%
Műszaki akadályok/Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci infláció		lezajlott		folyamatban		folyamatban	
Fajlagos ára (Ft/m ²)		10 432,72		11 617,90		9 960,00	
Elhelyezkedés		hasonló		hasonló		hasonló	
Telek formája	háromszög alakú telekforma, egyedi	téglaalap	10,00%	téglaalap	5,00%	téglaalap	5,00%
Telek lejtése	lejtős É-D irányban	sima		sima		sima	
Telek beépíthetisége	előírások nem tartalmazzák	Kereskedelmi, szolgáltató terület		Kereskedelmi szolgáltató gazdasági zóna		Településközpont, vegyes zóna	



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
ingatlanközzvetítés, vagyonértékelés

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	folyamatban	0,00%	nincs 0,00%
Terület korrekció				körbeépített terület -5,00%
Településhez viszonyított elhelyezkedés	"belterület"	hasonló	hasonló	hasonló, családi házas övezetben
Korrigált fajlagos ár (összesen):		10,00%	Ipri út mellett -5,00%	0,00%
Korrekció engedélyezése, összes:		11 475,99	13 709,12	14 541,60
Piaci összehasonlításon alapuló telekérték:	13 242 Ft	11 475,99	13 709,12	14 541,60

1.	Mátészalka, 33... hrsz.-ú beépíthető építési telek, minden közmű az utcán biztosított, adásvétel megtörtént, 2024. december hóban.
2.	Mátészalka, 54... hrsz.-ú beépíthető építési telek, minden közmű az utcán biztosított, adásvétel megtörtént, 2024. január hóban (szakértői megjegyzés: jelenértékre /1,18 %/ átszámítva 2025.06. hó, MNB középfokú városokra vonatkozó értékei alapján).
3.	Mátészalka, 14... hrsz.-ú beépíthető építési telek, minden közmű az utcán biztosított, adásvétel megtörtént, 2021. február hóban (szakértői megjegyzés: jelenértékre /1,146 %/ átszámítva 2025.06. hó, MNB középfokú városokra vonatkozó értékei alapján).

Fajlagos alapár:	13.242,-Ft/m ²
------------------	---------------------------

Korrekciós tényezők tervezett műszaki, s egyéb beavatkozás miatt:

A területen jelentős a szinteltérés, műszaki beavatkozás szükséges, mivel a meglévő iskola szintje is a vizsgált terület szintje alatt került kiépítésre, parkírozó megszüntetése, földelhordás, tereprendezés, környezeti hatások a családi házas épületekre):	- 10 %
Az ingatlan valós telekhatárát pontosan meg kell határozni, igazságügyi geodéta bevonásával (ennek következtében, az érintett szomszédok engedélyeztetésével) a terület nagysága is változhat:	- 8 %
Az ingatlanra közmű vezetékek nincs bekötve, nem ismert a vezetékek teherbíró képessége:	- 5 %
A teljes korrekció mértéke:	- 23 %

A kínálati árakból számítható és figyelembe vehető átlagos korrigált fajlagos ár: 13.242,-Ft/m² x 0,77 =
Kerekítve:

10.196,34Ft/m²
10.196,- Ft/m²



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

A vizsgált építési ingatlan forgalmi értéke 2025. év I. felében: 4.535,- m² x 10.196,- Ft/m²= 46.238.860,-Ft összegben határozható meg.

KEREKÍTVÉ: 46.200.000,- Ft.

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,
- beszerzett építési telek adás-vételi szerződések.

8. EGYÉB MEGJEGYZÉSEK

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

Az értékelés során az internetes piacról beszerzett, továbbá a Megrendelőtől kapott információkat, illetve már lebonyolított adás-vételi szerződések adatait, vettem figyelembe illetve 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 pénzüsszeget 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 értébecslés 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: E-hiteles tulajdoni lap
2. számú melléklet: Közmű térkép
3. számú melléklet: Fotómelléklet



SZ-SZ-B Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
4701 Mátészalka Kölcsey u. 2. Pf. 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/14898/2025

2025.04.16

MÁTÉSZALKA

Szektor: 53

Belterület 308/6 helyrajzi szám

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok					
művelési ág/kivett megnevezés/					
min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.jöv. k.fill	

. Kivett anyaggödör	0	4535	0.00		

7. 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

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 833/1983/1982.10.05

Önálló szöveges bejegyzés a 308/1, 309, 310, 311 hrsz megosztásából alakult.

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



308/6



E-KÖZMŰ

SZABVÁNYOS SZATNAR-BÉREG
-TÖRÖKÖZÉS

Hírközlés
Szénhidrogén
Távhő
Villamos energia
Vízellátás
Vízvezetés

Készült az E-közmű rendszerben (2025. 01. 13.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!

FOTÓMELLÉKLET





VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 47-9/2025.

Előterjesztés

a mátészalkai 308/6 hrsz-ú ingatlan 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 - lennélt a jogszabályi feltételeknek megfelelő. x Márton Ágnes
NÉV: Haszaráné dr. Dányádi Andrea törvényességi referens	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: Az előterjesztés és a határozat - lennélt a jogszabályi feltételeknek megfelelő. Haszaráné dr. Dányádi
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
Előterjesztést ellenőrizte:	Előterjesztést jóváhagyta:
Ellenőrzés időpontja: 2025. július 8.	Jóváhagyás időpontja: 2025. július 8.