

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

Száma: 9-3/2026.

ELŐTERJESZTÉS

– a Képviselő-testülethez –

a mátészalkai 2970 hrsz-ú, természetben a Budai Nagy Antal utca 43. szám alatt található ingatlan értékesítési feltételeinek meghatározásáról

Mátészalka Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi a mátészalkai 2970 hrsz. alatt nyilvántartott kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan. Az ingatlan a város keleti, kertvárosi részén a település szélén helyezkedik el. Környezetében családi házas ingatlanok találhatóak. A telek 632 m², a lakóház hasznos alapterülete 36 m².

Az ingatlant a Képviselő-testület 26/2025. (III.7.) számú határozatában versenytárgyalás útján történő értékesítésre jelölte ki, ingatlanszakértő szakvéleménye alapján a vételárat, egyben a kikiáltási árat 6.900.000 Ft összegben állapította meg. A hagyományos építési technológiával kivitelezett épület műszaki állapota rendkívül gyenge, elhanyagolt állapotú. A komfort nélküli lakóház csak árammal ellátott, vezetékes víz csak az udvaron van. Fűtése, melegvízellátása nem megoldott. Jelenleg lakófunkcióra alkalmatlan, teljes felújításra szorul.

Pillanatnyi állapotában a lakást sem műszaki állapota, sem komfortfokozata nem teszi alkalmassá arra, hogy bérlakásként hasznosítsuk. Jelentős ráfordítást igényelne a szükséges teljes felújítás.

Az elmúlt évben háromszor került meghirdetésre a versenytárgyalási felhívás, mindhárom eljárás eredménytelenül zárult. Az érdeklődők az ingatlan állapota, a felmerülő romeltakarítási költségek miatt túlzónak találták a megállapított kikiáltási árat.

2025. december 17. napján az ingatlan megvásárlására egy alacsonyabb vételárat tartalmazó konkrét vételi szándéknyilatkozat érkezett. Az ajánlott vételár megalapozottságának megítéléséhez az ingatlanszakértőhöz fordultunk. Az elkészült értékelési szakvélemény **az ingatlan forgalmi értékét 5.800.000 forintban állapította meg.**

A szakvélemény az előterjesztés 2. számú melléklete.

Tekintettel a korábbi sikertelen pályázati eljárásokra az ingatlan kikiáltási árát a szakértő által meghatározott forgalmi érték alapján javasolom meghatározni.

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

Mátészalka, 2026. január 9.


Dr. Hanusi Péter
polgármester



1. sz. melléklet a 9-3/2026. sz. előterjesztéshez

HATÁROZAT-TERVEZET
Mátészalka Város Önkormányzat
Képviselő-testületének
...../2026. (_ _)

HATÁROZATA

a mátészalkai 2970 hrsz-ú, természetben a Budai Nagy Antal utca 43. szám alatt található ingatlan értékesítési feltételeinek meghatározásáról

A Képviselő-testület

1. Versenytárgyalás útján történő értékesítésre jelöli ki a Mátészalka Város Önkormányzata tulajdonában lévő, mátészalkai 2970 helyrajzi számú, Mátészalka, Budai Nagy Antal utca 43. szám alatti ingatlant.
2. Az ingatlan vételárát **5.800.000 Ft**, a licitlépcső mértékét **200.000 forintban** állapítja meg.
3. A versenytárgyaláson való részvétel feltétele a megvásárolni kívánt ingatlan induló ára 10 %-ának megfelelő összegű – azaz **580.000 Ft** – **pályázati biztosíték** önkormányzat bankszámláján történő letétbe helyezése.
4. A licit során kialakult vételárát a nyertes pályázó az adásvételi szerződéskötéskor egyösszegben, illetve a szerződés megkötésétől számított 90 napon belül köteles megfizetni, 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, 2026. január ...

Dr. Hanusi Péter
polgármester

Dr. Takács Csaba
jegyző

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a

4700 Mátészalka, Budai Nagy Antal utca 43., 2970 helyrajzi számú ingatlanról



Értébecslő cég neve: Redivivusz-M Kft.

Értébecslő cég címe: 4700 Mátészalka, Hősök tere 1.

Készítés dátuma: 2026.01.06.



REDIVIVUSZ-M KFT

4700 Mátészalka, Hősök tere 1.

Adószám: 11256274-2-15

Helyettesítő: 06-30-303-1111

TARTALOMJEGYZÉK

Címlap.....	1
Tartalomjegyzék.....	2
Értékelési Bizonyítvány	3
Alapadatok.....	6
Értékmeghatározás.....	10
Költség alapú módszer alapján	12
Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés.....	13

Mellékletek

Értékelési Bizonyítvány**Megrendelő adatai**

Megrendelő neve: Mátészalka Város Önkormányzata

Értékelés típusa: Piaci forgalmi érték megállapítása

Értékelés tárgya**Ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:**

Irányítószám: 4700

Település: Mátészalka

Helyrajzi szám: 2970

Utca: Budai Nagy Antal

Házszám, emelet-ajtó: 43

Művelési ág: kivett lakóház, udvar

Teherlap bejegyzés: -

Széljegyek: -

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

Ingatlan várható címe: -

Helyszíni szemle dátuma: 2026. 01. 06.

Szakvélemény érvényessége: 6 hónap

Értékelés célja: Piaci érték megállapítása

Értékelés alapja: A 2009.évi CLXII. törvény, a 25/1997(VIII.1) PM rendelet valamint az 54/1997 (VIII.1.) FM rendelet.

Értékesíthetőség: forgalomképes

Kiinduló adatok, információk: A kiinduló adatokat és információkat a helyszíni bejárás során végzett felmérés, adatgyűjtés és információk a tulajdonos részéről képezte, illetve tulajdoni lap és tervrajzok alapján.

Területi adatok összesítése

Belterületi földrészlet(ek) összesen: 632 m².

Épület(ek) összesen: 1 db.

Lakóház:

Bruttó alapterülete: 50 m².

Nettó, redukált alapterülete: 36 m².

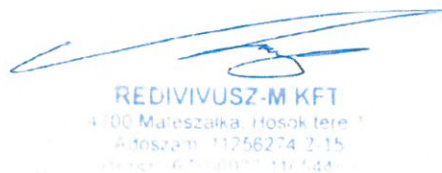
Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke: 5.800.000.- Ft.

A forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Az ingatlan hitelbiztosítéki értéke: 4.600.000.- Ft.

Megbízott: Cégnév: Redivivusz-M Kft.

Szakértő neve: Vargha Ferdinánd



Alapadatok

Környezet

Mátészalka város Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, Nyíregyháza megyeszékhelytől 52 kilométerre keletre, Debrecenről 77 km-re északkeletre található a Kraszna partján. Nyíregyházáról a 41-es, majd a 49-es; Debrecenről a 471-es főúton érhető el.

Vonattal elérhető a Debrecen–Nyírbátor–Mátészalka-, a Nyíregyháza–Mátészalka–Zajta- a Mátészalka–Záhony-, a Mátészalka–Csenger- és a Mátészalka–Nagykároly-vasútvonalakon.

A település jellemzése a wikipédia szerint:

A Mátészalkai kistérség Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében található, a Nyírbátori, Baktalórántházai, Vásárosnaményi, Fehérgyarmati és Csengeri kistérség szomszédságában. 26 települést foglal magába, ezek közül Mátészalka mellett Nagyecsed és Vaja rendelkezik városi jogállással. A kistérség lakónépessége: 63 030 fő (2011.01.01.), népsűrűsége: 102 fő/km², városlakók aránya: 42,5%. Az OECD besorolása alapján "alapvető vidéki térségnek" számít. Talaja futó homok, kovárányos barna erdőtalaj és réti talajok. Mátészalka lakosainak száma 2015-ben 17.000 fő volt.

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése:

Az ingatlan a város keleti, kertvárosi részén helyezkedik el, a település szélén. Előtte aszfaltburkolatú út és nyílt csapadékvíz elvezetés. Környezetében családi házas ingatlanok találhatók.

Árterület: nem

Környező ingatlanok jellemző hasznosítása: családi házas

Jelenlegi hasznosítás: lakóház

Legcélszerűbb hasznosítás: lakóház

Építési övezet: lakó

Építési övezet típusa: kertvárosias lakóövezet

Értéket jelentősen befolyásoló körülmény: nincs

Megközelíthetőség

Ingatlan megközelíthetősége: Aszfaltúton keresztül

Közlekedési eszközök: autóbusz, személygépkocsi.

Távolsági busz megállójának távolsága: 1500 méter

Tulajdoni lap adatai

Irányítószám, település: 4700 Mátészalka

Helyrajzi szám: 2970

Utca: Budai Nagy Antal

Házszám, emelet-ajtó: 43

Tulajdoni lap kiállításának dátuma: 2026.01.06.

Telek területe: 632 m²

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

Ingatlan fekvése: Mátészalka belterület

Széljegyek: -

Teherlap bejegyzés: -

Természetbeni adatok

Irányítószám, település: 4700 Mátészalka

Utca: Budai Nagy Antal

Házszám, emelet-ajtó: 43

Művelési ág: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

Belterületi földrészlet (hrsz)

Azonosítás

Telek alapterülete: 632 m².

Közművesítettsége

Összközmű: nincs

Csapadékvíz elvezetés: nyílt

Épület, felépítmény adatok (hrsz.)

Azonosítás

Épület típusa: földszintes lakóház

Épület jellege: családi ház

Építési adatok

Építésének éve: 1960-as évek

Építési mód: hagyományos,

Kivitelezés minősége: házilagos

Építészeti kialakítás: hagyományos

Komfortfokozat: komfort nélküli

Fizikai állapot: gyenge

Leírás: Hagományos építési technológiával kivitelezett épület műszaki állapota gyenge, elhanyagolt. Csak az áram van bevezetve. Az udvaron vezetékes víz, kerticsap.

Közművesítettsége

Közmű: Elektromos energia, vízellátás, szennyvízelvezetés, gázellátás

Szerkezeti és műszaki leírás**Alapozás, szigetelés**

Alapozás: kő sávalap

Alapozás állapota: korának megfelelő

Alapozási hiba leírása: -

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés: van

Szigetelés állapota: megfelelő

Szigetelési hiba leírása: -

Hőszigetelés: nincs

Teherhordó szerkezetek

Függőleges: vályog

Vízszintes: fa borított gerendafödém

Teherhordó szerk. állapota: korának megfelelő

Szerkezeti hiba leírása: -

Válaszfalak

Válaszfalak: falazott

Nyílászárók

Ablakok szerkezete: fa kapcsolt gerébtokos

Ablakok üvegezése: 2 rétegű

Ajtószerkezetek: külső, belső fa

Nyílászárók jellemzése: korszerűtlenek, elavultak.

Épületgépészet

Fűtési mód: egyedi

Fűtési mód típusa: helyiségfűtés

Egyéb jelentős értékű berendezések: nincs

Épületgépészet állapota: közepes, elavult

Épületgépészet állapotának jellemzése: nincs fűtés, csak kémény.

Melegvízellátás: nincs

Hőleadó felületek: nincs

Tetőszerkezet

Tető kialakítása	Tetőszerkezet	Tetőfedés, héjalás	Tetőszerkezet / Te- töfedés állapota
sátortető	fa	pala	gyenge, hiányos

Tetőszerkezet / Tetőfedés jellemzése:

Homlokzat

Homlokzatburkolat	Homlokzatburkolat állapota	Lábazatburkolat
kőpor	gyenge	nincs

Helviséglista: (hrs.)

Lakótér	Nettó terület	Hasznos alapterület	Korrekciós tényező	Redukált alapterület	Padozat burkolat
Szoba	18,3	18,3	1	18,3	szőnyegpadló
Konyha	12,6	12,6	1	12,6	pvc
Kamra	3,4	3,4	1	3,4	beton
Előtér	2,1	2,1	1	2,1	pvc
Összesen	36	36		36	

Értékmeghatározás

Piaci összehasonlító megközelítés

Összehasonlító adatok:

		Összeh. ingatlan I.		Összeh. ingatlan II.		Összeh. ingatlan III.		Összeh. ingatlan IV.		Összeh. ingatlan V.	
Elhelyezkedés, fekvés	vizsgált ingatlan	település szélén		Dózsa Gy. U.		Hajdú u.		Újtelep		Dobó I. utca	
Leírás	vizsgált ingatlan	földszintes lakóház		emeletes családi ház		földszintes lakóház		földszintes, közepes állapotú		lakóház	
Nettó / Redukált alapterület	36 m2 36 m2	120 m2	120 m2	160 m2	160 m2	100 m2	100 m2	76 m2	76 m2	122 m2	122 m2
Telekterület	632 m2	900 m2		2 756 m2		566 m2		400 m2		700 m2	
Tranzakciós ár/ Kínálati ár		26 500 000 Ft		24 500 000 Ft		29 700 000 Ft		17 800 000 Ft		31 000 000 Ft	
Fajlagos érték		220 833 Ft/m2		153 125 Ft/m2		297 000 Ft/m2		234 211 Ft/m2		254 098 Ft/m2	
Adat forrása, dátuma		2024		2024		2024		2024		2024	
		ingatlan.com		ingatlan.com		ingatlan.com		ingatlan.com		ingatlan.com	

Korrekciók:

Kínálati ár	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Alapterületi eltérés	5%	10%	5%	5%	5%
Elhelyezkedés		10%	-5%		
Műszaki állapot	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Telekadottságok					
Infrastruktúra	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Hasznosíthatóság	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Jogi helyzet					
Összes korrekció:	-30%	-16%	-36%	-36%	-30%
Módosított alapár:	154 583 Ft/m2	130 166 Ft/m2	193 060 Ft/m2	162 237 Ft/m2	177 869 Ft/m2
Módosított alapár átlaga:			161 579 Ft/m2		

Az érték megállapítása

Redukált alapterület	Módosított alapár átlaga	Érték
36 m2	161 579 Ft/m2	5 816 846 Ft
Egyedileg értékelendő elem:		
Érték mindösszesen:		5 816 846 Ft
Az ingatlan értéke kerekítve, piaci módszerrel:		6 800 000 Ft

Az érték a telekértéket nem tartalmazza Az érték a telekértéket tartalmazza

Telek értékének meghatározása

Összehasonlító adatok: (hrszt.)

Irsz.	Település	Művelési ág	Utca	Helyrajzi szám	Telek területe (m ²)	Adásvétel éve
4700	Mátészalka	beépítetlen terület	Cserepeshegy u		1255	2024
4700	Mátészalka	beépítetlen terület	Budai N. A. utca		981	2024
4700	Mátészalka	beépítetlen terület	Széchenyi utca		1500	2024
4700	Mátészalka	beépítetlen terület	Meggyesi út		1587	2024
4700	Mátészalka	beépítetlen terület	Dózsa Gy. utca		1624	2024

Fajlagos alapár: 6550 Ft/m².

Korrekción	Korrekción mértéke	
település szélén	-10	%
kis telekterület	+10	%
Összes korrekción:	0	%

Telekérték: 4.100.000.- Ft.

Költség alapú módszer alapján

(hrsz:) _____

Helyiségcsoportok

Elhelyezkedés	Megnevezés	Fajlagos építési költség (Ft/m ²)	Bruttó alapterület (m ²)	Jelenkori költség alapú érték (Ft)	Várható költség alapú érték (Ft)
	lakóház	250.000	50	5.000.000	
Összesen helyiségcsoportok				5.000.000	
Telekérték:				4.100.000	
Költség alapú érték				9.100.000	

Helyiségcsoport:

Elhelyezkedés:	belterület	
Megnevezés:	lakóház	
Besorolás:		
Bruttó alapterület:	50	m ²
Fajlagos pótlási/újraépítési költség:	250.000	Ft.
Fizikai avultság:	60	%
Környezeti avultság		%
Piaci helyzet miatti módosító tényező		%
Jelenkori költség alapú érték:	5.000.000	Ft.

Helyiségcsoport:

Elhelyezkedés:		
Megnevezés:		
Besorolás:		
Bruttó alapterület:		m ²
Fajlagos pótlási/újraépítési költség:		Ft.
Fizikai avultság:		%
Környezeti avultság		%
Piaci helyzet miatti módosító tényező		%
Jelenkori költség alapú érték:		Ft.

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

Piaci helyzetelemzés

Település ingatlanforgalma: átlagos

Forgalomképesség: átlagos

Hosszú távú értékállóság: közepes

Megjegyzés: Az ingatlan műszaki állapota gyenge, jelenleg a lakófunkcióját nem látja el. A lakókörnyezet szennyezett, romeltakarítás szükséges! Teljes felújításra szorul.

Súlyozott értékszámítás:

$$(5.800.000 \times 1,0) + (9.100.000 \times 0,0) = 5.800.000$$

Forgalmi érték (a piaci és a költség alapú érték súlyozott értéke):

5.800.000.- Ft., azaz ötmillió-nyolcszáz ezer forint.

Kockázatok:

Követelés, kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata: 10%

Hosszútávú értékállóság kockázata: 5%

Piaci adatok miatti kockázat: 5%

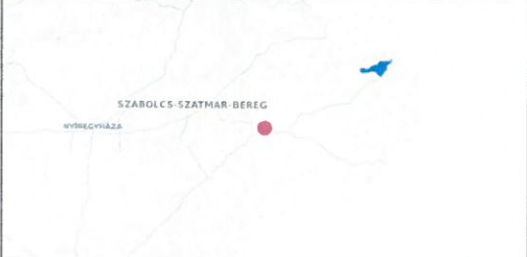
Hitelbiztosítéki érték: 4.600.000.- Ft.

A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik



REDIVIVUSZ-M KFT
4700 Menteszalka, Hósvik tere 1
Adószám: 11256274 2-15
Céginfó: KFT-00311-11/544

MELLÉKLETEK (hrszer):

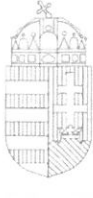


E-KÖZMŰ

Budai Nagy A. utca 2970 hrsz.

Készült az E-közmű rendszerben (2026. 01. 06.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható





Szabolcs-Szatmár-Bereg
Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály
Magyarország Szabolcs-Szatmár-
Bereg 4700 Mátészalka, Kölcsey utca
2

Tulajdonilap-másolat
(teljes)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260106/7343
2026.01.06

Oldal 1/1

Mátészalka
Belterület, 2970 helyrajzi szám

4700 MÁTÉSZALKA, BUDAI NAGY ANTAL UTCA 43. "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Mátészalka, Belterület, 2970

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
999985/1996.01.08

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / lakóház, udvar, gazdasági épület	0	632	0

II. RÉSZ

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
31705/1992.03.11

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: átszállás, 31705/1992.03.11
Név: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 4700 MÁTÉSZALKA, Hősök tere 9

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ


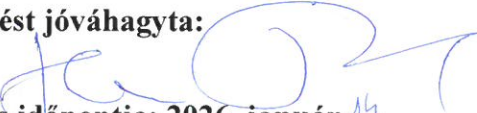
ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 9-3/2026.

Előterjesztés

a mátészalkai 2970 hrsz-ú, természetben a Budai Nagy Antal utca 43. szám alatt található 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-tervezet a jogszabályi feltételekkel megfelel → mártong
NÉV: Haszaráné dr. Dányádi Andrea törvényességi referens	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: Az előterjesztés, a határozat-tervezet megfelel a jogszabályi feltételeknek. Kucsa f. d. d. d.
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
Előterjesztést ellenőrizte: 	Előterjesztést jóváhagyta: 
Ellenőrzés időpontja: 2026. január... ^{9.}	Jóváhagyás időpontja: 2026. január... ^{14.}