

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

Száma: 184-5/2025.

## ELŐTERJESZTÉS

– a Képviselő-testülethez –

### üresen álló önkormányzati ingatlanok értékesítési feltételeinek meghatározásáról

Mátészalka Város Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletéről szóló 18/2023. (XI. 23.) önkormányzati rendelete előírása alapján Képviselő-testület minden évben felülvizsgálja az önkormányzat tulajdonában álló önkormányzati bérlakások helyzetét és dönt a lakáshasznosítási javaslat elfogadásáról.

A korábbi évekhez hasonlóan számos egyeztetés, szakmai megbeszélés tárgya volt az önkormányzati bérlakások értékesítésének igénye, lehetősége. Az ideai javaslatban többek között szerepel egy nagyobb méretű társasházi lakás értékesítésének célszerűsége, melyet magas bérleti díja, valamint méretéből adódóan nagy összegű rezsiköltsége miatt nem sikerül bérbe adni. Jelenleg üresen áll egy Váci utcai társasházi lakás, valamint egy, az Északi lakótelepen lévő családi ház, melyeket szintén nem sikerül hasznosítani. Az ingatlanok műszaki állapota alapján megállapítható, hogy az azok felújítási költségei olyan mértékűek, hogy a beruházások az elérhető bérleti díjak mellett rendkívül hosszú idő alatt térülnének meg.

Az önkormányzati lakások értékesítésének szabályait a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVII. törvény, valamint az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 1/2007. (II.13.) (továbbiakban: Lakásrendelet) önkormányzati rendelet tartalmazza.

A Lakásrendelet 8. § (1) bekezdése alapján „a bérbeadás útján nem hasznosított (beköltözhető) lakások természetes és jogi személyek részére történő értékesítéskor Mátészalka Város Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 21/2012. (X.19.) (továbbiakban: Vagyonrendelet) önkormányzati rendelet 11. §-ban foglaltak szerint kell eljárni. Az ingatlan vételárát vagy kikiáltási árát a Képviselő-testület határozza meg az ingatlanforgalmi szakértő által megállapított forgalmi érték alapján. Hirdetni helyben szokásos módon kell.” A versenytárgyalás szabályaira a vagyonrendelet 5. számú mellékletét képező versenyeztetési szabályzat rendelkezései alkalmazandók.

Fentiekre tekintettel az elidegenítésre kijelölt önkormányzati lakások értékesítésére a Vagyonrendelet alapján, nyilvános versenytárgyalás keretében kerülhet sor.

Értékesítésre javasolt üresen álló bérlakások:

- Széchenyi utca 3. 2/22. szám alatti társasházi lakás
- Váci Mihály utca 4. 4/2. szám alatti társasházi lakás
- Nyár utca 5. szám alatti ingatlan

Vagyonrendeletünk 18. § (3) bekezdése alapján „A vagyon egyedi forgalmi értékének meghatározását szakértői véleménnyel kell alátámasztani.” Az elmúlt évtizedben Önkormányzatunk által bevett eljárás volt, hogy Vagyonrendeletünknel szigorúbb gyakorlatot folytatunk és igazságügyi ingatlanszakértő által készített szakvéleményeket mutatunk be a Tisztelt Képviselő-testületnek. Jelen előterjesztés tárgyát képező ingatlanok esetében a Vagyonrendelet által előírt, az ingatlanok forgalmi értékének megállapítását szolgáló szakértői véleményeket a REVIDIVUSZ-M Kft. készítette el. Vargha Ferdinánd szakértő úr nem igazságügyi ingatlanszakértő, így az ő munkadíja jelentősen kisebb mértékben terheli költségvetésünket. Mátészalka Város Képviselő-testületének Pénzügyi Bizottsága rendkívüli ülésén megtárgyalta az ingatlanok értékesítési feltételeinek alátámasztását szolgáló ingatlanforgalmi szakvéleményeket és 9/2025. (III.19.) számú határozatában egyhangúlag kijelentette, hogy nem kezdeményezi igazságügyi ingatlanszakértői vélemények beszerzését.

A szakvélemények figyelembevételével az alábbiakról kívánom tájékoztatni a Képviselő-testületet:

**a mátészalkai 2846/5/A/22 helyrajzi számú, Mátészalka, Széchenyi utca 3. 2/22. szám alatti társasházi lakással kapcsolatosan:**

A társasházi ingatlan a település központjához közel, egy társasház második emeletén helyezkedik el. A 3+fél szobás lakás alapterülete 93,5 m<sup>2</sup>, a lakáson belül két szint van.

A szakvélemény szerint a hagyományos építési technológiával kivitelezett épület műszaki állapota jó. A lakásban lévő burkolatok teljes felújításra szorulnak, a nyílászárók elavultak. A fűtés, melegvíz ellátás távhővel megoldott. Közművek (víz, villany) külön mérőórákkal be vannak kötve.

Az elkészült ingatlanforgalmi szakvélemény az ingatlan forgalmi értékét **33.900.000 forintban állapította meg.**

*A szakvélemény az előterjesztés 7. számú melléklete.*

**a mátészalkai 2863/2/A/27 helyrajzi számú, Mátészalka, Váci Mihály utca 4. 4/2. szám alatti társasházi lakással kapcsolatosan:**

A társasházi ingatlan a település központjához közel, egy társasház negyedik emeletén helyezkedik el. A 2 szobás lakás alapterülete 45 m<sup>2</sup>.

A szakvélemény szerint a hagyományos építési technológiával kivitelezett épület műszaki állapota jó. A társasház nem felújított, a lakás állapota közepes színvonalúnak mondható. A lakásban lévő burkolatok felújításra szorulnak. Az elmúlt években műanyag nyílászárók lettek beépítve, illetve teljes belső festést végzett a lakásgazdálkodó. A fűtés, melegvíz ellátás távhővel megoldott. Közművek (víz, villany) külön mérőórákkal be vannak kötve.

Az elkészült ingatlanforgalmi szakvélemény az ingatlan forgalmi értékét **16.300.000 forintban állapította meg.**

*A szakvélemény az előterjesztés 8. számú melléklete.*

**a mátészalkai 5308/5 helyrajzi számú, Mátészalka, Nyár utca 5. szám alatti ingatlannal kapcsolatosan:**

Az ingatlan a város kertvárosi övezetében, az Északi lakótelepen van. Környezetében családi házas ingatlanok találhatók. A telek 1070 m<sup>2</sup>, az alapincézett, tetőtérbeépítéses családi ház hasznos alapterülete 225 m<sup>2</sup>.

Az 1992-ben épített, hagyományos építési technológiával kivitelezett épület műszaki állapota közepes. A földszinten 2 szoba, nappali és étkező, az emeleten 3 szoba található. A lakásban 3 fürdőszoba és 3 WC került kialakításra Fűtését cirkófűtéses gázkazán biztosítja. Az ingatlan valamennyi közművel el van látva. A lakás évek óta üresen áll, amit tükröz a hozzá tartozó udvar elhanyagolt állapota is.

Az ingatlanforgalmi szakvélemény az ingatlan forgalmi értékét 43.400.000 forintban állapította meg.

*A szakvélemény az előterjesztés 9. számú melléklete.*

2024. októberében jogerős hagyatékátadó végzés alapján Mátészalka Város Önkormányzata részére – mint törvényes örökösnek – öröklés jogcímen bejegyzésre került egy Alkotmány úti egyszobás társasházi lakás tulajdonjoga. A lakást csak jelentős ráfordítással lehetne bérlakásként hasznosítani. Az önkormányzat tulajdonában van a Budai Nagy Antal utcában található családi ház, mely hosszú évek óta üresen áll, állaga jelentősen leromlott, jelen állapotában lakhatatlan. Továbbá értékesítésre javaslom a Kossuth utcában található, korábban TIGÁZ ügyfélszolgálati irodaként funkcionáló, évek óta üresen álló irodahelyiséget, melynek műszaki állapota jelentős felújítást igényelne.

Értékesítésre javasolt üresen álló ingatlanok:

- Alkotmány út 28. 4/18. szám alatti társasházi lakás
- Budai Nagy Antal utca 43. szám alatti ingatlan
- Kossuth utca 47. szám alatti iroda

Figyelembe véve a ráfordítás és a megtérülési idő, a gazdaságosság arányát, fenti két lakás esetében is célszerűbbnek tűnik értékesítésre kijelölésük. Ezen lakások értékesítésére is Vagyronrendeletünk rendelkezéseit betartva, nyilvános versenytárgyalás keretében kerülhet sor. A forgalmi értékek megállapításához szükséges ingatlanforgalmi szakvéleményeket az alábbiakban ismertetem:

**a mátészalkai 3158/2/A/38 helyrajzi számú, Mátészalka, Alkotmány út 28. 4/18. szám alatti társasházi lakással kapcsolatosan:**

Az ingatlan a városközpont közelében, egy társasház negyedik emeletén helyezkedik el. Az 1 szobás lakás alapterülete 32 m<sup>2</sup>.

A szakvélemény szerint a hagyományos építési technológiával kivitelezett épület műszaki állapota jó. A társasház felújított, viszont a lakás állapota közepesnek mondható, a burkolatok teljes felújításra szorulnak, a nyílászárók elavultak. A fűtés, melegvíz ellátás távhővel megoldott. Közművek (víz, villany) külön mérőórákkal be vannak kötve.

Az ingatlanforgalmi szakvélemény az ingatlan forgalmi értékét 12.700.000 forintban állapította meg.

*A szakvélemény az előterjesztés 10. számú melléklete.*

**a mátészalkai 2970 helyrajzi számú, Mátészalka, Budai Nagy Antal utca 43. szám alatti ingatlannal kapcsolatosan:**

Az ingatlan a város keleti, kertvárosi részén a település szélén helyezkedik el. Környezetében családi házas ingatlanok találhatók. A telek 632 m<sup>2</sup>, a lakóház hasznos alapterülete 36 m<sup>2</sup>.

A szakvélemény szerint a hagyományos építési technológiával kivitelezett épület műszaki állapota gyenge, elhanyagolt állapotú. A komfort nélküli lakóház csak árammal ellátott, vezetékes víz az

udvaron van. Fűtése, melegvízellátása nem megoldott. Jelen állapotában lakófunkcióra alkalmatlan, teljes felújításra szorul.

Az ingatlanforgalmi szakvélemény az ingatlan forgalmi értékét 6.900.000 forintban állapította meg.

*A szakvélemény az előterjesztés 11. számú melléklete.*

**a mátészalkai 3717/14/A/49 helyrajzi számú, Mátészalka, Kossuth utca 47. szám alatti irodával kapcsolatosan:**

Az iroda városunk történelmi utcájában található. Fekvése igen kedvező, hiszen 6 méteres utcafronttal rendelkezik. Az iroda alapterülete 39 m<sup>2</sup>.

Az iroda műszaki állapota használaton kívüliségéből adódóan jelentősen leromlott, a nyílászárók és a burkolatok elavultak. Közművesítettsége teljeskörű, fűtése és melegvíz ellátása távhővel megoldott. Közművek (víz, villany) külön mérőórákkal be vannak kötve.

Az ingatlanforgalmi szakvélemény az ingatlan forgalmi értékét 10.700.000 forintban állapította meg.

*A szakvélemény az előterjesztés 12. számú melléklete.*

Mátészalka Város Önkormányzata 2025. évi költségvetésében 227 millió Ft ingatlanok értékesítéséből származó bevétellel számol. Az elidegenítés lebonyolítása (pályázat kiírása, eredménytelenség esetén újbóli kiírása, versenytárgyalás megtartása, szerződéskötés, MNV Zrt. megkeresése) rendkívül időigényes folyamat, ezért a bevételi források realizálása érdekében célszerűnek látszik mihamarabb hozzálátni a feladathoz. Indítványozom az előterjesztésben szereplő, üresen álló ingatlanok versenytárgyalás útján történő értékesítését a határozat-tervezetekben foglalt feltételek szerint. Az ingatlanok kiinduló árát a szakértő által meghatározott forgalmi értékek alapján javaslom meghatározni.

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

Mátészalka, 2025. március 19.

  
**Dr. Hanusi Péter**  
polgármester



1. sz. melléklet a 184-5/2025. sz. előterjesztéshez

## HATÁROZAT-TERVEZET

A Képviselő-testület  
...../2025. ( \_ \_ . ) számú

### HATÁROZATA

a mátészalkai 2846/5/A/22 helyrajzi számú, természetben a Széchenyi utca 3. 2/22. szám alatt található lakás értékesítési feltételeinek meghatározásáról

#### A Képviselő-testület

1. Versenytárgyalás útján történő értékesítésre jelöli ki a Mátészalka Város Önkormányzata tulajdonában lévő, mátészalkai 2846/5/A/22 helyrajzi számú, Mátészalka, Széchenyi utca 3. 2/22. szám alatti lakást.
2. Az ingatlan vételárát **33.900.000 Ft**, a licitlépcső mértékét **500.000 forintban** állapítja meg.
3. A versenytárgyaláson való részvétel feltétele a megvásárolni kívánt ingatlan induló ára 10 %-ának megfelelő összegű – azaz **3.390.000 Ft** – **pályázati biztosíték** önkormányzat bankszámláján történő letétbe helyezése.
4. A licit során kialakult vételárat 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, 2025. március

**Dr. Hanusi Péter**  
polgármester

**Dr. Takács Csaba**  
jegyző

2. sz. melléklet a 184-5/2025. sz. előterjesztéshez

## HATÁROZAT-TERVEZET

A Képviselő-testület  
...../2025. ( \_ . \_ . ) számú

### HATÁROZATA

a mátészalkai 2863/2/A/27 helyrajzi számú, természetben Mátészalka, Váci Mihály utca 4. 4/2. szám alatt található lakás értékesítési feltételeinek meghatározásáról

#### A Képviselő-testület

1. Verseny tárgyalás útján történő értékesítésre jelöli ki a Mátészalka Város Önkormányzata tulajdonában lévő, mátészalkai 2863/2/A/27 helyrajzi számú, Mátészalka, Váci Mihály utca 4. 4/2. szám alatti lakást.
2. Az ingatlan vételárát **16.300.000 Ft**, 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 **1.630.000 Ft** – **pályázati biztosíték** önkormányzat bankszámláján történő letétbe helyezése.
8. 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.
4. 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.
5. Fenntartja a jogot arra, hogy a versenytárgyalás eredményétől függetlenül, akár indokolás nélkül az értékesítési szándékától elálljon a versenytárgyalást követő 30 napon belül.
6. Felhatalmazza Dr. Hanusi Péter polgármestert a versenytárgyalás nyertesével megkötendő adásvételi szerződés önkormányzat nevében történő aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Dr. Hanusi Péter polgármester

Mátészalka, 2025. március

**Dr. Hanusi Péter**  
polgármester

**Dr. Takács Csaba**  
jegyző

3. sz. melléklet a 184-5/2025. sz. előterjesztéshez

## HATÁROZAT-TERVEZET

A Képviselő-testület  
...../2025. (..../) számú

### HATÁROZATA

a mátészalkai 5308/5 helyrajzi számú, természetben a Nyár u. 5. szám alatt található ingatlan értékesítési feltételeinek meghatározásáról

#### A Képviselő-testület

1. Versenytárgyalás útján történő értékesítésre jelöli ki a Mátészalka Város Önkormányzata tulajdonában lévő, mátészalkai 5308/5 helyrajzi számú, Mátészalka, Nyár utca 5. szám alatti ingatlant.
2. Az ingatlan vételárát **43.400.000 Ft**, a licitlépcső mértékét **600.000 forintban** állapítja meg.
3. A versenytárgyaláson való részvétel feltétele a megvásárolni kívánt ingatlan induló ára 10 %-ának megfelelő összegű – azaz **4.340.000 Ft** – **pályázati biztosíték** önkormányzat bankszámláján történő letétbe helyezése.
4. A licit során kialakult vételárát a nyertes pályázó az adásvételi szerződéskötéskor összegben, 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, 2025. március

**Dr. Hanusi Péter**  
polgármester

**Dr. Takács Csaba**  
jegyző

4. sz. melléklet a 184-5/2025. sz. előterjesztéshez

## HATÁROZAT-TERVEZET

A Képviselő-testület  
...../2025. ( \_ . \_ ) számú

### HATÁROZATA

a mátészalkai 3158/2/A/38 helyrajzi számú, természetben az Alkotmány u. 28. 4/18. szám alatt található lakás értékesítési feltételeinek meghatározásáról

#### A Képviselő-testület

1. Versenytárgyalás útján történő értékesítésre jelöli ki a Mátészalka Város Önkormányzata tulajdonában lévő, mátészalkai 3158/2/A/38 helyrajzi számú, Mátészalka, Alkotmány utca 28. 4/38. szám alatti lakást.
2. Az ingatlan vételárát **12.700.000 Ft**, a licitlépcső mértékét **300.000 forintban** állapítja meg.
3. A versenytárgyaláson való részvétel feltétele a megvásárolni kívánt ingatlan induló ára 10 %-ának megfelelő összegű – azaz **1.270.000 Ft** – pályázati biztosíték önkormányzat bankszámláján történő letétbe helyezése.
4. A licit során kialakult vételárát a nyertes pályázó az adásvételi szerződéskötéskor összegben, 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 foglalt 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. március

**Dr. Hanusi Péter**  
polgármester

**Dr. Takács Csaba**  
jegyző



## HATÁROZAT-TERVEZET

A Képviselő-testület  
...../2025. ( \_ . \_ ) számú

### HATÁROZATA

**a mátészalkai 2970 helyrajzi számú, 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 **6.900.000 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 **690.000 Ft** – **pályázati biztosíték** önkormányzat bankszámláján történő letétbe helyezése.
4. A licit során kialakult vételárát a nyertes pályázó az adásvételi szerződéskötéskor összegben, 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 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. március

**Dr. Hanusi Péter**  
polgármester

**Dr. Takács Csaba**  
jegyző

6. sz. melléklet a 184-5/2025. sz. előterjesztéshez

## HATÁROZAT-TERVEZET

A Képviselő-testület  
...../2025. ( \_ . \_ . ) számú

### HATÁROZATA

**a mátészalkai 3717/14/A/49 helyrajzi számú, természetben a Kossuth utca 47. szám alatt található iroda értékesítési feltételeinek meghatározásáról**

#### A Képviselő-testület

8. Versenytagyalás útján történő értékesítésre jelöli ki a Mátészalka Város Önkormányzata tulajdonában lévő, mátészalkai 371/14/A/49 helyrajzi számú, Mátészalka, Kossuth utca 43. szám alatti irodát.
9. Az ingatlan vételárát **10.700.000 Ft**, a licitlépcső mértékét **300.000 forintban** állapítja meg.
10. A versenytagyaláson való részvétel feltétele a megvásárolni kívánt ingatlan induló ára 10 %-ának megfelelő összegű – azaz **1.070.000 Ft** – **pályázati biztosíték** önkormányzat bankszámláján történő letétbe helyezése.
11. 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.
12. 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.
13. Fenntartja a jogot arra, hogy a versenytagyalás eredményétől függetlenül, akár indokolás nélkül az értékesítési szándékától elálljon a versenytagyalást követő 30 napon belül.
14. Felhatalmazza Dr. Hanusi Péter polgármestert a versenytagyalás nyertesével megkötendő adásvételi szerződés önkormányzat nevében történő aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Dr. Hanusi Péter polgármester

Mátészalka, 2025. március

**Dr. Hanusi Péter**  
polgármester

**Dr. Takács Csaba**  
jegyző

# ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a


4700 Mátészalka, Széchenyi u. 3. 2/22., 2846/5/A/22 helyrajzi számú ingatlanról



Értékbecslő cég neve: Redivivus-M Kft.

Értékbecslő cég címe: 4700 Mátészalka, Hősök tere 1.

Készítés dátuma: 2025.01.23.

  
REDIVIVUSZ-M KFT  
4700 Mátészalka, Hősök tere 1.  
Tisztelt Ügyfelünk!

**TARTALOMJEGYZÉK**

Címlap.....	1
Tartalomjegyzék.....	2
Értékelési Bizonyítvány .....	3
Alapadatok.....	6
Értékmeghatározás.....	10
Költség alapú módszer alapján .....	11
Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés.....	12

**Mellékletek**

**Értékelési Bizonyítvány****Megrendelő adatai**

Megrendelő neve: Mátészalka Város Önkormányzata

Megrendelés azonosító:

Értékelés típusa: Piaci forgalmi érték megállapítása

**Értékelés tárgya**

**Ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:**

Irányítószám: 4700

Település: Mátészalka

Helyrajzi szám: 2846/5/A/22

Utca: Széchenyi

Házszám, emelet-ajtó: 3. 2/22

Művelési ág: lakás

Teherlap bejegyzés: -

Széljegyek: -

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

**Ingatlan várható címe: -**

**Helyszíni szemle dátuma: 2025.01.23.**

**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: - m<sup>2</sup>.**

**Épület(ek) összesen: 1 db. Társasház**

**Lakás:**

Tulajdoni lap szerinti alapterülete: 93,5 m<sup>2</sup>.

**Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke: 33.900.000.- Ft.**

A forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

**Az ingatlan hitelbiztosítéki értéke: 27.100.000.- Ft.**

**Megbízott: Cégnév: Redivivusz-M Kft.**

**Szakértő neve: Vargha Ferdinánd**



## Alapadatok

### Környezet

Mátészalka város Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, Nyíregyháza megyeszékhelytől 52 kilométerre keletre, Debrecentől 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/km<sup>2</sup>, városiak 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 központjához közel, egy társasház 2. emeletén helyezkedik el. Előtte járda, út és zárt csapadékvíz elvezetés. Környezetében lakások, iskola, könyvtár található.

Árterület: nem

Környező ingatlanok jellemző hasznosítása: lakások

Jelenlegi hasznosítás: lakás

Legcélyszerűbb hasznosítás: lakás

Építési övezet: lakó

Építési övezet típusa: belvárosias lakóövezet

Értéket jelentősen befolyásoló körülmény: két szintes

### Megközelíthetőség

Ingatlan megközelíthetősége: Aszfaltúton keresztül

Közlekedési eszközök: autóbusz, személygépkocsi.

Távolsági busz megállójának távolsága: 200 méter

#### Tulajdoni lap adatai

Irányítószám, település: 4700 Mátészalka

Helyrajzi szám: 2846/5/A/22

Utca: Széchenyi

Házszám, emelet-ajtó: 3 2/22

Tulajdoni lap kiállításának dátuma: 2025.01.22.

Telek területe: - m<sup>2</sup>

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

Ingatlan fekvése: Mátészalka belterület



Széljegyek: -

Teherlap bejegyzés: -

**Természetbeni adatok**

Irányítószám, település: 4700 Mátészalka

Utca: Széchenyi

Házszám, emelet-ajtó: 3. 2/22

Művelési ág: lakás

Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés: 1/1 arányú tulajdon

Belterületi földrészlet (hrsz)

**Azonosítás**

Telek alapterülete: - m<sup>2</sup>.

**Közművesítettsége**

Összközmű: nincs,

Csapadékvíz elvezetés: zárt

Épület, felépítmény adatok (hrsz.)

**Azonosítás**

Épület típusa: lakás

Épület jellege: lakás

fsz. + 2 emeletes társasház

Hasznos alapterület: 93,5 m<sup>2</sup>.

**Építési adatok**

Építésének éve: 1991

Építési mód: hagyományos,

Kivitelezés minősége: megfelelő

Építészeti kialakítás: hagyományos

Komfortfokozat: összkomfortos

Fizikai állapot: közepes

**Leírás: Hagományos építési technológiával kivitelezett épület műszaki állapota jó. A lakás a 2. és tetőtéri szinten helyezkedik el. A lakáson belül két szint van! A burkolatok teljes felújításra szorulnak, a nyílászárók elavultak.**

**Közművesítettsége**

Közmű: Elektromos energia, vízellátás, szennyvízelvezetés, gázellátás

**Alapozás, szigetelés**

Alapozás: vasbeton sávalap

Alapozás állapota: megfelelő

Alapozási hiba leírása: -

**Talajvíz, talajpára elleni szigetelés**

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés: van

Szigetelés állapota: megfelelő

Szigetelési hiba leírása: -

Hőszigetelés: van

**Teherhordó szerkezetek**

Függőleges: téglá

Vízszintes: vasbeton gerendafödém

Teherhordó szerk. állapota: megfelelő

Szerkezeti hiba leírása: -

**Válaszfalak**

Válaszfalak: falazott

**Nyílászárók**

Ablakok szerkezete: fa szerkezetű

Ablakok üvegezése: 2 kétrétegű

Ajtószervezetek: külső, belső fa

Nyílászárók jellemzése: korának megfelelő állapotú

**Épületgépészet**

Fűtési mód: távhő

Fűtési mód típusa: cirkó fűtés

Egyéb jelentős értékű berendezések: nincs

Épületgépészet állapota: megfelelő

Épületgépészet állapotának jellemzése: megfelelő állapotú

Melegvízellátás: távhő

Hőleadó felületek: radiátorok

**Tetőszerkezet**

Tető kialakítása	Tetőszerkezet	Tetőfedés, héjalás	Tetőszerkezet / Te- tőfedés állapota
magastető	fa	cserép	jó

Tetőszerkezet / Tetőfedés jellemzése:

**Homlokzat**

Homlokzatburkolat	Homlokzatburkolat állapota	Lábazatburkolat
nemesvakolat	megfelelő	márványszemcsés vakolat

**Helviséglista: (hrs.)**

Lakótér	Nettó terület	Hasznos alapterület	Korrektív tényező	Redukált alapterület	Padozat burkolat	Falfelület képzés	Belmagasság
2. emeleti szint							
Közlekedő	9,3	9,3	1	9,3	csempe	festett fal	2,7
Konyha	6,2	6,2	1	6,2	pvc	festett fal	2,7
Zuhanyzó	4,05	4,05	1	4,05	pvc	csempe	2,7
Előtér	2,5	2,5	1	2,5	csempe	festett fal	2,7
Szoba	18,3	18,3	1	18,3	parketta	festett fal	2,7
Szoba	14,6	14,6	1	14,6	parketta	festett fal	2,7
Tetőtéri szint							
Közlekedő	6,4	6,4	1	6,4	szőnyegpadló	festett fal	2,7
WC	1,1	1,1	1	1,1	csempe	csempe	2,7
Fürdőszoba	3,6	3,6	1	3,6	pvc	csempe	2,7
WC	1,1	1,1	1	1,1	csempe	csempe	2,7
Szoba	8,8	8,8	1	8,8	szőnyegpadló	festett fal	2,7
Szoba	17,6	17,6	1	17,6	szőnyegpadló	festett fal	2,7
<b>Összesen</b>	<b>94</b>	<b>94</b>		<b>94</b>			

## 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	Kossuth 19.		Városház köz		Korona tér		Szokolay Ö.		Szokolay Ö. U.	
Lefrás	vizsgált ingatlan	1. emeleti lakás		3. emeleti lakás		2. emeleti lakás		2. emeleti lakás		1. emelet lakás	
Nettó / Redukált alapterület	94 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>
	94 m <sup>2</sup>										
Telekterület											
Tranzakció ár/ Kínálati ár		22 000 000 Ft		19 500 000 Ft		21 000 000 Ft		25 500 000 Ft		27 000 000 Ft	
Fajlagos érték		478 261 Ft/m <sup>2</sup>		390 000 Ft/m <sup>2</sup>		420 000 Ft/m <sup>2</sup>		490 385 Ft/m <sup>2</sup>		500 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Adat forrása, dátuma		2024		2024		2024		2024		2024	
		saját		adásvétel		adásvétel		adásvétel		adásvétel	

## Korrekciók:

Kínálati ár											
Alapterületi eltérés		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Elhelyezkedés											
Műszaki állapot		-10%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-10%	-10%
Telekadottságok											
Infrastruktúra											
Hasznosíthatóság											
Jogi helyzet											
2 szintes		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Összes korrekció:		-26%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-26%	-26%
Módosított alapár:		368 696 Ft/m <sup>2</sup>		312 000 Ft/m <sup>2</sup>		338 000 Ft/m <sup>2</sup>		392 308 Ft/m <sup>2</sup>		375 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Módosított alapár átlaga:		354 801 Ft/m <sup>2</sup>									

## Az érték megállapítása

Redukált alapterület	Módosított alapár átlaga	Érték
94 m <sup>2</sup>	354 801 Ft/m <sup>2</sup>	33 173 863 Ft
Egyedileg értékelendő elem:		
Érték mindösszesen:		33 173 863 Ft
Az ingatlan értéke kerekítve, piaci módszerrel:		33 200 000 Ft

Az érték a telekértéket nem tartalmazza Az érték a telekértéket tartalmazza

**Költség alapú módszer alapján**

(hrsz: )

**Helyiségcsoportok**

Elhelyezkedés	Megnevezés	Fajlagos építési költség (Ft/m <sup>2</sup> )	alapterület (m <sup>2</sup> )	Jelenkori költség alapú érték (Ft)	Várható költség alapú érték (Ft)
	Lakás	500.000	94	32.900	
Összesen helyiségcsoportok				32.900.000	
Telekhányad érték:				7.000.000	
Költség alapú érték				39.900.000	

**Helyiségcsoport:**

Elhelyezkedés:	belváros	
Megnevezés:	lakás	
Besorolás:		
Bruttó alapterület:	94	m <sup>2</sup>
Fajlagos pótlási/újraépítési költség:	500.000	Ft.
Fizikai avultság:	30	%
Környezeti avultság		%
Piaci helyzet miatti módosító tényező		%
Jelenkori költség alapú érték:	32.900.000	Ft.

**Helyiségcsoport:**

Elhelyezkedés:		
Megnevezés:		
Besorolás:		
Bruttó alapterület:		m <sup>2</sup>
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 megfelelő, funkciónak megfelelő.

**Súlyozott értékszámítás:**

$$(33.200.000 \times 0,90) + (39.900.000 \times 0,1) = 33.900.000$$

Forgalmi érték garázzsal együtt ( a piaci és a költség alapú érték súlyozott értéke)

**33.900.000.- Ft., azaz harminchárommillió-kilencszázezer forint.****Kockázatok:**

Követelés, kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata: 10%

Hosszútávú értékállóság kockázata: 5%

Piaci adatok miatti kockázat: 5%

**Hitelbiztosítéki érték: 27.100.000.- Ft.**

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



REDIVIVUSZ-M KFT

Mű eszaka, Hósvik tere

1024 Budapest, 248024 0 11

1 111

**MELLÉKLETEK (hrszer)**



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:30005/2839/2025  
2025.01.22

**MÁTÉSZALKA**

**Belterület**

**2846/5/A/22 helyrajzi szám**

**szövetkezeti ház különlap**

4700 MÁTÉSZALKA Széchenyi utca 3. 2. emelet. ajtó:22.

**II R É S Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	93.5	3 1		önkormányzati
-------	------	-----	--	---------------

Bejegyző határozat: 999998/1997.01.02

2. bejegyző határozat: 31015/1991.02.26

Szövetkezeti ház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak a köz gyűlési jegyzőkönyvben meghatározott helyiségek.

**II R É S Z**

6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 44561/2/2001.10.04

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 4700 MÁTÉSZALKA Hősök tere 9

törzsszám: 15731807

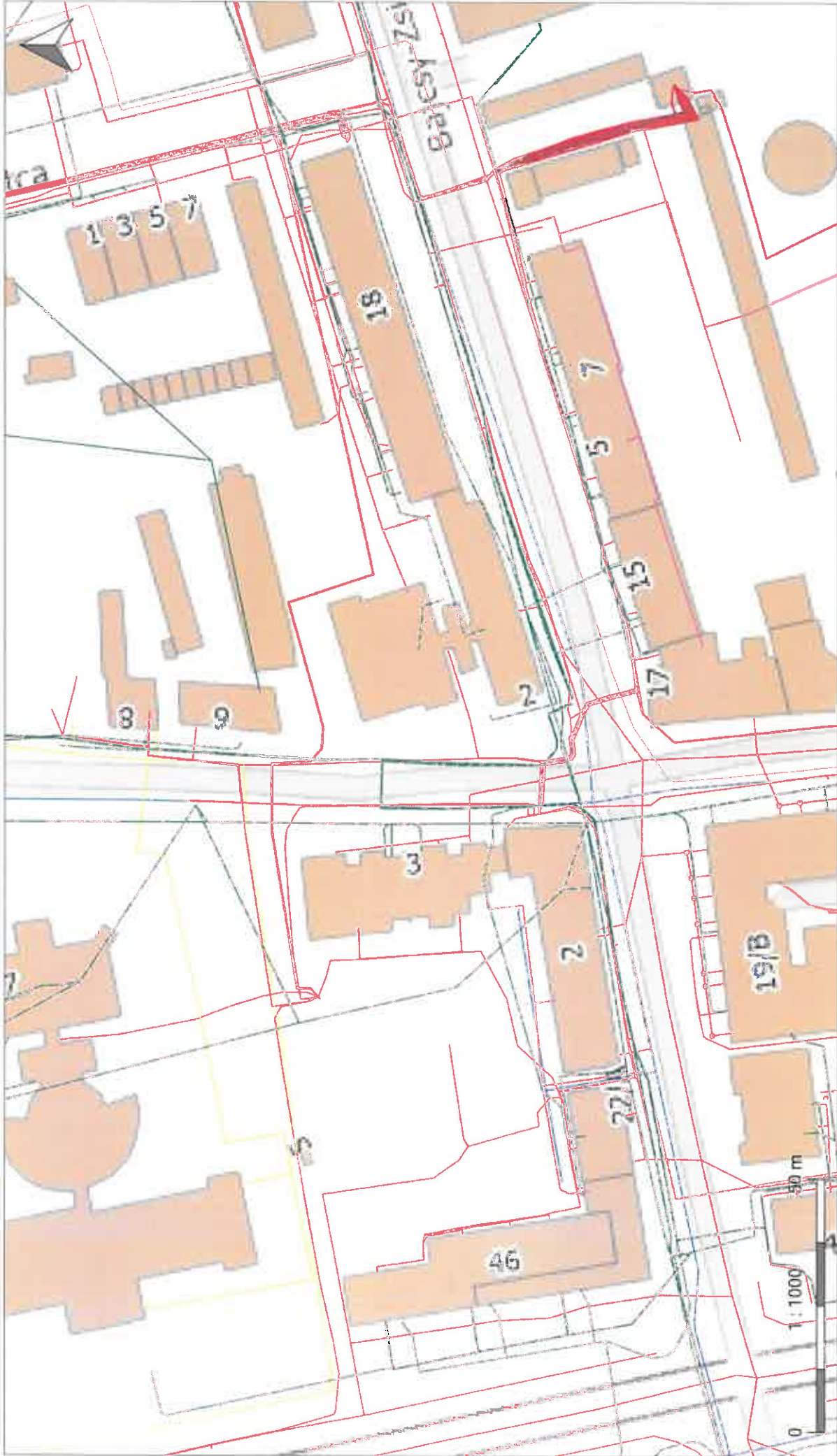
**III R É S Z**

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**





### Széchenyi u. 3.



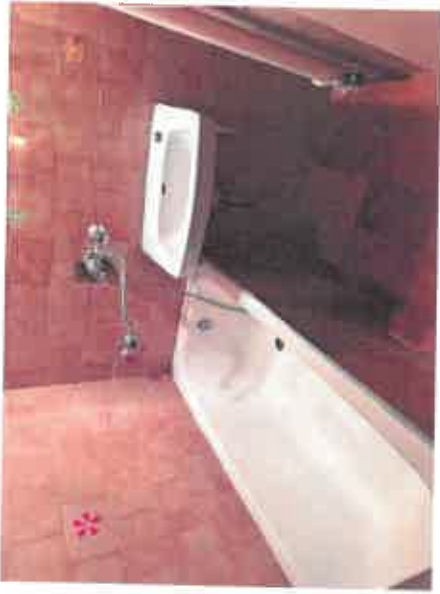
E-KÖZMŰ

SZÉKES SZÁTHAR DÉLET

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

Készült az E-közmű rendszerben (2025. 01. 22.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!





# ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a

4700 Mátészalka, Váci Mihály utca 4. 4/2, 2863/A/27 helyrajzi számú ingatlanról



Értékbecslő cég neve: Redivivusz-M Kft.

Értékbecslő cég címe: 4700 Mátészalka, Hősök tere 1.

Készítés dátuma: 2025.03.18.

  
REDIVIVUSZ-M KFT  
Mátészalka, Hősök tere  
4700 1/1

**TARTALOMJEGYZÉK**

Címlap.....	1
Tartalomjegyzék.....	2
Értékelési Bizonyítvány.....	3
Alapadatok.....	6
Értékmeghatározás.....	10
Költség alapú módszer alapján.....	11
Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés.....	12

**Mellékletek**

**Értékelési Bizonyítvány****Megrendelő adatai**

Megrendelő neve: Mátészalka Város Önkormányzata

Megrendelés azonosító:

Értékelés típusa: Piaci forgalmi érték megállapítása

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

Irányítószám: 4700

Település: Mátészalka

Helyrajzi szám: 2863/2/A/27

Utca: Váci

Házzszám, emelet-ajtó: 4. 4/2

Művelési ág: lakás

**Teherlap bejegyzés: -**

**Széljegyek: -**

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

**Ingtalan várható címe: -**

**Helyszíni szemle dátuma: 2025.03.18.**

**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**

**Kilinduló adatok, információk: A kilinduló 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: - m<sup>2</sup>.**

**Épület(ek) összesen: 1 db. Társasház**

**Lakás:**

Tulajdoni lap szerinti alapterülete: 45 m<sup>2</sup>.

**Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke: 16.300.000.- Ft.**

A forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

**Az ingatlan hitelbiztosítéki értéke: 13.000.000.- Ft.**

**Megbízott: Cégnév: Redivivusz-M Kft.**

**Szakértő neve: Vargha Ferdinánd**





## Alapadatok

### Környezet

Mátészalka város Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, Nyíregyháza megyeszékhelytől 52 kilométerre keletre, Debrecentől 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/km<sup>2</sup>, városiak 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 központjához közel, egy társasház 4. emeletén helyezkedik el. Előtte járda, út és zárt csapadékvíz elvezetés. Környezetében lakások találhatók.

Árterület: nem

Környező ingatlanok jellemző hasznosítása: lakások

Jelenlegi hasznosítás: lakás

Legcélszerűbb hasznosítás: lakás

Építési övezet: lakó

Építési övezet típusa: belvárosias lakóövezet

Értéket jelentősen befolyásoló körülmény: nincs

### Megközelíthetőség

Ingatlan megközelíthetősége: Aszfaltúton keresztül

Közlekedési eszközök: autóbusz, személygépkocsi.

Távolsági busz megállójának távolsága: 500 méter

#### Tulajdoni lap adatai

Irányítószám, település: 4700 Mátészalka

Helyrajzi szám: 2863/2/A/27

Utca: Váci

Házszám, emelet-ajtó: 4. 4/2.

Tulajdoni lap kiállításának dátuma: 2025.01.22.

Telek területe: - m<sup>2</sup>

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

Ingatlan fekvése: Mátészalka belterület

Széljegyek: -

Teherlap bejegyzés: -

**Természetbeni adatok**

Irányítószám, település: 4700 Mátészalka

Utca: Váci

Házszám, emelet-ajtó: 4. 4/2.

Művelési ág: lakás

Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés: 1/1 arányú tulajdon a Mátészalka Város Önkormányzata részére

**Belterületi földrészlet (hrsz)**

**Azonosítás**

Telek alapterülete: - m<sup>2</sup>.

**Közművesítettsége**

Összközmű: nincs,

Csapadékvíz elvezetés: zárt

**Épület, felépítmény adatok (hrsz.)**

**Azonosítás**

Épület típusa: lakás

Épület jellege: lakás

fsz. + 4 emeletes társasház

Hasznos alapterület: 45 m<sup>2</sup>.

**Építési adatok**

Építésének éve: 1984

Építési mód: hagyományos,

Kivitelezés minősége: megfelelő

Építészeti kialakítás: hagyományos

Komfortfokozat: összkomfortos

Fizikai állapot: közepes

**Leírás: Hagományos építési technológiával kivitelezett épület műszaki állapota jó. A lakás a 4. emeleten helyezkedik el. A társasház nem felújított, a lakás állapota közepes. Műanyag nyílászárók lettek beépítve, illetve teljes belső festés volt. A burkolatok teljes felújításra szorulnak.**

**Közművesítettsége**

Közmű: Elektromos energia, vízellátás, szennyvízelvezetés, gázellátás

**Szerkezeti és műszaki leírás**

**Alapozás, szigetelés**

Alapozás: vasbeton sávalap  
 Alapozás állapota: megfelelő  
 Alapozási hiba leírása: -

**Talajvíz, talajpára elleni szigetelés**

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés: van  
 Szigetelés állapota: megfelelő  
 Szigetelési hiba leírása: -  
 Hőszigetelés: nincs

**Teherrhordó szerkezetek**

Függőleges: panel  
 Vízszintes: vasbeton gerendafödém  
 Teherrhordó szerk. állapota: megfelelő  
 Szerkezeti hiba leírása: -

**Válaszfalak**

Válaszfalak: falazott

**Nyílászárók**

Ablakok szerkezete: műanyag szerkezetű  
 Ablakok üvegezése: 2 kétrétegű hőszigetelt  
 Ajtó szerkezetek: külső műanyag, belső fa  
 Nyílászárók jellemzése: korának megfelelő állapotú

**Épületgépészet**

Fűtési mód: távhő  
 Fűtési mód típusa: cirkó fűtés  
 Egyéb jelentős értékű berendezések: nincs  
 Épületgépészet állapota: megfelelő  
 Épületgépészet állapotának jellemzése: megfelelő állapotú  
 Melegvízellátás: távhő  
 Hőleadó felületek: radiátorok

**Tetőszerkezet**

Tető kialakítása	Tetőszerkezet	Tetőfedés, héjalás	Tetőszerkezet / Te- tőfedés állapota
lapostető	vasbeton	kavicsolt	jó

Tetőszerkezet / Tetőfedés jellemzése:

**Homlokzat**

Homlokzatburkolat	Homlokzatburkolat állapota	Lábazatburkolat
nemesvakolat	megfelelő	márványszemcsés vakolat

Heliséglista: (hrsz.)

Lakótér	Nettó terület	Hasznos alapterület	Korrekciós tényező	Redukált alapterület	Padozat burkolat	Falfelület képzés	Belmagasság
Konyha	6,2	6,2	1	6,2	csempe	festett fal	2,7
Fürdőszoba	4,1	4,1	1	4,1	pvc	csempe	2,7
Előtér	4,2	4,2	1	4,2	csempe	festett fal	2,7
Szoba	22,5	22,5	1	22,5	szőnyegpadló	festett fal	2,7
Félszoba	8,1	8,1	1	8,1	szőnyegpadló	festett fal	2,7
<b>Összesen</b>	<b>45</b>	<b>45</b>		<b>45</b>			

**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	Váci M.		Városház köz		Korona tér		Szokolay Ö.		Szokolay Ö. U.	
Leírás	vizsgált Ingatlan	2. emeleti lakás		3. emeleti lakás		2. emeleti lakás		2. emeleti lakás		1. emelet lakás	
Nettó / Redukált alapterület	46 m <sup>2</sup> 46 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>
Telekterület											
Tranzakciós ár/ Kínálati ár		24 000 000 Ft		19 500 000 Ft		21 000 000 Ft		25 500 000 Ft		27 000 000 Ft	
Fajlagos érték		444 444 Ft/m <sup>2</sup>		390 000 Ft/m <sup>2</sup>		420 000 Ft/m <sup>2</sup>		490 385 Ft/m <sup>2</sup>		500 000 Ft/m <sup>2</sup>	
Adat forrása, dátuma		2025 Ingatlan.com		2024 adásvétel		2024 adásvétel		2024 adásvétel		2024 adásvétel	

Korrekciók:					
Kínálati ár	-5%				
Alapterületi eltérés					
Elhelyezkedés		-5%			
Műszaki állapot	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Telekadottságok					
Infrastruktúra					
Hasznosíthatóság					
Jogi helyzet					
4. emelet	-10%	-5%	-10%	-10%	-10%
Összes korrekció:	-28%	-20%	-20%	-20%	-20%
Módosított alapár:	333 333 Ft/m <sup>2</sup>	312 000 Ft/m <sup>2</sup>	338 000 Ft/m <sup>2</sup>	392 308 Ft/m <sup>2</sup>	400 000 Ft/m <sup>2</sup>
Módosított alapár átlaga:			354 728 Ft/m <sup>2</sup>		

**Az érték megállapítása**

Redukált alapterület	Módosított alapár átlaga	Érték
45 m <sup>2</sup>	354 728 Ft/m <sup>2</sup>	15 962 769 Ft

Egyedileg értékelendő elem:		Érték
Érték mindösszesen:		15 962 769 Ft
Az ingatlan értéke kerekítve, piaci módszerrel:		16 000 000 Ft

Az érték a telekértéket nem tartalmazza

Az érték a telekértéket tartalmazza

*Költség alapú módszer alapján*

(hrsz: ) \_\_\_\_\_

### Helyiségcsoportok

Elhelyezkedés	Megnevezés	Fajlagos építési költség (Ft/m <sup>2</sup> )	alapterület (m <sup>2</sup> )	Jelenkori költség alapú érték (Ft)	Várható költség alapú érték (Ft)
	Lakás	500.000	45	15.800.000	
Összesen helyiségcsoportok				15.800.000	
Telekhányad érték:				3.500.000	
Költség alapú érték				19.300.000	

### Helyiségcsoport:

Elhelyezkedés:	belváros 4. emelet	
Megnevezés:	lakás	
Besorolás:		
Bruttó alapterület:	45	m <sup>2</sup>
Fajlagos pótlási/újraépítési költség:	500.000	Ft.
Fizikai avultság:	30	%
Környezeti avultság		%
Piaci helyzet miatti módosító tényező		%
Jelenkori költség alapú érték:	15.800.000	Ft.

### Helyiségcsoport:

Elhelyezkedés:		
Megnevezés:		
Besorolás:		
Bruttó alapterület:		m <sup>2</sup>
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 megfelelő, funkciónak megfelelő.

**Súlyozott értékszámítás:**

$$(16.000.000 \times 0,9) + (19.300.000 \times 0,1) = 16.300.000$$

Forgalmi érték garázzsal együtt ( a piaci és a költség alapú érték súlyozott értéke)

**16.300.000.- Ft., azaz tizenhatmillió-háromszázezer forint.****Kockázatok:**

Követelés, kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata: 10%

Hosszútávú értékállóság kockázata: 5%

Piaci adatok miatti kockázat: 5%

**Hitelbiztosítéki érték: 13.000.000.- Ft.**

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

REDIVIVUSZ-M KFT  
Művelődési központok ter.  
1052 Budapest, Széchenyi utca 11-13.  
1052 Budapest, Széchenyi utca 11-13.

**MELLÉKLETEK (hrsza:)**





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:30005/9613/2025

2025.03.12

**MÁTÉSZALKA**

**Belterület 2863/2/A/27 helyrajzi szám**

**társasház különlap**

4700 MÁTÉSZALKA Váci Mihály utca 4. 4. emelet. ajtó:2.

**IRÉSZ**

**1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:**

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	45	1 1	11/996	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999985/1997.01.02				

**2. bejegyző határozat: 34451/2/1990.08.09**

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

**ILRÉSZ**

**3. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 30142/1994.01.06

jogcím: átszállás

jogállás: tulajdonos

név: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 4700 MÁTÉSZALKA Hősök tere 9

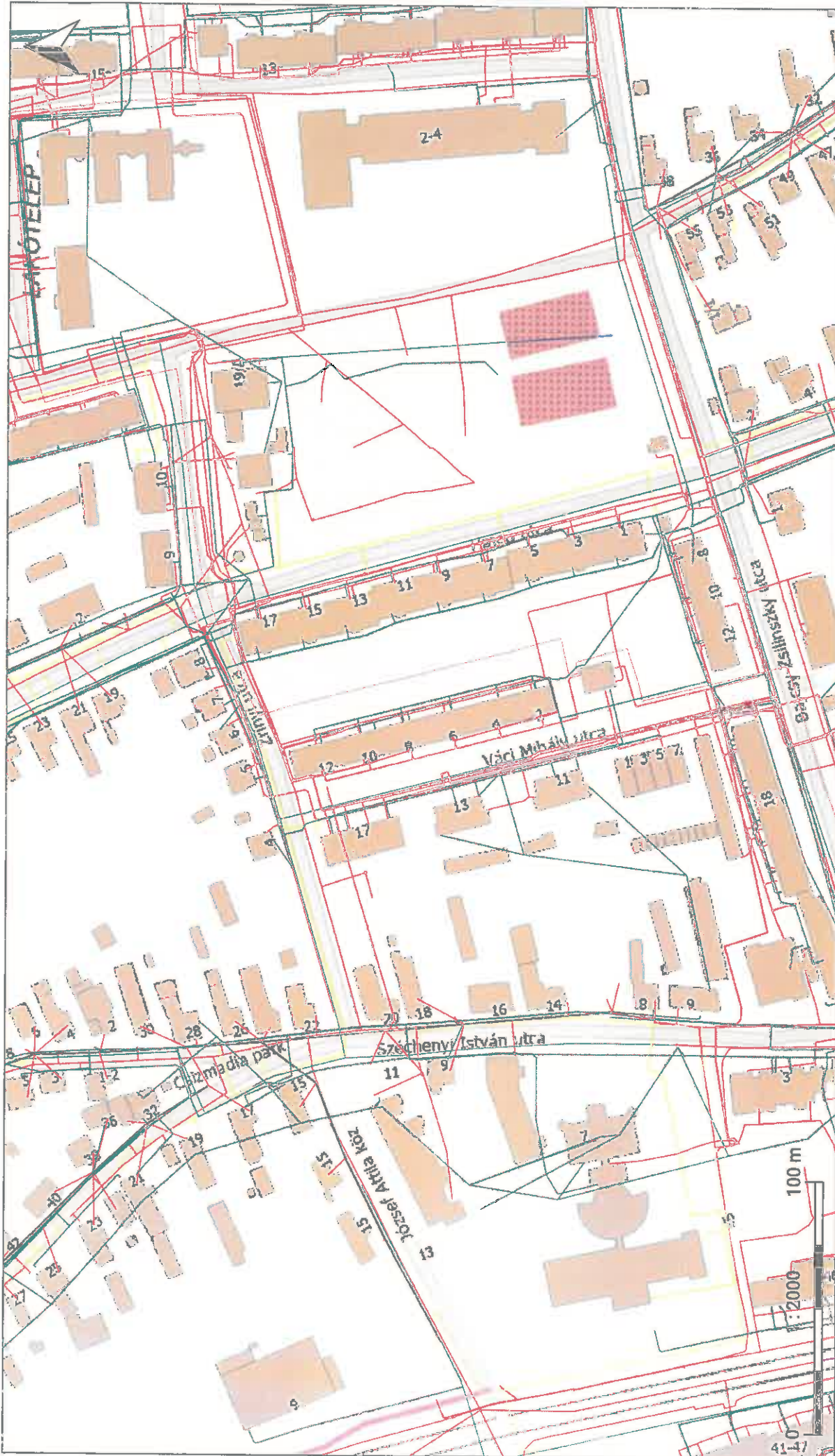
törzsszám: 15731807

**ILRÉSZ**

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.

**TULAJDONILAP VÉGE**



## Váci u. 4. 4/2.



E-KÖZMŰ

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

Készült az E-közmű rendszerben (2025. 03. 12.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!









# ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a

**4700 Mátészalka, Nyár utca 5., 5308/5 helyrajzi számú ingatlanról**



**Értékbecslő cég neve: Redivivusz-M Kft.**

**Értékbecslő cég címe: 4700 Mátészalka, Hősök tere 1.**

**Készítés dátuma: 2025.01.23.**

  
**REDIVIVUSZ-M KFT**  
Mátészalka, Hősök tere  
53074 1-15

**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****Ingtatlan tulajdoni lap szerinti címe:**

Irányítószám: 4700

Település: Mátészalka

**Helyrajzi szám: 5308/5**

Utca: Nyár

Házszám, emelet-ajtó: 5.

Művelési ág: kivett lakóház, udvar, garázs

**Teherlap bejegyzés: -**

**Széljegyek: -**

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

**ingatlan várható címe: -**

**Helyszíni szemle dátuma: 2025.01.23.**

**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: 1070 m<sup>2</sup>.**

**Épület(ek) összesen: 1 db.**

**Lakóház:**

Bruttó alapterülete: 250 m<sup>2</sup>.

Nettó, redukált alapterülete: 200 m<sup>2</sup>.

**Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke: 43.400.000.- Ft.**

A forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

**Az ingatlan hitelbiztosítéki értéke: 34.700.000.- Ft.**

**Megbízott: Cégnév: Redivivusz-M Kft.**



REDIVIVUSZ-M KFT  
Műszaki Hószok ter  
256274 2 15

**Szakértő neve: Vargha Ferdinánd**

## Alapadatok

### Környezet

Mátészalka város Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, Nyíregyháza megyeszékhelytől 52 kilométerre keletre, Debrecentől 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/km<sup>2</sup>, 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 kedvelt kertvárosi részén helyezkedik el. 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: 1000 méter

### Tulajdoni lap adatai

Irányítószám, település: 4700 Mátészalka

Helyrajzi szám: 5308/5

Utca: Nyár

Házszám, emelet-ajtó: 5

Tulajdoni lap kiállításának dátuma: 2025. 01. 22.

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

Ingatlan fekvése: Mátészalka belterület

Széljegyek: -

Tehről bejegyzés: -

**Természetbeni adatok**

---

Irányítószám, település: 4700 Mátészalka

Utca: Nyár

Házszám, emelet-ajtó: 5

Művelési ág: kivett lakóház, udvar, garázs

Belterületi földrészlet (hrsz)
--------------------------------

**Azonosítás**

---

Telek alapterülete: 1070 m<sup>2</sup>.

**Közművesítettsége**

---

Összközmű: van

Csapadékvíz elvezetés: nyílt

Épület, felépítmény adatok (hrsz.)
------------------------------------

**Azonosítás**

---

Épület típusa: alápincézett, tetőtérbeépítéses lakóház

Épület jellege: családi ház

**Építési adatok**

---

Építésének éve: 1992

Építési mód: hagyományos,

Kivitelezés minősége: házilagos

Építészeti kialakítás: hagyományos

Komfortfokozat: összkomfortos

Fizikai állapot: közepes

Leírás: Hagományos építési technológiával kivitelezett épület műszaki állapota közepes, korának megfelelő. Több felújításon is átesett.

**Közművesítettsége**

---

Közmű: Elektromos energia, vízellátás, szennyvízelvezetés, gázellátás

**Szerkezeti és műszaki leírás**

---

**Alapozás, szigetelés**

Alapozás: beton sávalap

Alapozás állapota: megfelelő

Alapozási hiba leírása: -

**Talajvíz, talajpára elleni szigetelés**

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés: van

Szigetelés állapota: megfelelő

Szigetelési hiba leírása: -

Hőszigetelés: nincs

**Teherhordó szerkezetek**

Függőleges: szilikát

Vízszintes: vb. és fa borított gerendafödém

Teherhordó szerk. állapota: megfelelő

Szerkezeti hiba leírása: -

**Válaszfalak**

Válaszfalak: falazott

**Nyílászárók**

Ablakok szerkezete: fa

Ablakok üvegezése: 2 rétegű hőszigetelt

Ajtószerkezetek: külső, belső fa

Nyílászárók jellemzése: korszerűtlen

**Épületgépészet**

Fűtési mód: központi

Fűtési mód típusa: cirkófűtés s gázkazánnal

Egyéb jelentős értékű berendezések: nincs

Épületgépészet állapota: közepes, funkcióját ellátja

Épületgépészet állapotának jellemzése: korszerűtlen gázkazán a pincében.

Melegvízellátás: villanybojler

Hőleadó felületek: radiátorok

**Tetőszerkezet**

Tető kialakítása	Tetőszerkezet	Tetőfedés, héjalás	Tetőszerkezet / Tetőfedés állapota
sátorető	fa	cserép	közepes

Tetőszerkezet / Tetőfedés jellemzése:

**Homlokzat**

Homlokzatburkolat	Homlokzatburkolat állapota	Lábazatburkolat
kőpor	megfelelő	nincs

## Helyiséglista: (hrsz.)

Lakótér	Nettó terület	Hasznos alapterület	Korrektíós tényező	Redukált alapterület	Padozat burkolat	Falfelület képzés
<b>FÖLDSZINT</b>						
Szoba	21	21	1	21	szőnyegpadló	festett fal
Szoba	18	18	1	18	szőnyegpadló	festett fal
Nappali	23,76	23,76	1	23,76	csempe	festett fal
Fürdőszoba	5,58	5,58	1	5,58	csempe	csempe
WC	1,8	1,8	1	1,8	csempe	csempe
Konyha	14,8	14,8	1	14,8	csempe	festett fal
Étkező	14,86	14,86	1	14,86	csempe	festett fal
Kamra	4,8	4,8	1	4,8	csempe	festett fal
Előtér	9,18	9,18	1	9,18	csempe	festett fal
<b>TETŐTÉR</b>				0		
Szoba	10,2	10,2	1	10,2	szőnyegpadló	festett fal
Szoba	10,2	10,2	1	10,2	szőnyegpadló	festett fal
Szoba	14,8	14,8	1	14,8	csempe	festett fal
Fürdőszoba	4,94	4,94	1	4,94	csempe	csempe
WC	1,71	1,71	1	1,71	csempe	csempe
WC	1,71	1,71	1	1,71	csempe	csempe
Fürdőszoba	4,26	4,26	1	4,26	csempe	csempe
Mosókonyha	12	12	1	12	csempe	festett fal
Pince	51,87	51,87	0,5	25,94	beton	meszelt fal
<b>Összesen</b>	<b>225</b>	<b>225</b>		<b>200</b>		

## Értékmeghatározás

## Piaci összehasonlító megközelítés

## Összehasonlító adatok:

		Összeh. ingatlan I.		Összeh. ingatlan II.		Összeh. ingatlan III.		Összeh. ingatlan IV.		Összeh. ingatlan V.	
Elhelyezkedés, felkvés		Mátyás Király u. 31/A		Balassi Bálint u.		Mátyás Király u.		Erkel Ferenc		Hajdú u.	
Leírás		földszintes lakóház		emeletes családi ház		földszintes, lakóház		földszintes, lakóház		lakóház	
Nettó / Redukált alapterület	200 m <sup>2</sup>	98 m <sup>2</sup>	98 m <sup>2</sup>	155 m <sup>2</sup>	155 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	104 m <sup>2</sup>	104 m <sup>2</sup>	172 m <sup>2</sup>	172 m <sup>2</sup>
	200 m <sup>2</sup>										
Telakterület	1 070 m <sup>2</sup>	440 m <sup>2</sup>		1 800 m <sup>2</sup>		800 m <sup>2</sup>		840 m <sup>2</sup>		280 m <sup>2</sup>	
Tranzakciós ár/ Kínálati ár		34 600 000 Ft		51 000 000 Ft		31 000 000 Ft		38 000 000 Ft		63 000 000 Ft	
Fajlagos érték		353 061 Ft/m <sup>2</sup>		329 032 Ft/m <sup>2</sup>		281 818 Ft/m <sup>2</sup>		365 385 Ft/m <sup>2</sup>		366 279 Ft/m <sup>2</sup>	
Adat forrása, dátuma		2024		2024		2023		2024		2024	
		saját		hirdetés		saját		saját		hirdetés	

## Korrekciók:

Kínálati ár											
Alapterületi eltérés		-15%		-10%		-20%		-15%		-5%	
Elhelyezkedés		-5%									
Műszaki állapot		-10%		-15%		-10%		-15%		-15%	
Telekdottságok											
Infrastruktúra											
Hasznosíthatóság		-5%		-5%		-5%		-5%		-5%	
Jogi helyzet											
Összes korrekció:		-36%		-40%		-36%		-36%		-36%	
Módosított alapár:		228 480 Ft/m <sup>2</sup>		187 418 Ft/m <sup>2</sup>		183 182 Ft/m <sup>2</sup>		237 600 Ft/m <sup>2</sup>		238 081 Ft/m <sup>2</sup>	
Módosított alapár átlaga:		217 134 Ft/m <sup>2</sup>									

## Az érték megállapítása

Redukált alapterület	Módosított alapár átlaga	Érték
200 m <sup>2</sup>	217 134 Ft/m <sup>2</sup>	43 426 895 Ft

## Egyedileg értékelendő elem:

Érték mindösszesen:	43 426 895 Ft
Az ingatlan értéke kerekítve, piaci módszerrel:	43 400 000 Ft

Az érték a telekértéket nem tartalmazza Az érték a telekértéket tartalmazza



## Telek értékének meghatározása

## Összehasonlító adatok: (hrsz: )

Irsz.	Település	Művelési ág	Utca	Helyrajzi szám	Telek területe (m2)	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: 8550 Ft/m2.

Korrekción	Korrekción mértéke	
Nincs parkosítás	-10	%
<b>Összes korrekción:</b>	<b>-10</b>	<b>%</b>

Telekérték: 8.200.000.- Ft.

**Költség alapú módszer alapján**

(hrsz: )

**Helyiségcsoportok**

Elhelyezkedés	Megnevezés	Fajlagos építési költség (Ft/m <sup>2</sup> )	Bruttó alapterület (m <sup>2</sup> )	Jelenkori költség alapú érték (Ft)	Várható költség alapú érték (Ft)
	lakóház	300.000	250	45.000.000	
<b>Összesen helyiségcsoportok</b>				<b>45.000.000</b>	
<b>Telekérték:</b>				<b>8.200.000</b>	
<b>Költség alapú érték</b>				<b>53.200.000</b>	

**Helyiségcsoport:**

Elhelyezkedés:	belterület	
Megnevezés:	lakóház	
Besorolás:		
Bruttó alapterület:	250	m <sup>2</sup>
Fajlagos pótlási/újraépítési költség:	300.000	Ft.
Fizikai avultság:	30	%
Környezeti avultság		%
Piaci helyzet miatti módosító tényező	10	%
Jelenkori költség alapú érték:	45.000.000	Ft.

**Helyiségcsoport:**

Elhelyezkedés:		
Megnevezés:		
Besorolás:		
Bruttó alapterület:		m <sup>2</sup>
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 közepes, funkciónak megfelelő.

**Súlyozott értékszámítás:**

$$(43.400.000 \times 1,0) + (53.200.000 \times 0,00) = 45.500.000$$

**Forgalmi érték ( a piaci és a költség alapú érték súlyozott értéke):****43.400.000.- Ft., azaz negyvenhárommillió-négyszázezer forint.****Kockázatok:**


Követelés, kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata: 10%

Hosszútávú értékállóság kockázata: 5%

Piaci adatok miatti kockázat: 5%

**Hitelbiztosítéki érték: 34.700.000.- Ft.**

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



REDIVIVUSZ-M KFT  
Műcszaka, Fősk tere  
1136 Budapest, Soroksári út 115.  
Tel: 06-1-450-1111

**MELLÉKLETEK (hrszer)**



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:30005/2842/2025

2025.01.22

**MÁTÉSZALKA**

Szektor: 53

**Belterület 5308/5 helyrajzi szám**

4700 MÁTÉSZALKA Nyár utca 5.

**I R É S Z**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett lakóház, udvar, garázs	0	1070	0.00	

**II R É S Z**

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36577/5/2015.05.14

jogcím: átadás

utalás: II /4.

jogállás: tulajdonos

név: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 4700 MÁTÉSZALKA Hősök tere 9

törzsszám: 15731807

- térítésmentes átadás.

**III R É S Z**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31841/3/1991.04.18

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan a 6596.sz. tulajdoni lapon lévő 5308 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**



Nyár u. 5.



SZABÓ ÉS TÁRSAS ÉRÉC  
HUNGÁRY

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

Készült az E-közmű rendszerben (2025. 01. 22.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!











# ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a

4700 Mátészalka, Alkotmány u. 28. 4/18., 3158/2/A/38 helyrajzi számú ingatlanról



Értébecslő cég neve: Redivivus-M Kft.

Értébecslő cég címe: 4700 Mátészalka, Hősök tere 1.

Készítés dátuma: 2025.01.23.

  
REDIVIVUSZ-M KFT  
Mátészalka, Hősök tere  
4700 Mátészalka, Hősök tere 1.  
Tel: 06-30-45274 / 45275  
E-mail: info@redivivus-m.hu

**TARTALOMJEGYZÉK**

Címlap.....	1
Tartalomjegyzék.....	2
Értékelési Bizonyítvány.....	3
Alapadatok.....	6
Értékmeghatározás.....	10
Költség alapú módszer alapján.....	11
Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés.....	12

**Mellékletek**

**Értékelési Bizonyítvány****Megrendelő adatai**

Megrendelő neve: Mátészalka Város Önkormányzata

Megrendelés azonosító:

**Értékelés típusa: Piaci forgalmi érték megállapítása**

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

Irányítószám: 4700

Település: Mátészalka

**Helyrajzi szám: 3158/2/A/38**

Utca: Alkotmány

Házszám, emelet-ajtó: 28. 4/18

Művelési ág: lakás

**Teherlap bejegyzés:-**

**Széljegyek: -**

**Értékelt tulajdoni hányad: 1/1**

**Ingtalan várható címe: -**

**Helyszíni szemle dátuma: 2025.01.23.**

**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: - m<sup>2</sup>.**

**Épület(ek) összesen: 1 db. Társasház**

**Lakás:**

Tulajdoni lap szerinti alapterülete: 32 m<sup>2</sup>.

**Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke: 12.700.000.- Ft.**

A forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

**Az ingatlan hitelbiztosítéki értéke: 10.200.000.- Ft.**

**Megbízott: Cégnév: Redivivusz-M Kft.**

**Szakértő neve: Vargha Ferdinánd**



## Alapadatok

### Környezet

Mátészalka város Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, Nyíregyháza megyeszékhelytől 52 kilométerre keletre, Debrecentől 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–Zaita- 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/km<sup>2</sup>, 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 központjához közel, egy társasház 4. emeletén helyezkedik el. Előtte járda, út és zárt csapadékvíz elvezetés. Környezetében lakások találhatók.

Árterület: nem

Környező ingatlanok jellemző hasznosítása: lakások

Jelenlegi hasznosítás: lakás

Legcélszerűbb hasznosítás: lakás

Építési övezet: lakó

Építési övezet típusa: Ivárosias lakóövezet

Értéket jelentősen befolyásoló körülmény: előtte nagyforgalmú négysávos út.

### Megközelíthetőség

**Ingatlan megközelíthetősége:** Aszfaltúton keresztül

**Közlekedési eszközök:** autóbusz, személygépkocsi.

**Távolsági busz megállójának távolsága:** 200 méter

#### Tulajdoni lap adatai

Irányítószám, település: 4700 Mátészalka

Helyrajzi szám: 3158/2/A/38

Utca: Alkotmány

Házszám, emelet-ajtó: 28. 4/18.

Tulajdoni lap kiállításának dátuma: 2025.01.22.

Telek területe: - m<sup>2</sup>

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

Ingatlan fekvése: Mátészalka belterület



Széljegyek: -

Teherlap bejegyzés: -

**Természetbeni adatok**

---

Irányítószám, település: 4700 Mátészalka

Utca: Alkotmány

Házszám, emelet-ajtó: 28. 4/18.

Művelési ág: lakás

Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés: 1/1 arányú tulajdon

Belterületi földrészlet (hrsz)
--------------------------------

**Azonosítás**

---

Telek alapterülete: - m<sup>2</sup>.

**Közművesítettsége**

---

Összközmű: nincs,

Csapadékvíz elvezetés: zárt

Épület, felépítmény adatok (hrsz.)
------------------------------------

**Azonosítás**

---

Épület típusa: lakás

Épület jellege: lakás

fsz. + 4 emeletes társasház

Hasznos alapterület: 32 m<sup>2</sup>.

**Építési adatok**

---

Építésének éve: 1984

Építési mód: hagyományos,

Kivitelezés minősége: megfelelő

Építészeti kialakítás: hagyományos

Komfortfokozat: összkomfortos

Fizikai állapot: közepes

**Leírás: Hagományos építési technológiával kivitelezett épület műszaki állapota jó. A lakás a 4. emeleten helyezkedik el. A társasház felújított, viszont a lakás állapota közepes. A burkolatok teljes felújításra szorulnak.**

**Közművesítettsége**

---

Közmű: Elektromos energia, vízellátás, szennyvízelvezetés, gázellátás

---

**Alapozás, szigetelés**

Alapozás: vasbeton sávalap

Alapozás állapota: megfelelő

Alapozási hiba leírása: -

**Talajvíz, talajpára elleni szigetelés**

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés: van

Szigetelés állapota: megfelelő

Szigetelési hiba leírása: -

Hőszigetelés: van

**Teherhordó szerkezetek**

Függőleges: panel

Vízszintes: vasbeton gerendafödém

Teherhordó szerk. állapota: megfelelő

Szerkezeti hiba leírása: -

**Válaszfalak**

Válaszfalak: falazott

**Nyílászárók**

Ablakok szerkezete: műanyag szerkezetű

Ablakok üvegezése: 2 kétrétegű hőszigetelt

Ajtószerkezetek: külső műanyag, belső fa

Nyílászárók jellemzése: korának megfelelő állapotú

**Épületgépészet**

Fűtési mód: távhő

Fűtési mód típusa: cirkó fűtés

Egyéb jelentős értékű berendezések: nincs

Épületgépészet állapota: megfelelő

Épületgépészet állapotának jellemzése: megfelelő állapotú

Melegvízellátás: távhő

Hőleadó felületek: radiátorok

**Tetőszerkezet**

Tető kialakítása	Tetőszerkezet	Tetőfedés, héjalás	Tetőszerkezet / Te- töfedés állapota
lapotető	vasbeton	kavicolt	jó

Tetőszerkezet / Tetőfedés jellemzése:

**Homlokzat**

Homlokzatburkolat	Homlokzatburkolat állapota	Lábazatburkolat
nemesvakolat	megfelelő	márványszemcsés vakolat

Helviseglista: (hrs.z.)

Lakótér	Nettó terület	Hasznos alapterület	Korrekciós tényező	Redukált alapterület	Padozat burkolat	Falfelület képzés	Belmagasság
Konyha	4,2	4,2	1	4,2	pvc	festett fal	2,7
Fürdőszoba	4,05	4,05	1	4,05	pvc	csempé	2,7
Előtér	1,2	1,2	1	1,2	pvc	festett fal	2,7
Szoba	22,9	22,9	1	22,9	szőnyegpadló	festett fal	2,7
<b>Összesen</b>	<b>32</b>	<b>32</b>		<b>32</b>			

## Értékmeghatározás

### Piaci összehasonlító megközelítés

#### Összehasonlító adatok:

		Összeh. Ingatlan I.		Összeh. Ingatlan II.		Összeh. Ingatlan III.		Összeh. Ingatlan IV.		Összeh. Ingatlan V.	
Elhelyezkedés, fekvés		Kossuth 19.		Városház köz		Korona tér		Szokolay Ö.		Szokolay Ö. U.	
vizsgált ingatlan											
Leírás		1. emeleti lakás		3 emeleti lakás		2.emeletli lakás		2.emeletli lakás		1. emelet lakás	
vizsgált ingatlan											
Nettó / Redukált alapterület	32 m2	46 m2	46 m2	50 m2	50 m2	50 m2	50 m2	52 m2	52 m2	54 m2	54 m2
	32 m2										
Telekterület											
Tranzakciós ár/ Kínálati ár		22 000 000 Ft		19 500 000 Ft		21 000 000 Ft		25 500 000 Ft		27 000 000 Ft	
Fajlagos érték		478 261 Ft/m2		390 000 Ft/m2		420 000 Ft/m2		490 385 Ft/m2		500 000 Ft/m2	
Adat forrása, dátuma		2024 saját		2024 adásvétel		2024 adásvétel		2024 adásvétel		2024 adásvétel	

#### Korrekciók:

Kínálati ár					
Alapterületi eltérés	5%	5%	5%	5%	5%
Elhelyezkedés		-5%			
Műszaki állapot	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Telekeltöttségok infrastruktúra					
Hasznosíthatóság					
Jogi helyzet					
4. emelet	-10%	-5%	-5%	-5%	-10%
Összes korrekció:	-16%	-16%	-10%	-10%	-15%
Módosított alapár:	408 822 Ft/m2	331 800 Ft/m2	378 000 Ft/m2	441 346 Ft/m2	425 000 Ft/m2
Módosított alapár átlaga:			399 474 Ft/m2		

#### Az érték megállapítása

Redukált alapterület	Módosított alapár átlaga	Érték
32 m2	399 474 Ft/m2	12 687 155 Ft

#### Egyedileg értékelendő elem:

Érték mindösszesen:	12 687 155 Ft
Az ingatlan értéke kerekítve, piaci módszerrel:	12 700 000 Ft

Az érték a telekértéket nem tartalmazza

Az érték a telekértéket tartalmazza

**Költség alapú módszer alapján**

(hrs: ) \_\_\_\_\_

**Helyiségcsoportok**

Elhelyezkedés	Megnevezés	Fajlagos építési költség (Ft/m <sup>2</sup> )	alapterület (m <sup>2</sup> )	Jelenkori költség alapú érték (Ft)	Várható költség alapú érték (Ft)
	Lakás	500.000	32	9.600.000	
<b>Összesen helyiségcsoportok</b>				<b>9.600.000</b>	
<b>Telekhányad érték:</b>				<b>3.000.000</b>	
<b>Költség alapú érték</b>				<b>12.600.000</b>	

**Helyiségcsoport:**

Elhelyezkedés:	belváros 4. emelet	
Megnevezés:	lakás	
Besorolás:		
Bruttó alapterület:	32	m <sup>2</sup>
Fajlagos pótlási/újraépítési költség:	500.000	Ft.
Fizikai avultság:	40	%
Környezeti avultság		%
Piaci helyzet miatti módosító tényező		%
Jelenkori költség alapú érték:	9.600.000	Ft.

**Helyiségcsoport:**

Elhelyezkedés:		
Megnevezés:		
Besorolás:		
Bruttó alapterület:		m <sup>2</sup>
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 megfelelő, funkciónak megfelelő.

**Súlyozott értékszámítás:**

$$(12.700.000 \times 0,90) + (12.600.000 \times 0,1) = 12.700.000$$

Forgalmi érték garázzsal együtt ( a piaci és a költség alapú érték súlyozott értéke)

**12.700.000.- Ft., azaz tizenkettőmillió-hétszázézer forint.**

**Kockázatok:**

Követelés, kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata: 10%

Hosszútávú értékállóság kockázata: 5%

Piaci adatok miatti kockázat: 5%

**Hitelbiztosítéki érték: 10.200.000.- Ft.**

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



REDIVIVUSZ-M KFT

Műhely: Mosonmagyaróvár

Telefon: 06-96-24-11-11

Fax: 06-96-24-11-11

E-mail: info@redivivusz-m.hu

**MELLÉKLETEK (hrszer)**



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:30005/2840/2025

2025.01.22

**MÁTÉSZALKA**

**Belterület 3158/2/A/38 helyrajzi szám**

**szövetkezeti ház különlap**

4700 MÁTÉSZALKA Alkotmány út 28. 4. emelet. ajtó:18.

**I R É S Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	32	1 0		önkormányzati
-------	----	-----	--	---------------

Bejegyző határozat: 999985/1997.01.02

2. bejegyző határozat: 5950/1984.08.30

Szövetkezeti ház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak a köz gyűlési jegyzőkönyvben meghatározott helyiségek.

**II R É S Z**

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 264793/2/2024.10.15

jogcím: öröklés

utalás: II /2.

jogállás: tulajdonos

név: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 4700 MÁTÉSZALKA Hősök tere 9

törzsszám: 15731807

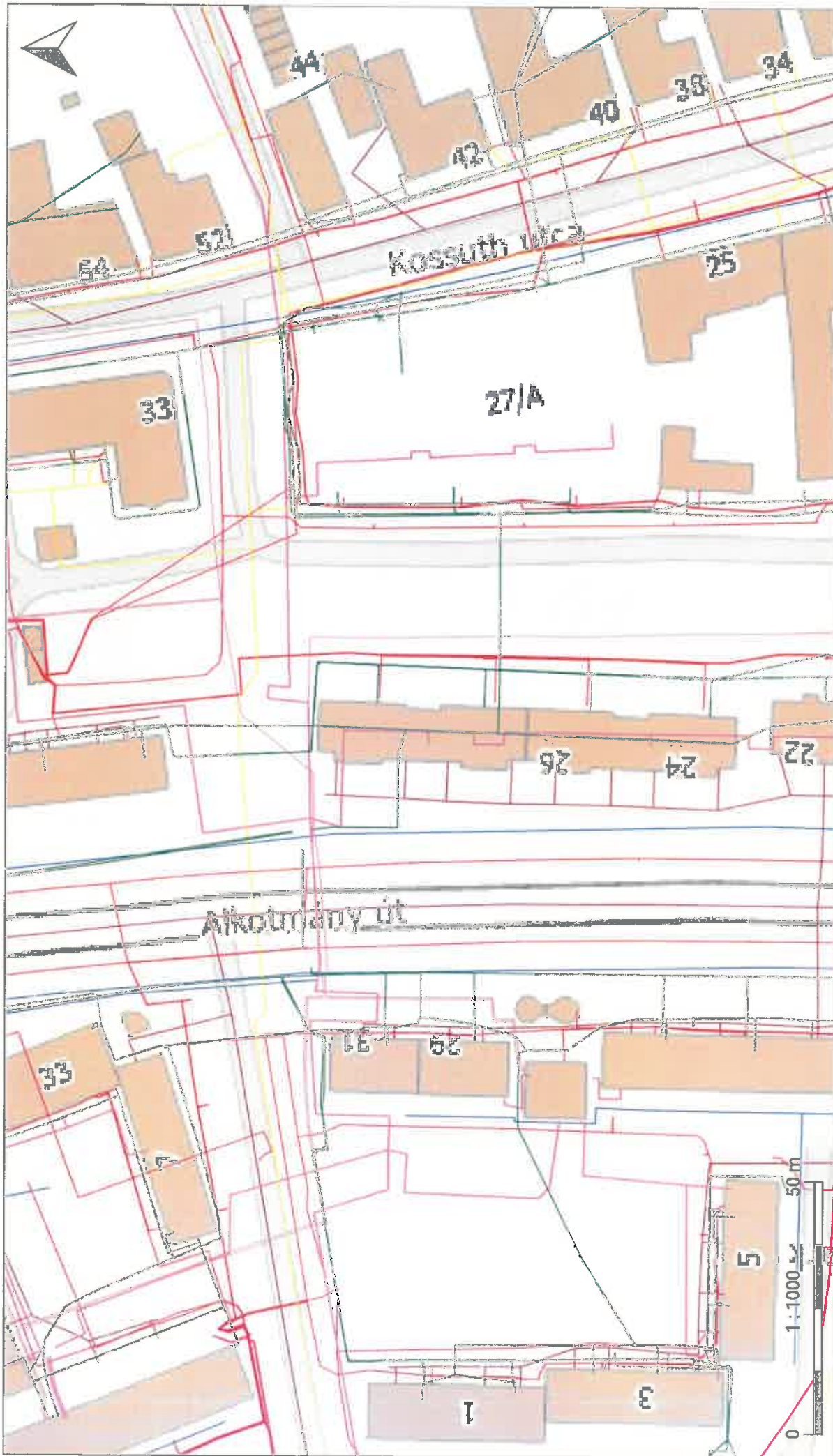
**III R É S Z**

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**





# Alkotmány 28.



E-KÖZMŰ

- Hőközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés

SZABOLCS-SZENTIMRE-RENTE  
KÖRÜLVÉNY

Készült az E-közmű rendszerben (2025. 01. 22.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!



## 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: 2025.01.23.

  
REDIVIVUSZ-M KFT.  
Mátészalka, Hősök tere  
Helyrajzi szám: 2970/4

**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****Ingtalan 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

Ingtalan várható címe: -

**Helyszíni szemle dátuma: 2025. 01. 23.**

**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 m<sup>2</sup>.**

**Épület(ek) összesen: 1 db.**

**Lakóház:**

Bruttó alapterülete: 50 m<sup>2</sup>.


Nettó, redukált alapterülete: 36 m<sup>2</sup>.

**Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke: 6.900.000.- Ft.**

A forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

**Az ingatlan hitelbiztosítéki értéke: 5.500.000.- Ft.**

**Megbízott: Cégnév: Redivivusz-M Kft.**



REDIVIVUSZ-M KFT  
Má. eszaka. Hősök ter.  
Hsz. sz. 11256274 2.15

**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/km<sup>2</sup>, 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 találhatóak.

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: 2025.01.22.

Telek területe: 632 m<sup>2</sup>

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

Ingatlan fekvése: Mátészalka belterület



Szóljegyek: -

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 m<sup>2</sup>.

**Közművesítettség**

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.

**Közművesítettség**

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- tőfedés állapota
sátortető	fa	pala	gyenge, hiányos

Tetőszerkezet / Tetőfedés jellemzése:

**Homlokzat**

Homlokzatburkolat	Homlokzatburkolat állapota	Lábazatburkolat
kőpor	gyenge	nincs

Helyiséglista: (hrszt.)

Lakótér	Nettó terület	Hasznos alapterület	Korrektíós tényező	Redukált alapterület	Padozat burkolat	Falfelület képzés
Szoba	18,3	18,3	1	18,3	szőnyegpadló	festett fal
Konyha	12,6	12,6	1	12,6	pvc	festett fal
Kamra	3,4	3,4	1	3,4	beton	meszelt fal
Előtér	2,1	2,1	1	2,1	pvc	meszelt fal
<b>Összesen</b>	<b>36</b>	<b>36</b>		<b>36</b>		

## Értékmeghatározás

Piaci összehasonlító megközelítés											
Összehasonlító adatok:											
Eihelyezkedés, fakvés	vizsgált ingatlan	Összeh. Ingatlan I.		Összeh. Ingatlan II.		Összeh. Ingatlan III.		Összeh. Ingatlan IV.		Összeh. Ingatlan V.	
		település szélén	Dózsa Gy. U.	Hajdú u.	Újtelep	Dobó I. utca					
Lefrás	vizsgált ingatlan	földszintes lakóház	emeletes családi ház	földszintes lakóház	földszintes, közepes állapotú	lakóház					
Nettó / Redukált alapterület	38 m2 38 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%
Eihelyezkedés		10%	-5%		
Műszaki állapot	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Telekadottságok					
Infrastruktúra	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Hasznosíthatóság					
Jogi helyzet					
Összes korrekció:	-20%	-6%	-26%	-26%	-20%
Módosított alapár:	178 867 Ft/m2	145 469 Ft/m2	222 760 Ft/m2	176 658 Ft/m2	203 279 Ft/m2
Módosított alapár átlaga:	184 764 Ft/m2				

## Az érték megállapítása

Redukált alapterület	Módosított alapár átlaga	Érték
38 m2	184 764 Ft/m2	6 651 518 Ft
Egyedileg értékelendő elem:		6 651 518 Ft
Érték mindösszesen:		6 700 000 Ft
Az ingatlan értéke kerekítve, piaci módszerrel:		

Az érték a telekértéket nem tartalmazza Az érték a telekértéket tartalmazza

<i>Telek értékének meghatározása</i>
--------------------------------------

## Összehasonlító adatok: (hrsz: )

Irsz.	Település	Művelési ág	Utca	Helyrajzi szám	Telek területe (m <sup>2</sup> )	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/m<sup>2</sup>.

Korrekción	Korrekción mértéke	
település szélén	-10	%
kis telekterület	+10	%
<b>Összes korrekción:</b>	<b>0</b>	<b>%</b>

Telekérték: 4.100.000.- Ft.

**Költség alapú módszer alapján**

(hrs: ) \_\_\_\_\_

**Helyiségcsoportok**

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

**Helyiségcsoport:**

Elhelyezkedés:	belterület	
Megnevezés:	lakóház	
Besorolás:		
Bruttó alapterület:	50	m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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. Teljes felújításra szorul.

**Súlyozott értékszámítás:**

$$(6.700.000 \times 0,9) + (9.100.000 \times 0,1) = 6.900.000$$

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

**6.900.000.- Ft., azaz hatmillió-kilencszázezer forint.****Kockázatok:**


Követelés, kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata: 10%

Hosszútávú értékállóság kockázata: 5%

Piaci adatok miatti kockázat: 5%

**Hitelbiztosítéki érték: 5.500.000.- Ft.**

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



REDIVIVUSZ-M KFT  
Műszaki irodák ter.  
258224 2 14  
111111

**MELLÉKLETEK (hrszer):**





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:30005/2841/2025

2025.01.22

**MÁTÉSZALKA**

Szektor: 53

**Belterület 2970 helyrajzi szám**

4700 MÁTÉSZALKA Budai Nagy Antal utca 43. "felülvizsgálat alatt"

**I R É S Z**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	632	0.00	
---	---	-----	------	--

**I R É S Z**

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31705/1992.03.11

jogcím: átszállás

jogállás: tulajdonos

név: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 4700 MÁTÉSZALKA Hősök tere 9

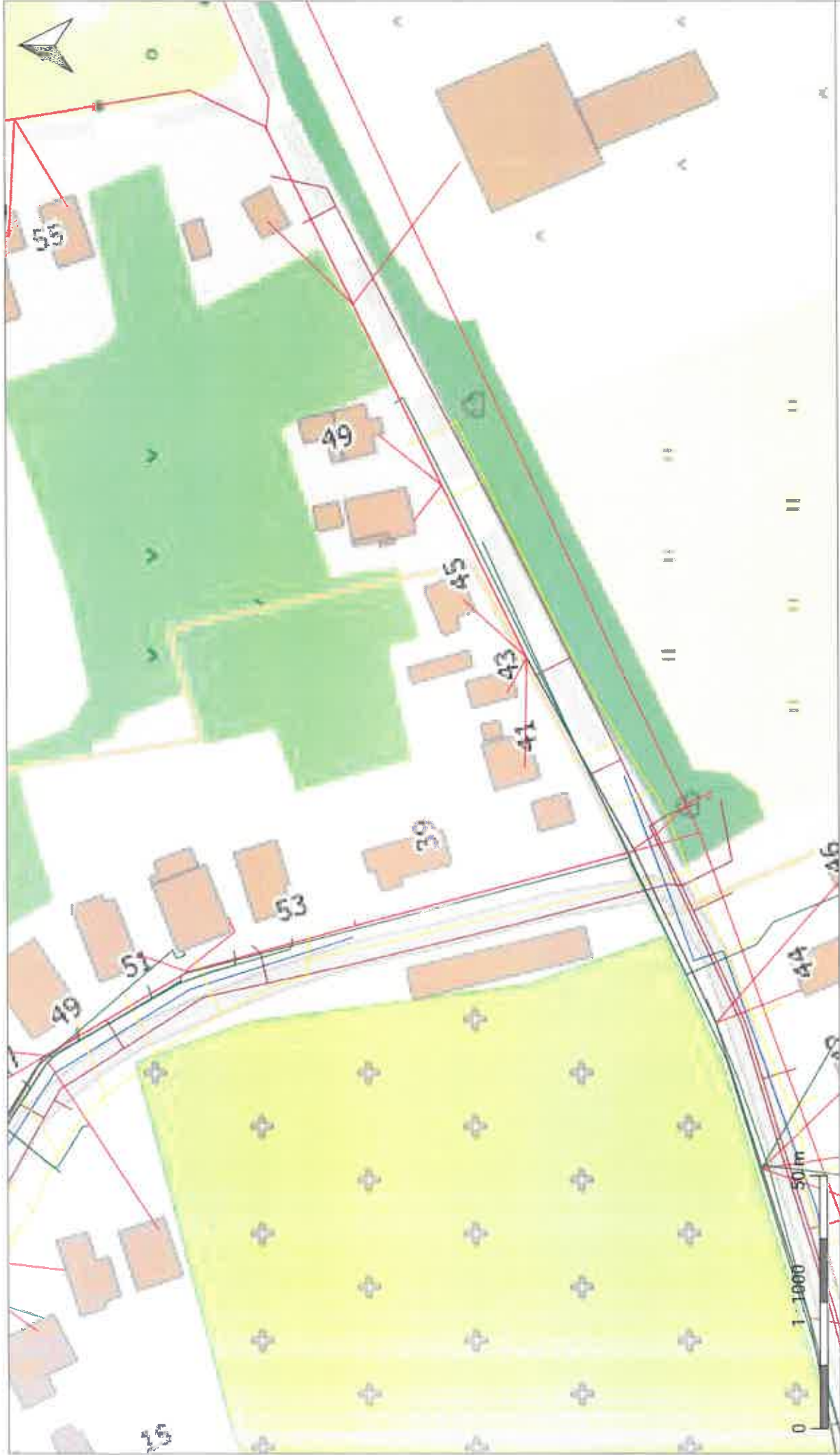
törzsszám: 15731807

**I I R É S Z**

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**



- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetetés

### Budai u. 43.



E-KÖZMŰ

SZÁNDÉK-SZETVÁR TERVEZÉSE

Készült az E-Közmű rendszerben (2025. 01. 22.) A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!





# ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a

4700 Mátészalka, Kossuth u. 47. fsz., 3717/14/A/49 helyrajzi számú ingatlanról



Értékbecslő cég neve: Redivivusz-M Kft.

Értékbecslő cég címe: 4700 Mátészalka, Hősök tere 1.

Készítés dátuma: 2025.03.18.

  
REDIVIVUSZ-M KFT  
Mátészalka, Hősök tere  
4700 1/1

**TARTALOMJEGYZÉK**

Címlap.....	1
Tartalomjegyzék.....	2
Értékelési Bizonyítvány.....	3
Alapadatok.....	6
Értékmeghatározás.....	10
Hozammódszer alapján.....	11
Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés.....	12

**Mellékletek**

**Értékelési Bizonyítvány**

**Megrendelő adatai**

Megrendelő neve: Mátészalka Város Önkormányzata

Megrendelés azonosító:

**Értékelés típusa: Bérleti díj értékének megállapítása**

**Értékelés tárgya**

**Ingyatlan tulajdoni lap szerinti címe:**

Irányítószám: 4700

Település: Mátészalka

**Helyrajzi szám: 3171/14/A/49**

Utca: Kossuth

Házszám, emelet-ajtó: 47. Fsz.

Művelési ág: iroda

**Teljesítés bejegyzés: -**

**Széljegyek: -**

**Értékelt tulajdoni hányad: 1/1**

**Ingyatlan várható címe: -**

**Helyszíni szemle dátuma: 2025.03.18.**

**Szakvélemény érvényessége: 6 hónap**

**Értékelés célja: Bérleti díj értékének 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: - m<sup>2</sup>.**

**Épület(ek) összesen: 1 db.**

**Iroda:**

Hasznos alapterülete: 39 m<sup>2</sup>.




**Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke: 10.700.000.- Ft.**

A forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

**Az ingatlan hitelbiztosítéki értéke: 8.600.000.- Ft.**

**Megbízott: Cégnév: Redivivusz-M Kft.**

**Szakértő neve: Vargha Ferdinánd**

  
**REDIVIVUSZ-M KFT**  
Mátyásfalva, Hősök tere  
1042 Budapest, 114. sz. utca  
Tel: 06 1 240 274 2.14

## Alapadatok

### Környezet

Mátészalka város Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, Nyíregyháza megyeszékhelytől 52 kilométerre keletre, Debrecentől 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/km<sup>2</sup>, városiak 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 központjához közel helyezkedik el. Előtte járda, út, parkoló és zárt csapadékvíz elvezetés. Környezetében lakások és irodák találhatóak.

Árterület: nem

Környező ingatlanok jellemző hasznosítása: irodai egységek

Jelenlegi hasznosítás: üres iroda

Legcélszerűbb hasznosítás: iroda, üzlethelyiség

Építési övezet: lakó

Építési övezet típusa: belvárosias lakóövezet

Értéket jelentősen befolyásoló körülmény: kedvező fekvés

### Megközelíthetőség

Ingatlan megközelíthetősége: külső járdán keresztül

Közlekedési eszközök: autóbusz, személygépkocsi.

Távolsági busz megállójának távolsága: 500 méter

#### Tulajdoni lap adatai

Irányítószám, település: 4700 Mátészalka

Helyrajzi szám: 3171/14/A/49

Utca: Kossuth

Házszám, emelet-ajtó: 47. fsz.

Tulajdoni lap kiállításának dátuma: 2025.03.12.

Telek területe: -

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

Ingatlan fekvése: Mátészalka belterület

Széljegyek: -

Teherlap bejegyzés: -

**Természetbeni adatok**

Irányítószám, település: 4700 Mátészalka

Utca: Kossuth

Házszám, emelet-ajtó: 47. fsz.

Művelési ág: üzlethelyiség

Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés: 1/1 arányú tulajdon

Belterületi földrészlet (hrsz)

**Azonosítás**

Telek alapterülete: - m<sup>2</sup>.

**Közművesítettsége**

Összközmű: nincs,

Csapadékvíz elvezetés: zárt

Épület, felépítmény adatok (hrsz.)

**Azonosítás**

Épület típusa: kereskedelmi

Épület jellege: üzleti

**Építési adatok**

Építésének éve: 1984

Építési mód: hagyományos,

Kivitelezés minősége: megfelelő

Építészeti kialakítás: hagyományos

Komfortfokozat: összkomfortos

Fizikai állapot: gyenge

**Leírás:** Az épület kedvező fekvésű. 6 méteres utcafronttal rendelkezik. Távhős, fa egyrétegű nyílászárókkal rendelkezik. A nyílászárók és a burkolatok elavultak!

**Közművesítettsége**

Közmű: Elektromos energia, vízellátás, szennyvízelvezetés, gázellátás

**Szerkezeti és műszaki leírás****Alapozás, szigetelés**

Alapozás: vasbeton sávalap

Alapozás állapota: megfelelő

Alapozási hiba leírása: -

**Talajvíz, talajpára elleni szigetelés**

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés: van

Szigetelés állapota: megfelelő

Szigetelési hiba leírása: -

Hőszigetelés: nincs

**Teherhordó szerkezetek**

Függőleges: téglá

Vízszintes: monolit vasbetonfödém

Teherhordó szerk. állapota: megfelelő

Szerkezeti hiba leírása: -

**Válaszfalak**

Válaszfalak: falazott

**Nyílászárók**

Ablakok szerkezete: fa szerkezetű

Ablakok üvegezése: 1 rétegű

Ajtószerkezetek: külső, belső fa

Nyílászárók jellemzése: elavultak

**Épületgépészet**

Fűtési mód: cirkó központi

Fűtési mód típusa: távhős

Épületgépészet állapota: közepes

Épületgépészet állapotának jellemzése: közepes állapotú

Melegvízellátás: távhős

Hőleadó felületek: radiátorok

**Tetőszerkezet**

Tető kialakítása	Tetőszerkezet	Tetőfedés, héjalás	Tetőszerkezet / Te- tőfedés állapota
lapos	vasbeton	kavicsolt	megfelelő

Tetőszerkezet / Tetőfedés jellemzése:

**Homlokzat**

Homlokzatburkolat	Homlokzatburkolat állapota	Lábazatburkolat
kőpor	közepes	nincs

Helviseglista: (hrsz.)

Lakótér	Nettó terület	Hasznos alapterület	Korrekción tényező	Redukált alapterület	Padozat burkolat	Falfelület képzés
Iroda	34,7	34,7	1	34,7	metlachi	festett fal
Mosdó, WC	4,3	4,3	1	4,3	metlachi	festett fal
<b>Összesen</b>	<b>39</b>	<b>39</b>		<b>39</b>		

**Értékmeghatározás**

**Piaci összehasonlító megközelítés**

**Összehasonlító adatok:**

Elhelyezkedés, fekvés	vizsgált ingatlan	Összeh. Ingatlan I.		Összeh. Ingatlan II.		Összeh. Ingatlan III.		Összeh. Ingatlan IV.		Összeh. Ingatlan V.	
		Alkotmány u. 35..		Hősök tere 5.		Fehérgyarmat, Ady u. 1..		Fehérgyarmat, Tömöttvár u. 40.		Nyírbátor, központhoz közel	
Leírás	vizsgált ingatlan	Üzlethelyiség		Üzletház		étterem		Üzletház		Üzlethelyiség	
Nettó / Redukált alapterület	39 m2 39 m2	160 m2	160 m2	260 m2	260 m2	335 m2	335 m2	402 m2	402 m2	100 m2	100 m2
Telekterület		760 m2								363 m2	
Tranzakciós ár/ Kínálati ár		45 000 000 Ft		64 000 000 Ft		135 000 000 Ft		67 000 000 Ft		22 000 000 Ft	
Fallegos érték		281 250 Ft/m2		246 154 Ft/m2		402 985 Ft/m2		166 667 Ft/m2		220 000 Ft/m2	
Adat forrása, dátuma		2025		2025		2025		2025		2025	
		hirdetés		hirdetés		hirdetés		hirdetés		hirdetés	

**Korrekciók:**

Kínálati ár	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Alapterületi eltérés	10%	20%	20%	20%	10%
Elhelyezkedés		-5%		5%	5%
Műszaki állapot	-10%	-10%	-5%	-5%	-5%
Telekdottságok		-5%	-5%		
Infrastruktúra			-10%		-5%
Hasznosíthatóság	10%	10%		10%	5%
Jogi helyzet					
<b>Összes korrekció:</b>	<b>8%</b>	<b>6%</b>	<b>-6%</b>	<b>25%</b>	<b>5%</b>
<b>Módosított alapár:</b>	<b>295 313 Ft/m2</b>	<b>266 462 Ft/m2</b>	<b>332 836 Ft/m2</b>	<b>298 933 Ft/m2</b>	<b>231 000 Ft/m2</b>
<b>Módosított alapár átlaga:</b>	<b>275 188 Ft/m2</b>				

**Az érték megállapítása**

Redukált alapterület	Módosított alapár átlaga	Érték
39 m2	275 189 Ft/m2	10 732 357 Ft
<b>Egyedileg értékelendő elem:</b>		
<b>Érték mindösszesen:</b>		<b>10 732 357 Ft</b>
<b>Az ingatlan értéke kerekítve, piaci módszerrel:</b>		<b>10 700 000 Ft</b>

Az érték a telekértéket nem tartalmazza

Az érték a telekértéket tartalmazza

*Hozammódszer alapján*

**Hozamszámítás az ingatlanra vonatkozóan:**

Megnevezés	Bérbe adható terület	Bérleti díj Ft/hó/m2.	Kihasznált hónap	Bruttó bérleti díj Ft.
Iroda	39	2.000	12	936.000
<b>Bruttó bérbevétel</b>				<b>936.000</b>
- üzemeltetési költség				140.400
- menedzsment díj 5 %				46.800
- amortizáció 5 %				46.800
- felújítási költség 5 %				46.800
<b>Nettó bérbevétel</b>				<b>795.600</b>
<b>Tőkésítési ráta</b>				<b>10 %</b>
<b>Tőkésített érték</b>		<b>795.600 /0,10</b>		<b>7.956.000</b>

**Iroda hozadéki értéke kerekítve: 8.000.000.- Ft.**

## Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

**Piaci helyzetelemzés**

Település ingatlanforgalma: átlagos

Forgalomképesség: átlagos

Hosszú távú értékállóság: jó

Megjegyzés: Az ingatlan műszaki állapota közepes, felújítás után funkcionak megfelelő.

**Súlyozott értékszámítás:**

$$(10.700.000 \times 1,0) + (8.000.000 \times 0,0) = 10.700.000$$

**Forgalmi érték ( a piaci és a hozam alapú érték súlyozott értéke):****10.700.000.- Ft., azaz tízmillió-hétszázézer forint.****Kockázatok:**

Követelés, kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata: 10%

Hosszútávú értékállóság kockázata: 5%

Piaci adatok miatti kockázat: 5%

**Hitelbiztosítéki érték: 8.600.000.- Ft.**

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

  
REDIVIVUSZ-M KFT  
M... ..  
... ..



**MELLÉKLETEK (hrszer):**

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

Oldal: 1 / 1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:30005/9506/2025

2025.03.12

**MÁTÉSZALKA**

Belterület 3171/14/A/49 helyrajzi szám

társasház különlap

4700 MÁTÉSZALKA Kossuth utca 47. földszint. "felülvizsgálat alatt"

**I R É S Z**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
iroda	39	0 0	93/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999985/1997.01.02				

2. bejegyző határozat: 40777/1994.11.29  
Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

**II R É S Z**

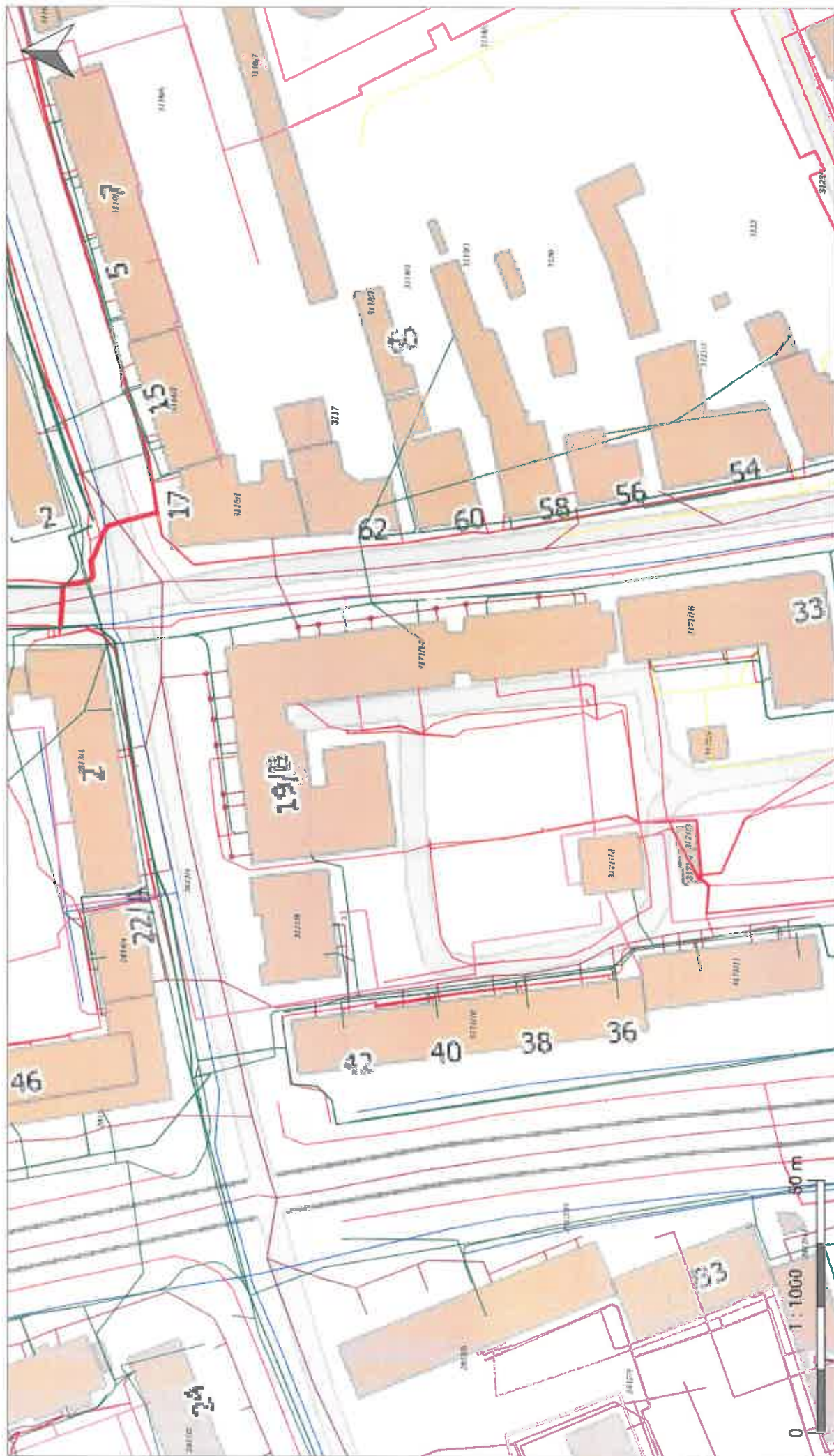
1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 40777/1994.11.29  
jogcím: eredeti felvétel  
jogállás: tulajdonos  
név: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 4700 MÁTÉSZALKA Hősök tere 9  
törzsszám: 15731807

**III R É S Z**

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.

**TULAJDONILAP VÉGE**



## Kossuth utca 47.



K-KÖZMŰ

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

EGYBÉLTÉSEK  
www.kozmu.hu

Készült az E-közmű rendszerben (2025. 03. 12.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!





# VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 184-5/2025.

**Előterjesztés**  
üresen álló önkormányzati ingatlanok értékesítési feltételeinek meghatározásáról

Előterjesztés készítéséért felelősök: Bodóné Czeglédi Éva pénzügyi csoportvezető

## Előterjesztés véleményezése:

NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
Előterjesztést ellenőrizte:	Előterjesztést jóváhagyta:
Ellenőrzés időpontja: 2025. március 19.	Jóváhagyás időpontja: 2025. március 19.