

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

Száma: 232-14/2026.

ELŐTERJESZTÉS

– a Képviselő-testülethez –

önkormányzati bérlakások értékesítési feltételeinek meghatározásáról

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

A korábbi évek gyakorlatának megfelelően számos egyeztetés, szakmai megbeszélés tárgya volt az önkormányzati bérlakások értékesítésének igénye, lehetősége. Az idei javaslatban olyan társasházi lakások szerepelnek, melyek műszaki állapota leromlott, az esetleges felújítás költségei olyan mértékűek lennének, amelyek a jelenlegi 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 LXXVIII. törvény, valamint az Önkormányzat tulajdonában lévő 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 értékesítésekor Mátészalka Város Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 21/2012. (X.19.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) 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.

Mátészalka Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 2026. évi lakáshasználati javaslatról szóló 23/2026. (III.12.) határozata az alábbi bérlakásokat jelölte ki elidegenítésre:

- Alkotmány út 38. 3/10.
- Alkotmány út 46. 2/6.
- Bajcsy-Zsilinszky utca 5. fsz. 2.
- Balassi Bálint utca 37. fsz. 2.
- Hajdú utca 1.1/1.
- Seregély utca 1/D. 3/7.
- Szokolay Örs utca 22. III/3.
- Balassi Bálint utca 41. IV/3.

Vagyonszerzési törvényünk 18. § (3) bekezdése alapján „A vagyon egyedi forgalmi értékének meghatározását szakértői véleménnyel kell alátámasztani.” Az elmúlt évtizedben Önkormányzatunk által bevett eljárás volt, hogy Vagyonszerzési törvényünknel szigorúbb gyakorlatot folytatunk és igazságügyi ingatlanszakértő által készített szakvéleményeket mutatunk be a Tisztelt Képviselő-testületnek. Jelen előterjesztés tárgyát képező ingatlanok esetében a Vagyonszerzési törvény 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 17/2026. (IV.22.) számú határozatában egyhangúlag kijelentette, hogy a tavalyi évhez hasonlóan nem javasolja igazságügyi ingatlanszakértői vélemények beszerzését.

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

a mátészalkai 3171/10/A/24 helyrajzi számú, Mátészalka, Alkotmány út 38. 3/10. szám alatti társasházi lakással kapcsolatosan:

A társasházi ingatlan a település központjához közel, egy társasház harmadik emeletén helyezkedik el. A társasház részben felújított, a lakás állapota közepesnek mondható. Az 1+fél szobás lakás alapterülete 46 m².

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

Az elkészült ingatlanforgalmi szakvélemény az ingatlan forgalmi értékét 26.800.000 forintban állapította meg.

A szakvélemény az előterjesztés 9. számú melléklete.

a mátészalkai 2814/3/A/27 helyrajzi számú, Mátészalka, Alkotmány út 46. 2/6. szám alatti társasházi lakással kapcsolatosan:

Az ingatlan a városközpont közelében, egy társasház második emeletén helyezkedik el. A 2 szobás lakás alapterülete 54 m².

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

Az ingatlanforgalmi szakvélemény az ingatlan forgalmi értékét 31.800.000 forintban állapította meg.

A szakvélemény az előterjesztés 10. számú melléklete.

a mátészalkai 3116/3/A/2 helyrajzi számú, Mátészalka, Bajcsy-Zsilinszky utca 5. fsz. 2. szám alatti társasházi lakással kapcsolatosan:

Hagyományos építési technológiával kivitelezett épület műszaki állapota közepes, a társasházi ingatlan a magasföldszinten található. A 2 szobás, 49 m² alapterületű lakás lelakott, teljes felújításra szorul. A

burkolatok és a nyílászárók teljes felújítást igényelnek. A fűtés, melegvíz-ellátás távhővel megoldott. Közművek (víz, villany) külön mérőórákkal be vannak kötve.

Az elkészült ingatlanforgalmi szakvélemény **az ingatlan forgalmi értékét 23.300.000 forintban állapította meg.**

A szakvélemény az előterjesztés 11. számú melléklete.

a mátészalkai 2868/21/A/2 helyrajzi számú, Mátészalka, Balassi Bálint utca 37. fsz. 2. szám alatti társasházi lakással kapcsolatosan:

Az ingatlan a városközpont közelében, egy társasház földszintjén helyezkedik el. Az 1 szobás lakás alapterülete 36 m².

A szakvélemény szerint a hagyományos építési technológiával kivitelezett épület műszaki állapota közepes. A társasház és 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 21.600.000 forintban állapította meg.**

A szakvélemény az előterjesztés 12. számú melléklete.

a mátészalkai 2865/A/1 helyrajzi számú, Mátészalka, Hajdú utca 1. 1/1. szám alatti ingatlannal kapcsolatosan:

Az ingatlan a városközpont közelében, egy társasház földszintjén helyezkedik el. Az 1 szobás lakás alapterülete 43 m².

A szakvélemény szerint a hagyományos építési technológiával kivitelezett épület műszaki állapota gyenge. A társasház állapota közepes, a lakás lelakott, teljes felújítást igényel. A burkolatok és a nyílászárók teljes felújításra szorulnak. Komfortfokozata komfortos - fűtés egyedi (gázkonvektor), melegvíz-ellátás villanybojler. Közművek (víz, villany) külön mérőórákkal be vannak kötve.

Az ingatlanforgalmi szakvélemény **az ingatlan forgalmi értékét 19.100.000 forintban állapította meg.**

A szakvélemény az előterjesztés 13. számú melléklete.

a mátészalkai 2713/6/A/15 helyrajzi számú, Mátészalka, Seregély utca 1/D. 3/7. szám alatti ingatlannal kapcsolatosan:

Az ingatlan a városközpont közelében, egy társasház harmadik emeletén helyezkedik el. A 2 szobás lakás alapterülete 51 m².

A szakvélemény szerint a hagyományos építési technológiával kivitelezett épület műszaki állapota közepes. A társasház és a lakás állapota gyenge, a lakás teljes felújításra szorul. A burkolatok és a nyílászárók teljes felújításra szorulnak. Komfortfokozata komfortos - fűtés egyedi (cserépkályha), melegvíz-ellátás villanybojler. Közművek (víz, villany) külön mérőórákkal be vannak kötve.

Az ingatlanforgalmi szakvélemény **az ingatlan forgalmi értékét 19.700.000 forintban állapította meg.**

A szakvélemény az előterjesztés 14. számú melléklete.

a mátészalkai 2868/34/A/22 helyrajzi számú, Mátészalka, Szokolay Örs utca 22. III/3. szám alatti társasházi lakással kapcsolatosan:

Az ingatlan a városközpont közelében, egy társasház harmadik emeletén helyezkedik el. A 2 szobás lakás alapterülete 56 m².

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

Az ingatlanforgalmi szakvélemény az ingatlan forgalmi értékét 29.700.000 forintban állapította meg.

A szakvélemény az előterjesztés 15. számú melléklete.

a mátészalkai 2868/21/A/42 helyrajzi számú, Mátészalka, Balassi Bálint utca 41. IV/3. szám alatti társasházi lakással kapcsolatosan:

Az ingatlan a városközpont közelében, egy társasház negyedik emeletén helyezkedik el. A 2 szobás lakás alapterülete 52 m².

A szakvélemény szerint a hagyományos építési technológiával kivitelezett épület műszaki állapota közepes. A társasház és a lakás állapota közepes, a burkolatok és a nyílászárók cseréjére szorulnak. A fűtés, melegvíz-ellátás távhővel megoldott. Közművek (víz, villany) külön mérőórákkal be vannak kötve.

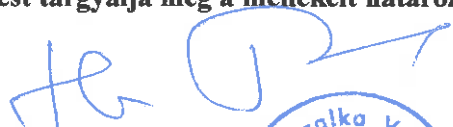
Az ingatlanforgalmi szakvélemény az ingatlan forgalmi értékét 28.300.000 forintban állapította meg.

A szakvélemény az előterjesztés 16. számú melléklete.

Mátészalka Város Önkormányzata 2026. évi költségvetésében 225 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 hozzájárítani a feladathoz. Indítványozom az előterjesztésben szereplő, önkormányzati bérlakások 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, 2026. április 24.


Dr. Hanusi Péter
polgármester



1. sz. melléklet a 232-14/2026. sz. előterjesztéshez

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

HATÁROZATA

a mátészalkai 3171/10/A/24 helyrajzi számú, természetben Mátészalka, Alkotmány út 38. 3/10. szám alatt található társasházi lakás értékesítési feltételeinek meghatározásáról

A Képviselő-testület

1. Versenytárgyalás útján történő értékesítésre jelöli ki a Mátészalka Város Önkormányzata tulajdonában lévő, mátészalkai 3171/10/A/24 helyrajzi számú, természetben Mátészalka, Alkotmány út 38. 3/10. szám alatti társasházi lakást.
2. Az ingatlan vételárát **26.800.000 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 **2.680.000 Ft** – **pályázati biztosíték** önkormányzat bankszámláján történő letétbe helyezése.
4. A licit során kialakult vételárát a nyertes pályázó az adásvételi szerződéskötéskor egyösszegben, vagy a szerződés megkötésétől számított 90 napon belül köteles megfizetni, részletfizetés nem adható.
5. A pályázókat tájékoztatni szükséges arról, hogy a nemzeti vagyronról 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 letele.
6. Fenntartja a jogot arra, hogy a versenytárgyalás eredményétől függetlenül, akár indokolás nélkül az értékesítési szándékától elálljon a versenytárgyalást követő 30 napon belül.
7. Felhatalmazza Dr. Hanusi Péter polgármestert a versenytárgyalás nyertesével megkötendő adásvételi szerződés önkormányzat nevében történő aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Dr. Hanusi Péter polgármester

Mátészalka, 2026. május ...

Dr. Hanusi Péter
polgármester

Dr. Takács Csaba
jegyző

2. sz. melléklet a 232-14/2026. sz. előterjesztéshez

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

HATÁROZATA

a mátészalkai 2814/3/A/27 helyrajzi számú, természetben Mátészalka, Alkotmány út 46. 2/6. szám alatt található társasházi lakás értékesítési feltételeinek meghatározásáról

A Képviselő-testület

1. Versenytárgyalás útján történő értékesítésre jelöli ki a Mátészalka Város Önkormányzata tulajdonában lévő, mátészalkai 2814/3/A/27 helyrajzi számú, természetben Mátészalka, Alkotmány út 46. 2/6. szám alatti társasházi lakást.
2. Az ingatlan vételárát **31.800.000 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 **3.180.000 Ft** – **pályázati biztosíték** önkormányzat bankszámláján történő letétbe helyezése.
4. A licit során kialakult vételárát a nyertes pályázó az adásvételi szerződéskötéskor egyösszegben, vagy 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 letele.
6. Fenntartja a jogot arra, hogy a versenytárgyalás eredményétől függetlenül, akár indokolás nélkül az értékesítési szándékától elálljon a versenytárgyalást követő 30 napon belül.
7. Felhatalmazza Dr. Hanusi Péter polgármestert a versenytárgyalás nyertesével megkötendő adásvételi szerződés önkormányzat nevében történő aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Dr. Hanusi Péter polgármester

Mátészalka, 2026. május ...

Dr. Hanusi Péter
polgármester

Dr. Takács Csaba
jegyző

3. sz. melléklet a 232-14/2026. sz. előterjesztéshez

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

HATÁROZATA

a mátészalkai 3116/3/A/2 helyrajzi számú, természetben Mátészalka, Bajcsy-Zsilinszky utca 5. földszint 2. szám alatt található társasházi lakás értékesítési feltételeinek meghatározásáról

A Képviselő-testület

1. Versenytárgyalás útján történő értékesítésre jelöli ki a Mátészalka Város Önkormányzata tulajdonában lévő, mátészalkai 3116/3/A/2 helyrajzi számú, természetben Mátészalka, Bajcsy-Zsilinszky utca 5. földszint 2. szám alatti társasházi lakást.
2. Az ingatlan vételárát **23.300.000 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 **2.330.000 Ft** – **pályázati biztosíték** önkormányzat bankszámláján történő letétbe helyezése.
4. A licit során kialakult vételárát a nyertes pályázó az adásvételi szerződéskötéskor egyösszegben, vagy 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 jogosult 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. 2026. május ...

Dr. Hanusi Péter
polgármester

Dr. Takács Csaba
jegyző

4. sz. melléklet a 232-14/2026. sz. előterjesztéshez

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

HATÁROZATA

a mátészalkai 2868/21/A/2 helyrajzi számú, természetben Mátészalka, Balassi Bálint utca 37. földszint 2. szám alatt található társasházi lakás értékesítési feltételeinek meghatározásáról

A Képviselő-testület

1. Versenytárgyalás útján történő értékesítésre jelöli ki a Mátészalka Város Önkormányzata tulajdonában lévő, mátészalkai 2868/21/A/2 helyrajzi számú, természetben Mátészalka, Balassi Bálint utca 37. földszint 2. szám alatti társasházi lakást.
2. Az ingatlan vételárát **21.600.000 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 **2.160.000 Ft** – **pályázati biztosíték** önkormányzat bankszámláján történő letétbe helyezése.
4. A licit során kialakult vételárát a nyertes pályázó az adásvételi szerződéskötéskor egyösszegben, vagy a szerződés megkötésétől számított 90 napon belül köteles megfizetni, részletfizetés nem adható.
5. A pályázókat tájékoztatni szükséges arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) és (5) bekezdéseiben foglaltak értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az adásvételi szerződések érvényességi feltétele az elővásárlási jog gyakorlójának nemleges nyilatkozata, vagy a 35 napos nyilatkozattételi határidő eredménytelen letelte.
6. Fenntartja a jogot arra, hogy a versenytárgyalás eredményétől függetlenül, akár indokolás nélkül az értékesítési szándékától elálljon a versenytárgyalást követő 30 napon belül.
7. Felhatalmazza Dr. Hanusi Péter polgármestert a versenytárgyalás nyertesével megkötendő adásvételi szerződés önkormányzat nevében történő aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Dr. Hanusi Péter polgármester

Mátészalka, 2026. május ...

Dr. Hanusi Péter
polgármester

Dr. Takács Csaba
jegyző

5. sz. melléklet a 232-14/2026. sz. előterjesztéshez

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

HATÁROZATA

a mátészalkai 2865/A/1 helyrajzi számú, természetben Mátészalka, Hajdú utca 1. 1/1. szám alatt található társasházi lakás értékesítési feltételeinek meghatározásáról

A Képviselő-testület

1. Versenytárgyalás útján történő értékesítésre jelöli ki a Mátészalka Város Önkormányzata tulajdonában lévő, mátészalkai 2865/A/1 helyrajzi számú, természetben Mátészalka, Hajdú utca 1. 1/1. szám alatti társasházi lakást.
2. Az ingatlan vételárát **19.100.000 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 **1.910.000 Ft** – **pályázati biztosíték** önkormányzat bankszámláján történő letétbe helyezése.
4. A licit során kialakult vételárát a nyertes pályázó az adásvételi szerződéskötéskor egyösszegben, vagy a szerződés megkötésétől számított 90 napon belül köteles megfizetni, részletfizetés nem adható.
5. A pályázókat tájékoztatni szükséges arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) és (5) bekezdéseiben foglaltak értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az adásvételi szerződések érvényességi feltétele az elővásárlási jog gyakorlójának nemleges nyilatkozata, vagy a 35 napos nyilatkozattételi határidő eredménytelen letelte.
6. Fenntartja a jogot arra, hogy a versenytárgyalás eredményétől függetlenül, akár indokolás nélkül az értékesítési szándékától elálljon a versenytárgyalást követő 30 napon belül.
7. Felhatalmazza Dr. Hanusi Péter polgármestert a versenytárgyalás nyertesével megkötendő adásvételi szerződés önkormányzat nevében történő aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Dr. Hanusi Péter polgármester

Mátészalka, 2026. május ...

Dr. Hanusi Péter
polgármester

Dr. Takács Csaba
jegyző

6. sz. melléklet a 232-14/2026. sz. előterjesztéshez

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

HATÁROZATA

a mátészalkai 2713/6/A/15 helyrajzi számú, természetben Mátészalka, Seregély utca 1/D. 3/7. szám alatt található társasházi lakás értékesítési feltételeinek meghatározásáról

A Képviselő-testület

1. Versenytárgyalás útján történő értékesítésre jelöli ki a Mátészalka Város Önkormányzata tulajdonában lévő, mátészalkai 2713/6/A/15 helyrajzi számú, Mátészalka, Seregély utca 1/D. 3/7. szám alatti társasházi lakást.
2. Az ingatlan vételárát **19.700.000 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 **1.970.000 Ft** – **pályázati biztosíték** önkormányzat bankszámláján történő letétbe helyezése.
4. A licit során kialakult vételárát a nyertes pályázó az adásvételi szerződéskötéskor egyösszegben, vagy a szerződés megkötésétől számított 90 napon belül köteles megfizetni, részletfizetés nem adható.
5. A pályázókat tájékoztatni szükséges arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) és (5) bekezdéseiben foglaltak értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az adásvételi szerződések érvényességi feltétele az elővásárlási jog gyakorlójának nemleges nyilatkozata, vagy a 35 napos nyilatkozattételi határidő eredménytelen letelte.
6. Fenntartja a jogot arra, hogy a versenytárgyalás eredményétől függetlenül, akár indokolás nélkül az értékesítési szándékától elálljon a versenytárgyalást követő 30 napon belül.
7. Felhatalmazza Dr. Hanusi Péter polgármestert a versenytárgyalás nyertesével megkötendő adásvételi szerződés önkormányzat nevében történő aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Dr. Hanusi Péter polgármester

Mátészalka, 2026. május ...

Dr. Hanusi Péter
polgármester

Dr. Takács Csaba
jegyző

7. sz. melléklet a 232-14/2026. sz. előterjesztéshez

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

HATÁROZATA

a mátészalkai 2868/34/A/22 helyrajzi számú, természetben Mátészalka, Szokolay Örs utca 22. III/3. szám alatt található társasházi lakás értékesítési feltételeinek meghatározásáról

A Képviselő-testület

1. Versenytárgyalás útján történő értékesítésre jelöli ki a Mátészalka Város Önkormányzata tulajdonában lévő, mátészalkai 2868/34/A/22 helyrajzi számú, természetben Mátészalka, Szokolay Örs utca 22. III/3. szám alatti társasházi lakást.
2. Az ingatlan vételárát **29.700.000 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 **2.970.000 Ft** – **pályázati biztosíték** önkormányzat bankszámláján történő letétbe helyezése.
4. A licit során kialakult vételárát a nyertes pályázó az adásvételi szerződéskötéskor egyösszegben, vagy a szerződés megkötésétől számított 90 napon belül köteles megfizetni, részletfizetés nem adható.
5. A pályázókat tájékoztatni szükséges arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) és (5) bekezdéseiben foglaltak értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az adásvételi szerződések érvényességi feltétele az elővásárlási jog gyakorlójának nemleges nyilatkozata, vagy a 35 napos nyilatkozattételi határidő eredménytelen letelte.
6. Fenntartja a jogot arra, hogy a versenytárgyalás eredményétől függetlenül, akár indokolás nélkül az értékesítési szándékától elálljon a versenytárgyalást követő 30 napon belül.
7. Felhatalmazza Dr. Hanusi Péter polgármestert a versenytárgyalás nyertesével megkötendő adásvételi szerződés önkormányzat nevében történő aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Dr. Hanusi Péter polgármester

Mátészalka, 2026. május ...

Dr. Hanusi Péter
polgármester

Dr. Takács Csaba
jegyző

8. sz. melléklet a 232-14/2026. sz. előterjesztéshez

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

HATÁROZATA

a mátészalkai 2868/21/A/42 helyrajzi számú, természetben Mátészalka, Balassi Bálint utca 41. IV/3. szám alatt található társasházi lakás értékesítési feltételeinek meghatározásáról

A Képviselő-testület

1. Versenytárgyalás útján történő értékesítésre jelöli ki a Mátészalka Város Önkormányzata tulajdonában lévő, mátészalkai 2868/21/A/42 helyrajzi számú, Mátészalka, Balassi Bálint utca 41. IV/3. szám alatti társasházi lakást.
2. Az ingatlan vételárát **28.300.000 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 **2.830.000 Ft** – **pályázati biztosíték** önkormányzat bankszámláján történő letétbe helyezése.
4. A licit során kialakult vételárát a nyertes pályázó az adásvételi szerződéskötéskor egyösszegben, vagy a szerződés megkötésétől számított 90 napon belül köteles megfizetni, részletfizetés nem adható.
5. A pályázókat tájékoztatni szükséges arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) és (5) bekezdéseiben foglaltak értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az adásvételi szerződések érvényességi feltétele az elővásárlási jog gyakorlójának nemleges nyilatkozata, vagy a 35 napos nyilatkozattételi határidő eredménytelen letelte.
6. Fenntartja a jogot arra, hogy a versenytárgyalás eredményétől függetlenül, akár indokolás nélkül az értékesítési szándékától elálljon a versenytárgyalást követő 30 napon belül.
7. Felhatalmazza Dr. Hanusi Péter polgármestert a versenytárgyalás nyertesével megkötendő adásvételi szerződés önkormányzat nevében történő aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Dr. Hanusi Péter polgármester

Mátészalka, 2026. május ...

Dr. Hanusi Péter
polgármester

Dr. Takács Csaba
jegyző

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a


4700 Mátészalka, Alkotmány u. 38. 3/10., 3171/10/A/24 helyrajzi számú ingatlanról



Értébecslő cég neve: Redivivusz-M Kft.

Értébecslő cég címe: 4700 Mátészalka, Hősök tere 1.

Készítés dátuma: 2026.03.25.


REDIVIVUSZ-M KFT
4700 Mátészalka, Hősök tere 1.
Tel: 06 30 91 12 34

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: 3171/10/A/24

Utca: Alkotmány

Házszám, emelet-ajtó: 38. 3/10

Művelési ág: lakás

Téherlap bejegyzés: -

Széljegyek: -

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

Ingatlan várható címe: -

Helyszíni szemle dátuma: 2026.03.25.

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

Belfterületi földrészlet(ek) összesen: - m².

Épület(ek) összesen: 1 db. Társasház

Lakás:

Tulajdoni lap szerinti alapterülete: 46 m².

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke: 26.800.000.- Ft.

A forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Az ingatlan hitelbiztosítéki értéke: 21.400.000.- 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/km², 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 3. 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: városias 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: 3171/10/A/24

Utca: Alkotmány

Házszám, emelet-ajtó: 38 3/10

Tulajdoni lap kiállításának dátuma: 2026.03.19.

Telek területe: - m²

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

Ingatlan fekvése: Mátészalka belterület

Száljegyek: -

Teherlap bejegyzés: -

Természetbeni adatok

Irányítószám, település: 4700 Mátészalka

Utca: Alkotmány

Hátszám, emelet-ajtó: 38. 3/10

Művelési ág: lakás

Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés: 1/1 arányú tulajdon

Belterületi földrészlet (hrsz)

Azonosítás

Telek alapterülete: - m².

Közművesítettsége

Összközmű: nincs,

Csapadékvíz elvezetés: zárt

Épület, felépítmény adatok (hrsz.)

Azonosítás

Épület típusa: lakás

Épület jellege: lakás

fsz. + 4 emeletes társasház

Hasznos alapterület: 46 m².

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 közepes. A lakás a 3. emeleten helyezkedik el. A társasház részben felújított, a lakás állapota közepes. 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

Téherhordó szerkezetek

Függőleges: panel

Vízszintes: vasbeton gerendafödém

Téherhordó 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
lapostető	vasbeton	kavicsolt	jó

Tetőszerkezet / Tetőfedés jellemzése:

Homlokzat

Homlokzatburkolat	Homlokzatburkolat állapota	Lábazatburkolat
nemesvakolat	megfelelő	márványszemcsés vakolat

Helyiséglista: (hrs.)

Lakótér	Nettó terület	Hasznos alapterület	Korrekciós tényező	Redukált alapterület	Padozat burkolat
Konyha	8,5	8,5	1	8,5	csempe
Fürdőszoba, WC	3,5	3,5	1	3,5	csempe
Közlekedő	6,9	6,9	1	6,9	csempe
Szoba	17,6	17,6	1	17,6	szőnyegpadló
Háló	8,3	8,3	1	8,3	szőnyegpadló
Kamra	0,7	0,7	1	0,7	szőnyegpadló
Összesen	46	46		46	

Értékmeghatározás

Piaci összehasonlító megközelítés

Összehasonlító adatok:

		Összeh. ingatlan I.		Összeh. ingatlan II.		Összeh. ingatlan III.		Összeh. ingatlan IV.		Összeh. ingatlan V.	
Elhelyezkedés, fekvés		Hajdú u. 1. em.		Központban 1. emelet		Központban 3. emelet		Központban 4. em.		Széchenyi u. fsz.	
Leírás		lakás		lakás		lakás		lakás		lakás	
Nettó / Redukált alapterület	46 m2	51 m2	51 m2	73 m2	73 m2	52 m2	52 m2	53 m2	53 m2	69 m2	69 m2
	46 m2										
Telekterület											
Tranzakciós ár/ Kínálati ár		30 900 000 Ft		49 900 000 Ft		31 000 000 Ft		34 900 000 Ft		42 900 000 Ft	
Fajlagos érték		605 882 Ft/m2		683 562 Ft/m2		596 154 Ft/m2		658 491 Ft/m2		621 739 Ft/m2	
Adat forrása, dátuma		2026		2026		2026		2026		2026	
		hirdetés		hirdetés		hirdetés		hirdetés		hirdetés	

Korrekciók:

Kínálati ár	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Alapterületi eltérés		5%			5%
Elhelyezkedés		-5%		-5%	-5%
Műszaki állapot					
Telekadottságok					
Infrastruktúra					
Hasznosíthatóság					
Jogi helyzet					
3. emelet	-5%	-5%		5%	-5%
Összes korrekció:	-10%	-10%	-5%	-5%	-10%
Módosított alapár:	545 284 Ft/m2	315 205 Ft/m2	566 346 Ft/m2	626 686 Ft/m2	559 365 Ft/m2
Módosított alapár átlaga:	582 395 Ft/m2				

Az érték megállapítása

Redukált alapterület	Módosított alapár átlaga	Érték
46 m2	582 395 Ft/m2	26 790 188 Ft

Egyedileg értékelendő elem:	
Érték mindösszesen:	26 790 188 Ft
Az ingatlan értéke kerekítve, piaci módszerrel:	26 800 000 Ft

Az érték a telekértéket nem tartalmazza

Az érték a telekértéket tartalmazza

<i>Költség alapú módszer alapján</i>

(hrszt:)

Helyiségcsoportok

Elhelyezkedés	Megnevezés	Fajlagos építési költség (Ft/m2)	alapterület (m2)	Jelenkori költség alapú érték (Ft)	Várható költség alapú érték (Ft)
Összesen helyiségcsoportok					
Telekhányad érték:					
Költség alapú érték					

Helyiségcsoport:

Elhelyezkedés:		
Megnevezés:		
Besorolás:		
Bruttó alapterület:		m2
Fajlagos pótlási/újraépítési költség:		Ft.
Fizikai avultság:		%
Környezeti avultság		%
Piaci helyzet miatti módosító tényező		%
Jelenkori költség alapú érték:		Ft.

Helyiségcsoport:

Elhelyezkedés:		
Megnevezés:		
Besorolás:		
Bruttó alapterület:		m2
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.

Forgalmi érték:

26.800.000.- Ft., azaz huszonhatmillió-nyolcszázézer forint.

Kockázatok:

Követelés, kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata: 10%

Hosszútávú értékállóság kockázata: 5%

Piaci adatok miatti kockázat: 5%

Hitelbiztosítéki érték: 21.400.000.- Ft.

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



REDIVIVUSZ-M KFT

117. Mátyásfalva, Hősök tere
Hosszútávú értékelés: 117. Mátyásfalva, Hősök tere

Hosszútávú értékelés: 117. Mátyásfalva, Hősök tere

MELLÉKLETEK (hrszer):



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

Tulajdonilap-másolat
(teljes)

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260319/6536
2026.03.19

E-felirajziállás dátuma: 2026.03.19, 16:13:51

ELEKTRONIKUS
INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

Oldal 1/1

Mátészalka
Belterület, 3171/10/A/24 helyrajzi
szám

4700 MÁTÉSZALKA, ALKOTMÁNY ÚT 38. 3. EMELET/10 "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Mátészalka, Belterület, 3171/10/A/24

társasház különlap

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
999985/1997.01.02

AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
lakás	46	1	1	161/10000

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
30419/1995.01.12

Jogi jelleg: Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
30419/1995.01.12

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: eredeti felvétel, 30419/1995.01.12

Név: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

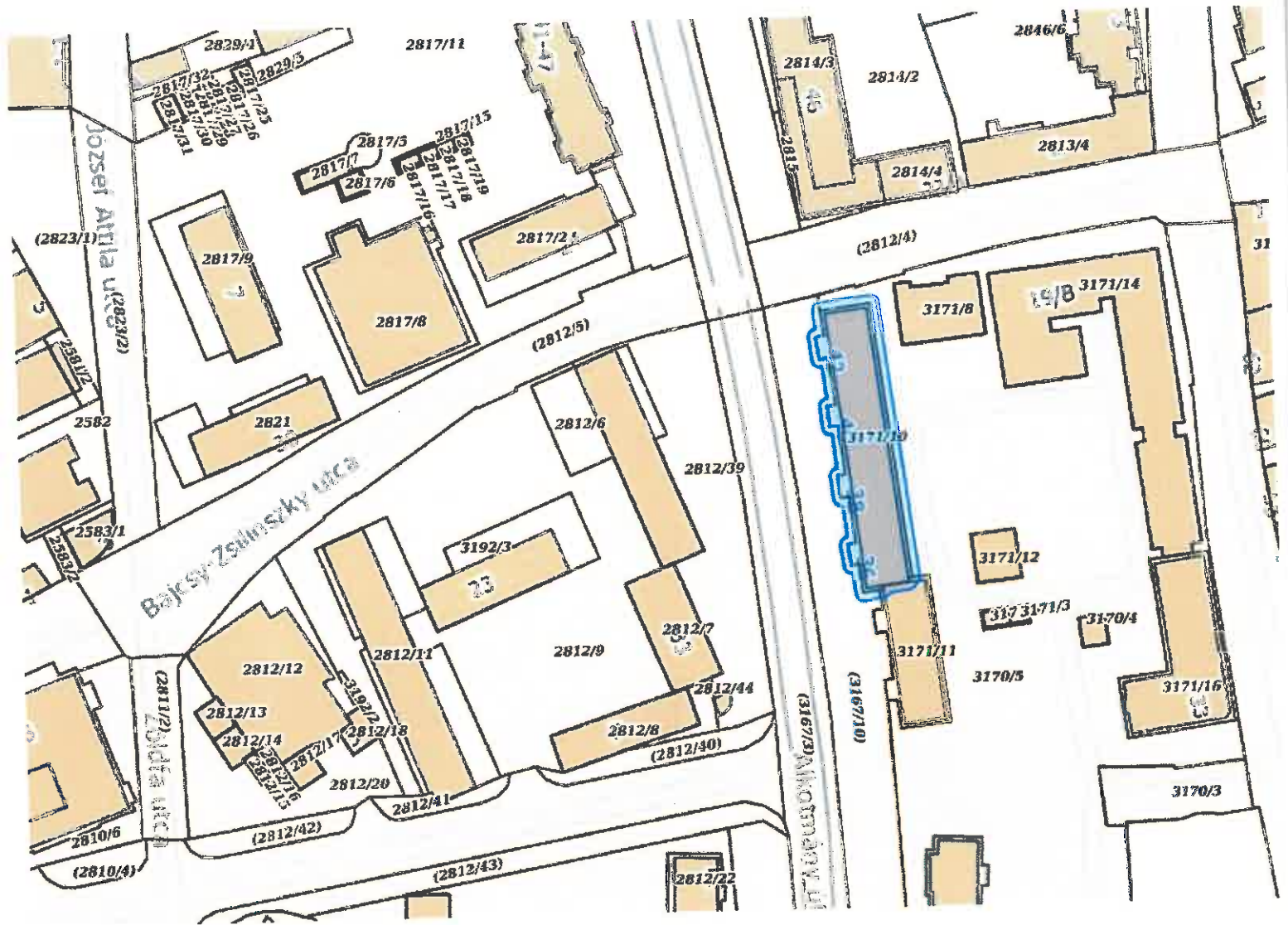
Jogosult címe: 4700 MÁTÉSZALKA, Hősök tere 9

III. RÉSZ

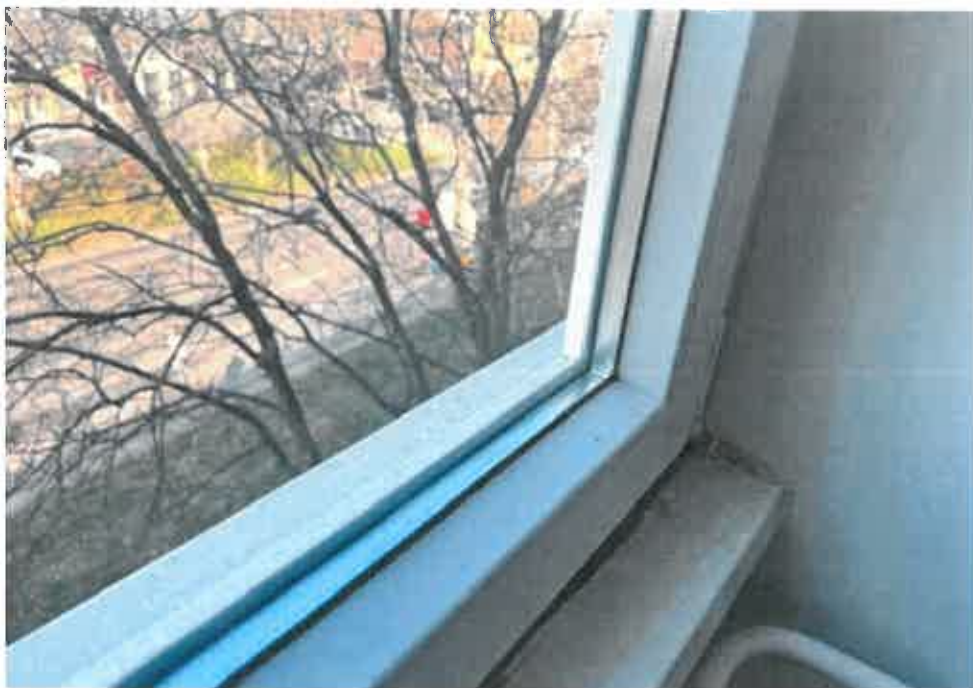
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE









ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a

4700 Mátészalka, Alkotmány u. 46., 2/6., 2814/3/A/27 helyrajzi számú ingatlanról



Értékbecslő cég neve: Redivivusz-M Kft.

Értékbecslő cég címe: 4700 Mátészalka, Hősök tere 1.

Készítés dátuma: 2026.03.25.


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 alapján11
Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés.....12

Mellékletek

Értékelési Bizonyítvány**Megrendelő adatai**

Megrendelő neve: Mátészalka Város Önkormányzata

Megrendelés azonosító:

Értékelés típusa: Piaci forgalmi érték megállapítása

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

Irányítószám: 4700

Település: Mátészalka

Helyrajzi szám: 2814/3/A/27

Utca: Alkotmány

Hátszám, emelet-ajtó: 48., 2/6

Művelési ág: lakás

Teherlap bejegyzés: -

Szójegyek: -

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

Ingyatlan várható címe: -

Helyszíni szemle dátuma: 2026.03.25.

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: - m².

Épület(ek) összesen: 1 db. Társasház

Lakás:

Tulajdoni lap szerinti alapterülete: 54 m².

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke: 31.800.000.- Ft.

A forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Az ingatlan hitelbiztosítéki értéke: 25.400.000.- 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/km², városlakók aránya: 42,5%. Az OECD besorolása alapján "alapvető vidéki térségnek" számít. Talaja futó homok, kovárányos barna erdőtalaj és réti talajok. Mátészalka lakosainak száma 2015-ben 17.000 fő volt.

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése:

Az ingatlan a város központjához közel, egy társasház 2. 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: városias 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: 2814/3/A/27

Útca: Alkotmány

Házszám, emelet-ajtó: 46., 2/6

Tulajdoni lap kiállításának dátuma: 2026.03.19.

Telek területe: - m²

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

Ingatlan fekvése: Mátészalka belterület

Széljegyek: -

Teherlap bejegyzés: -

Természetbeni adatok

Irányítószám, település: 4700 Mátészalka

Utca: Alkotmány

Házzszám, emelet-ajtó: 46., 2/6

Művelési ág: lakás

Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés: 1/1 arányú tulajdon

Belterületi földrészlet (hrsz)

Azonosítás

Telek alapterülete: - m².

Közművesítettsége

Összközmű: nincs,

Csapadékvíz elvezetés: zárt

Épület, felépítmény adatok (hrsz.)

Azonosítás

Épület típusa: lakás

Épület jellege: lakás

fsz. + 4 emeletes társasház

Hasznos alapterület: 54 m².

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 közepes. A lakás a 2. emeleten helyezkedik el. A társasház részben felújított, a lakás állapota közepes. 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

Teherhordó szerkezetek

Függőleges: panel

Vízszintes: vasbeton gerendafödém

Teherhordó szerk. állapota: megfelelő

Szerkezeti hiba leírása: -

Válaszfalak

Válaszfalak: faizott

Nyílászárók

Ablakok szerkezete: műanyag szerkezetű

Ablakok üvegezése: 2 kétrétegű hőszigetelt

Ajtószervezetek: külső műanyag, belső fa

Nyílászárók jellemzése: új 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

Helyiséglista: (hrsz.)

Lakótér	Nettó terület	Hasznos alapterület	Korrekciós tényező	Redukált alapterület	Padozat burkolat
Konyha	6	6	1	6	csempe
Fürdőszoba	3	3	1	3	csempe
WC	0,9	0,9	1	0,9	csempe
Közlekedő	5,5	5,5	1	5,5	csempe
Szoba	19	19	1	19	szőnyegpadló
Háló	13,8	13,8	1	13,8	szőnyegpadló
Kamra	1,7	1,7	1	1,7	szőnyegpadló
Erkély	4	4	1	4	beton
Összesen	54	54		54	

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	Hajdú u. 1. em.		Központban 1. emelet		Központban 3. emelet		Központban 4. em.		Széchenyi u. fsz.	
Leírás	vizsgált ingatlan	lakás		lakás		lakás		lakás		lakás	
Nettó / Redukált alapterület	54 m ² 54 m ²	51 m ²	51 m ²	73 m ²	73 m ²	52 m ²	52 m ²	53 m ²	53 m ²	69 m ²	69 m ²
Telekterület											
Tranzakciós ár/ Kínálati ár		30 900 000 Ft		49 900 000 Ft		31 000 000 Ft		34 900 000 Ft		42 900 000 Ft	
Fajlagos érték		605 882 Ft/m ²		683 562 Ft/m ²		596 154 Ft/m ²		658 491 Ft/m ²		621 739 Ft/m ²	
Adat forrása, dátuma		2026 hirdetés		2026 hirdetés		2026 hirdetés		2026 hirdetés		2026 hirdetés	

Korrekciók:

Kínálati ár	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Alapterületi eltérés		5%			5%
Elhelyezkedés		-5%		5%	5%
Műszaki állapot			-5%		-5%
Telekadottságok			-5%	-5%	-5%
Infrastruktúra					
Hasznosíthatóság					
Jogi helyzet					
Összes korrekció:	-5%	-10%	-6%	-6%	-10%
Módosított alapár:	675 388 Ft/m ²	618 206 Ft/m ²	566 348 Ft/m ²	625 666 Ft/m ²	589 586 Ft/m ²
Módosított alapár átlaga:			588 454 Ft/m ²		

Az érték megállapítása

Redukált alapterület	Módosított alapár átlaga	Érték
54 m ²	588 454 Ft/m ²	31 776 528 Ft

Egyedileg értékelendő elem:	
Érték mindösszesen:	31 776 528 Ft
Az ingatlan értéke kerekítve, piaci módszerrel:	31 800 000 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 ²)	alapterület (m ²)	Jelenkori költség alapú érték (Ft)	Várható költség alapú érték (Ft)
Összesen helyiségcsoportok					
Telekhányad érték:					
Költség alapú érték					

Helyiségcsoport:

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

Helyiségcsoport:

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

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

Piaci helyzetelemzés

Település ingatlanforgalma: átlagos

Forgalomképesség: átlagos

Hosszú távú értékállóság: közepes

Megjegyzés: Az ingatlan műszaki állapota megfelelő, funkciónak megfelelő.

Forgalmi érték:

31.800.000.- Ft., azaz harmincegymillió-nyolcszázézer forint.

Kockázatok:

Követelés, kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata: 10%

Hosszútávú értékállóság kockázata: 5%

Piaci adatok miatti kockázat: 5%

Hitelbiztosítéki érték: 25.400.000.- Ft.

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



REDIVIVUSZ-M KFT
1139 Mátyásfalva Hősök ter.
Tessaly 1066273 2 34
01-104

MELLÉKLETEK (hrszer):



4700 MÁTÉSZALKA, ALKOTMÁNY ÚT 46. 2. EMELET/6 "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Mátészalka, Belterület, 2814/3/A/27

társasház különlap

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
32945/2/1999 1998.11.20

AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m ²)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
lakás	54	2	0	239/10000

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
32945/2/1999 1998.11.20

Jogi jelleg: Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
30421/1995.01.12

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: eredeti felvétel, 30421/1995.01.12

Név: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Jogosult címe: 4700 MÁTÉSZALKA, Hősök tere 9

III. RÉSZ

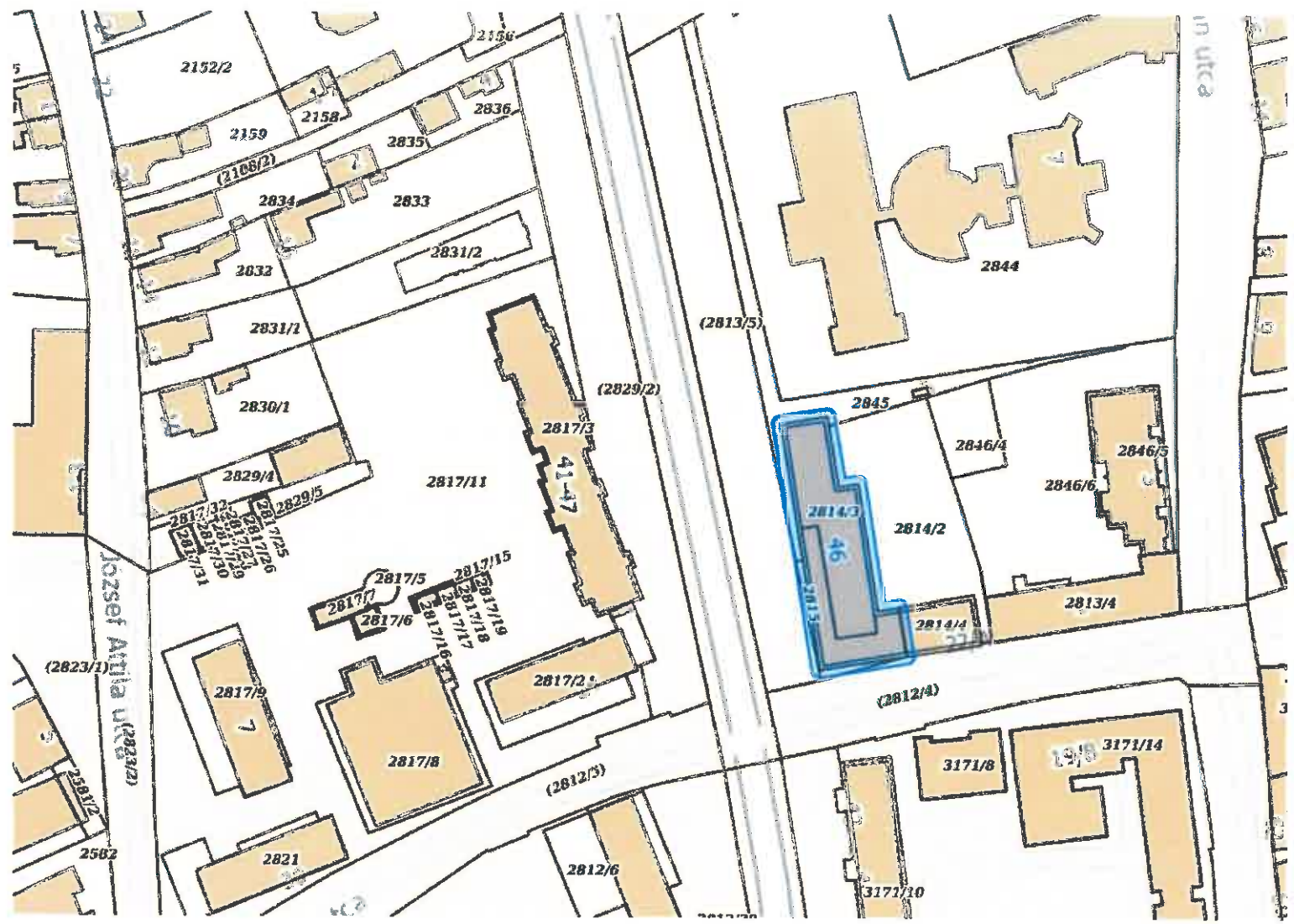
1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
32945/2/1999 1998.11.20

Önálló szöveges bejegyzés

Az ingatlan hrsz-e társasház alapító okirat módosítása folytán 2814/1/A/35 hrsz-ről 2814/3/A/27 hrsz-re változott.

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

TULAJDONI LAP VÉGE









ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a

4700 Mátészalka, Bajcsy Zs. u. 5., fsz. 2., 3116/3/A/2 helyrajzi számú ingatlanról



Értébecslő cég neve: Redivivusz-M Kft.

Értébecslő cég címe: 4700 Mátészalka, Hősök tere 1.

Készítés dátuma: 2026.03.31.


REDIVIVUSZ-M KFT.
4700 MÁTÉSZALKA, HŐSÖK TERE 1
TEL: 06-30-211-111

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: 3116/3/A/2

Utca: Bajcsy Zs.

Házszám, emelet-ajtó: 5. 2.

Művelési ág: lakás

Teherlap bejegyzés: -

Széljegyek: -

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

Ingtalan várható címe: -

Helyszíni szemle dátuma: 2026.03.31.

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: - m².

Épület(ek) összesen: 1 db. Társasház

Lakás:

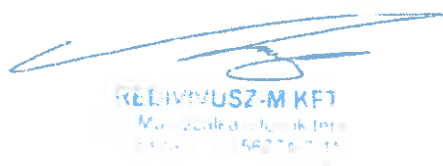
Tulajdoni lap szerinti alapterülete: 49 m².

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke: 23.300.000.- Ft.

A forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Az ingatlan hitelbiztosítéki értéke: 18.600.000.- Ft.

Megbízott: Cégnév: Redivivusz-M Kft.



Szakértő neve: Vargha Ferdinánd

Alapadatok

Környezet

Mátészalka város Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, Nyíregyháza megyeszékhelytől 52 kilométerre keletre, Debrecenről 77 km-re északkeletre található a Kraszna partján. Nyíregyházáról a 41-es, majd a 49-es; Debrecenről a 471-es főúton érhető el. Vonnattal elérhető a Debrecen–Nyírbátor–Mátészalka, a Nyíregyháza–Mátészalka–Zajta- a Mátészalka–Záhony-, a Mátészalka–Csenger- és a Mátészalka–Nagykároly-vasútvonalakon.

A település jellemzése a wikipédia szerint:

A Mátészalkai kistérség Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében található, a Nyírbátori, Baktalórántházai, Vásárosnaményi, Fehérgyarmati és Csengeri kistérség szomszédságában. 26 települést foglal magába, ezek közül Mátészalka mellett Nagyecsed és Vaja rendelkezik városi jogállással. A kistérség lakónépessége: 63 030 fő (2011.01.01.), népsűrűsége: 102 fő/km², városiak aránya: 42,5%. Az OECD besorolása alapján "alapvető vidéki térségnek" számít. Talaja futó homok, koványos 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 magas földszintjén helyezkedik el. Előtte járda, út és zárt csapadékvíz elvezetés. Környezetében lakások találhatóak.

Árterület: nem

Környező ingatlanok jellemző hasznosítása: lakások

Jelenlegi hasznosítás: lakás

Legcélszerűbb hasznosítás: lakás

Építési övezet: lakó

Építési övezet típusa: városias lakóövezet

Értéket jelentősen befolyásoló körülmény: teljes felújításra szorul.

Megközelíthetőség

Ingatlan megközelíthetősége: Aszfaltúton keresztül

Közlekedési eszközök: autóbusz, személygépkocsi.

Távolsági busz megállójának távolsága: 500 méter

Tulajdoni lap adatai

Irányítószám, település: 4700 Mátészalka

Helyrajzi szám: 3116/3/A/2

Utca: Bajcsy Zs.

Házszám, emelet-ajtó: 5.2

Tulajdoni lap kiállításának dátuma: 2026.03.19.

Telek területe: - m²

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

Ingatlan fekvése: Mátészalka belterület

Széljegyek: -

Teherlap bejegyzés: -

Természetbeni adatok

Irányítószám, település: 4700 Mátészalka

Utca: Bajcsy Zs.

Házszám, emelet-ajtó: 5. fsz. 2.

Művelési ág: lakás

Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés: 1/1 arányú tulajdon

Belterületi földrészlet (hrsz.)**Azonosítás**Telek alapterülete: - m².**Közművesítettsége**

Összközmű: nincs,

Csapadékvíz elvezetés: zárt

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

Épület típusa: lakás

Épület jellege: lakás

fsz. + 2 emeletes társasház

Hasznos alapterület: 49 m².**Építési adatok**

Építésének éve: 1984

Építési mód: hagyományos,

Kivitelezés minősége: megfelelő

Építészeti kialakítás: hagyományos

Komfortfokozat: összkomfortos

Fizikai állapot: közepes, teljes felújításra szorul.

Leírás: Hagományos építési technológiával kivitelezett épület műszaki állapota közepes. A lakás a magasföldszinten helyezkedik el. A társasház állapota közepes. A lakás lelakott, teljes felújításra szorul! A burkolatok teljes felújításra szorulnak, a nyílászárók is cserére szorulnak.

KözművesítettségeKözmű: 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: nincs

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 rétegű

Ajtószervezetek: külső, belső fa

Nyílászárók jellemzése: gyenge állapotú

Épületgépészet

Fűtési mód: cirkó

Fűtési mód típusa: távhős központi fűtés

Egyéb jelentős értékű berendezések: nincs

Épületgépészet állapota: közepes

Épületgépészet állapotának jellemzése: közepes állapotú, a radiátorok cserére szorulnak.

Melegvízellátás: távhő

Hőleadó felületek: radiátorok

Tetőszerkezet

Tető kialakítása	Tetőszerkezet	Tetőfedés, héjalás	Tetőszerkezet / Te- tőfedés állapota
lapostető	vasbeton	kavicolt	közepes

Tetőszerkezet / Tetőfedés jellemzése:

Homlokzat

Homlokzatburkolat	Homlokzatburkolat állapota	Lábazatburkolat
kőpor	megfelelő	nincs

Helyiséglista: (hatsz.)

Lakótér	Nettó terület	Hasznos alapterület	Korrektív tényező	Redukált alapterület	Padozat burkolat
Konyha	12,1	12,1	1	12,1	pvc
Fürdőszoba	4,6	4,6	1	4,6	csempe
WC	1,2	1,2	1	1,2	csempe
Szoba	19	19	1	19	laminált parketta
Háló	9,9	9,9	1	9,9	pvc
Kamra	2	2	1	2	pvc
Összesen	49	49		49	

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.	
		Hajdú u. 1. em.		Központban 1. emelet		Központban 3. emelet		Központban 4. em.		Széchenyi u. fsz.	
Lefrás	vizsgált ingatlan	lakás		lakás		lakás		lakás		lakás	
Nettó / Redukált alapterület	49 m ² 49 m ²	51 m ²	51 m ²	73 m ²	73 m ²	52 m ²	52 m ²	53 m ²	53 m ²	69 m ²	69 m ²
Telekterület											
Tranzakciós ár/ Kínálati ár		30 900 000 Ft		49 900 000 Ft		31 000 000 Ft		34 900 000 Ft		42 900 000 Ft	
Fajlagos érték		605 882 Ft/m ²		683 562 Ft/m ²		596 154 Ft/m ²		658 491 Ft/m ²		621 739 Ft/m ²	
Adat forrása, dátuma		2026 hirdetés		2026 hirdetés		2026 hirdetés		2026 hirdetés		2026 hirdetés	

Korrekciók:

Kínálati ár		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Alapterületi eltérés			5%			5%
Elhelyezkedés			-5%	-5%	-5%	-5%
Műszaki állapot		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Telekadótságot						
Infrastruktúra						
Hasznosíthatóság						
Jogi helyzet		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
magasföldszint				5%	5%	
Összes korrekció:		-26%	-25%	-25%	-25%	-25%
Módosított alapár:		454 412 Ft/m ²	512 871 Ft/m ²	447 116 Ft/m ²	493 888 Ft/m ²	486 304 Ft/m ²
Módosított alapár átlaga:		474 874 Ft/m ²				

Az érték megállapítása

Redukált alapterület	Módosított alapár átlaga	Érték
49 m ²	474 874 Ft/m ²	23 268 832 Ft

Egyedileg értékelendő elem:

Érték mindösszesen:	23 268 832 Ft
Az ingatlan értéke kerekítve, piaci módszerrel:	23 300 000 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 ²)	alapterület (m ²)	Jelenkori költség alapú érték (Ft)	Várható költség alapú érték (Ft)
Összesen helyiségcsoportok					
Telekhányad érték:					
Költség alapú érték					

Helyiségcsoport:

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

Helyiségcsoport:

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

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés**Piaci helyzetelemzés**

Település ingatlanforgalma: átlagos

Forgalomképesség: átlagos

Hosszú távú értékállóság: közepes

Megjegyzés: Az ingatlan műszaki állapota közepes, teljes felújításra szorul.

Forgalmi érték:

23.300.000.- Ft., azaz huszonhárommillió-háromszázezer forint.

Kockázatok:

Követelés, kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata: 10%

Hosszútávú értékállóság kockázata: 5%

Piaci adatok miatti kockázat: 5%

Hitelbiztosítéki érték: 18.600.000.- Ft.

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



REDIVIVUSZ-M KFT
Művelődési központ
746274 0 11

MELLÉKLETEK (hrszer):



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

Tulajdonilap-másolat
(teljes)

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260319/6536
2026.03.19



Oldal 1/1

Mátészalka
Belterület, 3116/3/A/2 helyrajzi szám

4700 MÁTÉSZALKA, BAJCSY-ZSILINSZKY UTCA 5. 2
Mátészalka, Belterület, 3116/3/A/2

társasház különlap

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
999998/1997.01.02

AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
lakás	49	1	1	37/1000

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
35073/1989.08.23

Jogi jelleg: Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
30142/1993.01.06

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: átszállás, 30142/1993.01.06

Név: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

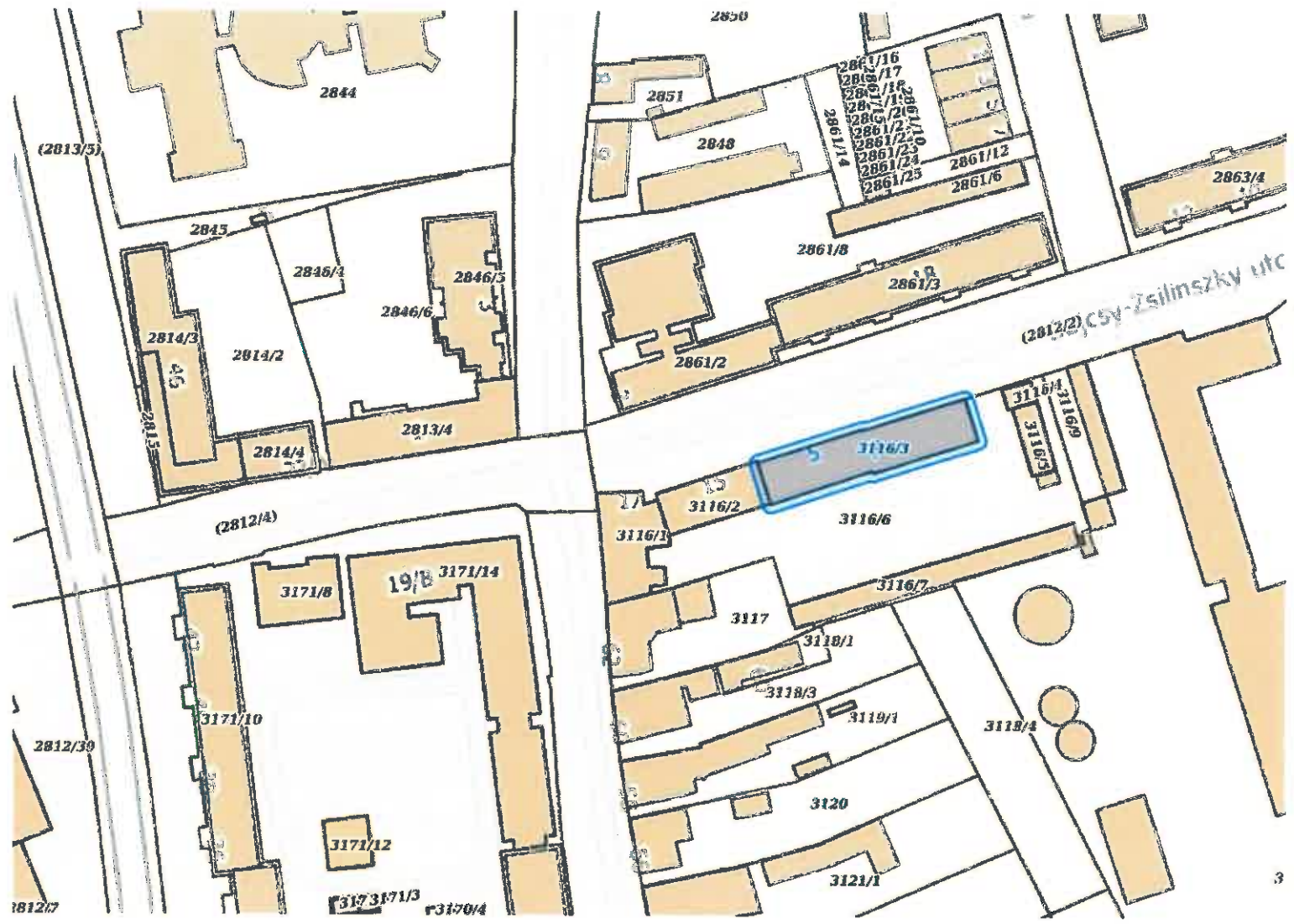
Jogosult címe: 4700 MÁTÉSZALKA, Hősök tere 9

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

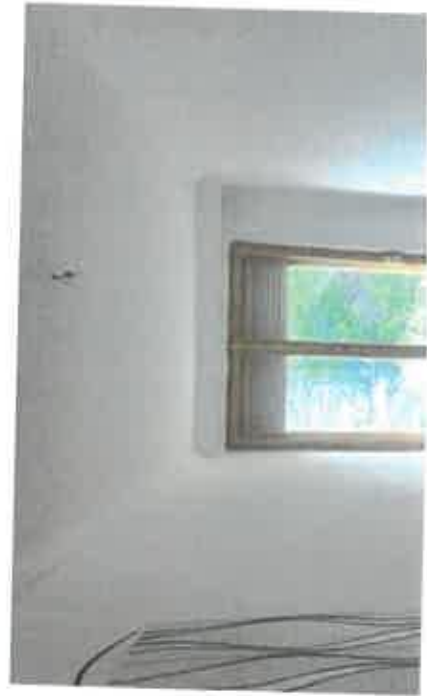
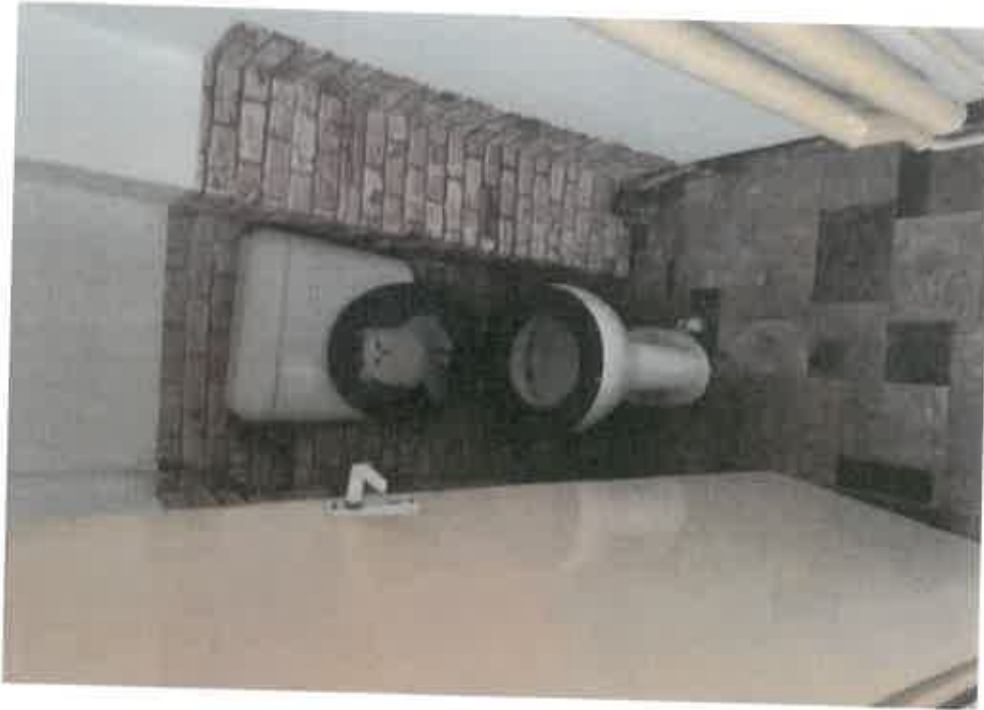
Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű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

TULAJDONI LAP VÉGE



(2812/2) CSV - Zsilinszky utca

3116/3









ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a

4700 Mátészalka, Balassi u. 37. 2., 2868/21/A/2 helyrajzi számú ingatlanról



Értébecslő cég neve: Redivivusz-M Kft.

Értébecslő cég címe: 4700 Mátészalka, Hősök tere 1.

Készítés dátuma: 2026.03.25.


REDIVIVUSZ-M KFT.
4700 Mátészalka, Hősök tere
2026.03.25.

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: 2868/21/A/2

Utca: Balassi

Házszám, emelet-ajtó: 37. 2.

Művelési ág: lakás

Téherlap bejegyzés: -

Széljegyek: -

Értékelési tulajdoni hányad: 1/1

Ingtalan várható címe: -

Helyszíni szemle dátuma: 2026.03.25.

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: - m².

Épület(ek) összesen: 1 db. Társasház

Lakás:

Tulajdoni lap szerinti alapterülete: 36 m².

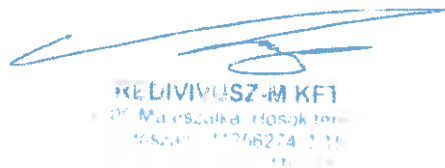
Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke: 21.600.000.- Ft.

A forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Az ingatlan hitelbiztosítéki értéke: 17.300.000.- 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. 28 települést foglal magába, ezek közül Mátészalka mellett Nagyecsed és Vaja rendelkezik városi jogállással. A kistérség lakónépessége: 63 030 fő (2011.01.01.), népsűrűsége: 102 fő/km², városiakók 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 földszintjén 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: városias 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: 2868/21/A/2

Utca: Balassi

Házszám, emelet-ajtó: 37. 2.

Tulajdoni lap kiállításának dátuma: 2026.03.19.

Telek területe: - m²

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

Ingatlan fekvése: Mátészalka belterület

Széljegyek: -

Teherlap bejegyzés: -

Természetbeni adatok

Irányítószám, település: 4700 Mátészalka

Utca: Balassi

Házszám, emelet-ajtó: 37. fsz. 2.

Művelési ág: lakás

Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés: 1/1 arányú tulajdon

Belterületi földrészlet (hrsz.)**Azonosítás**Telek alapterülete: - m².**Közművesítettsége**

Összközmű: nincs,

Csapadékvíz elvezetés: zárt

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

Épület típusa: lakás

Épület jellege: lakás

fsz. + 4 emeletes társasház

Hasznos alapterület: 36 m².**Építési adatok**

Építésének éve: 1984

Építési mód: hagyományos,

Kivitelezés minősége: megfelelő

Építészeti kialakítás: hagyományos

Kömfokozat: összkömfortos

Fizikai állapot: közepes

Leírás: Hagományos építési technológiával kivitelezett épület műszaki állapota közepes. A lakás a földszinten helyezkedik el. A társasház és a lakás állapota közepes. A burkolatok teljes felújításra szorulnak, a nyílászárók cseréjére szorulnak.

KözművesítettségeKözmű: 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: van

Teherhordó szerkezetek

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

Válaszfalak

Válaszfalak: falazott

Nyílászárók

Ablakok szerkezete: fa szerkezetű
Ablakok üvegezése: 2 rétegű
Ajtószervezetek: külső, belső fa
Nyílászárók jellemzése: gyenge 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	kavicolt	jó

Tetőszerkezet / Tetőfedés jellemzése:

Homlokzat

Homlokzatburkolat	Homlokzatburkolat állapota	Lábazatburkolat
nemesvakolat	megfelelő	márványszemcsés vakolat

Helyiséglista: (hrs.)

Lakótér	Nettó terület	Hasznos alapterület	Korrektíós tényező	Redukált alapterület	Padozat burkolat
Konyha	5,9	5,9	1	5,9	csempe
Fürdőszoba	2,3	2,3	1	2,3	csempe
WC	1,1	1,1	1	1,1	csempe
Közlekedő	7,1	7,1	1	7,1	csempe
Szoba	19,2	19,2	1	19,2	laminált parketta
Kamra	0,6	0,6	1	0,6	kamra
Összesen	36	36		36	

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.	
		Hajdú u. 1. em.		Központban 1. emelet		Központban 3. emelet		Központban 4. em.		Széchenyi u. fsz.	
Lefrás	vizsgált ingatlan	lakás		lakás		lakás		lakás		lakás	
Nettó / Redukált alapterület	36 m2 36 m2	51 m2	51 m2	73 m2	73 m2	52 m2	52 m2	53 m2	53 m2	69 m2	69 m2
Telekterület											
Tranzakciós ár/ Kínálati ár		30 900 000 Ft		49 900 000 Ft		31 000 000 Ft		34 900 000 Ft		42 900 000 Ft	
Fajlagos érték		605 882 Ft/m2		683 562 Ft/m2		596 154 Ft/m2		658 491 Ft/m2		621 739 Ft/m2	
Adat forrása, dátuma		2026 hirdetés		2026 hirdetés		2026 hirdetés		2026 hirdetés		2026 hirdetés	

Korrekciók:

Kínálati ár	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Alapterületi eltérés	5%	10%	10%	5%	10%
Elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%	-5%
Műszaki állapot		-5%	-5%	-5%	-5%
Telekadottságok					
Infrastruktúra					
Hasznosíthatóság					
Jogi helyzet					
Összes korrekció:	0%	-5%	-5%	-10%	-6%
Módosított alapár:	605 882 Ft/m2	649 334 Ft/m2	663 346 Ft/m2	592 642 Ft/m2	590 652 Ft/m2
Módosított alapár átlaga:			600 981 Ft/m2		

Az érték megállapítása

Redukált alapterület	Módosított alapár átlaga	Érték
36 m2	600 981 Ft/m2	21 635 321 Ft

Egyedileg értékelendő elem:

Érték mindösszesen:

Az ingatlan értéke kerekítve, piaci módszerrel:

21 635 321 Ft

21 600 000 Ft

Az érték a telekértéket nem tartalmazza

Az érték a telekértéket tartalmazza

Költség alapú módszer alapján

(hrs:) _____

Helyiségcsoportok

Elhelyezkedés	Megnevezés	Fajlagos építési költség (Ft/m2)	alapterület (m2)	Jelenkori költség alapú érték (Ft)	Várható költség alapú érték (Ft)
Összesen helyiségcsoportok					
Telekhányad érték:					
Költség alapú érték					

Helyiségcsoport:

Elhelyezkedés:		
Megnevezés:		
Besorolás:		
Bruttó alapterület:		m2
Fajlagos pótlási/újraépítési költség:		Ft.
Fizikai avultság:		%
Környezeti avultság		%
Piaci helyzet miatti módosító tényező		%
Jelenkori költség alapú érték:		Ft.

Helyiségcsoport:

Elhelyezkedés:		
Megnevezés:		
Besorolás:		
Bruttó alapterület:		m2
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.

Forgalmi érték:

21.600.000.- Ft., azaz huszonegy millió-hatszáz ezer forint.

Kockázatok:

Követelés, kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata: 10%

Hosszútávú értékállóság kockázata: 5%

Piaci adatok miatti kockázat: 5%

Hitelbiztosítéki érték: 17.300.000.- Ft.

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



REDIVIVUSZ-M KFT
100. Mátyásfalva, Hősök tere
1052 Budapest, Pf. 11.24. 115
Tel: 06-1-262-1151

MELLÉKLETEK (hrszer):



Szabolcs-Szatmár-Bereg
Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztályvezető 4700 Mátészalka,
Kölcsey utca 2.

Tulajdonlap-másolat
(teljes)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260319/6536
2026.03.19

E-hitelesítési időpont: 2026.03.19. 10:17:15



Oldal 1/1

Mátészalka
Belterület, 2868/21/A/2 helyrajzi szám

4700 MÁTÉSZALKA, BALASSI BÁLINT UTCA 37. 2
Mátészalka, Belterület, 2868/21/A/2

társasház különlap

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
999998/1997.01.02

AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
lakás	36	1	0	268/15000

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
38737/1994.09.20

Jogi jelleg: Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
38737/1994.09.20

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: eredeti felvétel, 38737/1994.09.20

Név: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Jogosult címe: 4700 MÁTÉSZALKA, Hősök tere 9

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE









ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a


4700 Mátészalka, Hajdú u. 1., 1., 2865/A/1 helyrajzi számú ingatlanról



Értékbecslő cég neve: Redivivusz-M Kft.

Értékbecslő cég címe: 4700 Mátészalka, Hősök tere 1.

Készítés dátuma: 2026.03.25.


REDIVIVUSZ-M KFT
Mátészalka, Hősök tere 1.
Tel: 402741177

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: 2865/A/1

Utca: Hajdú

Házzám, emelet-ajtó: 1.1.

Művelési ág: lakás

Teherlap bejegyzés: -

Széljegyek: -

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

Ingatlan várható címe: -

Helyszíni szemle dátuma: 2026.03.25.

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: - m².

Épület(ek) összesen: 1 db. Társasház

Lakás:

Tulajdoni lap szerinti alapterülete: 43 m².

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke: 19.100.000.- Ft.

A forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Az ingatlan hitelbiztosítéki értéke: 15.300.000.- Ft.

Megbízott: Cégnev: 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/km², városiakok aránya: 42,5%. Az OECD besorolása alapján "alapvető vidéki térségnek" számít. Talaja futó homok, kovárványos 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 első 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: városias lakóövezet

Értéket jelentősen befolyásoló körülmény: teljes felújításra szorul.

Megközelíthetőség

Ingatlan megközelíthetősége: Aszfaltúton keresztül

Közlekedési eszközök: autóbusz, személygépkocsi.

Távolsági busz megállójának távolsága: 500 méter

Tulajdoni lap adatai

Irányítószám, település: 4700 Mátészalka

Helyrajzi szám: 2865/A/1

Utca: Hajdú

Házszám, emelet-ajtó: 1.1

Tulajdoni lap kiállításának dátuma: 2026.03.19.

Telek területe: - m²

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

Ingatlan fekvése: Mátészalka belterület

Szélsőjegyek: -

Teherlap bejegyzés: -

Természetbeni adatok

Irányítószám, település: 4700 Mátészalka

Utca: Hajdú

Házszám, emelet-ajtó: 1. 1/1

Művelési ág: lakás

Értékeit tulajdoni hányad szöveges jellemzés: 1/1 arányú tulajdon

Belterületi földrészlet (hrsz.)**Azonosítás**Telek alapterülete: - m².**Közművesítettsége**

Összközmű: nincs,

Csapadékvíz elvezetés: zárt

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

Épület típusa: lakás

Épület jellege: lakás

fsz. + 3 emeletes társasház

Hasznos alapterület: 43 m².**Építési adatok**

Építésének éve: 1984

Építési mód: hagyományos,

Kivitelezés minősége: megfelelő

Építészeti kialakítás: hagyományos

Kömfokozat: komfortos

Fizikai állapot: gyenge

Leírás: Hagományos építési technológiával kivitelezett épület műszaki állapota gyenge. A lakás az első emeleten helyezkedik el. A társasház állapota közepes. A lakás lelakott, teljes felújításra szorul! A burkolatok teljes felújításra szorulnak, a nyílászárók is cserére szorulnak.

KözművesítettségeKözmű: 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: fa szerkezetű

Ablakok üvegezése: 2 rétegű

Ajtószerkezetek: külső, belső fa

Nyílászárók jellemzése: gyenge állapotú

Épületgépészet

Fűtési mód: egyedi

Fűtési mód típusa: helyiség fűtés

Egyéb jelentős értékű berendezések: nincs

Épületgépészet állapota: gyenge

Épületgépészet állapotának jellemzése: gyenge állapotú, cserére szorul

Melegvízellátás: villanybojler

Hőleadó felületek: gázkonvektorok

Tetőszerkezet

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

Tetőszerkezet / Tetőfedés jellemzése:

Homlokzat

Homlokzatburkolat	Homlokzatburkolat állapota	Lábzetburkolat
nemesvakolat	megfelelő	márványszemcsés vakolat

Helyiséglista: (hatsz.)

Lakótér	Nettó terület	Hasznos alapterület	Korrekciós tényező	Redukált alapterület	Padozat burkolat
Konyha	5,8	5,8	1	5,8	csempe
Fürdőszoba, WC	3,4	3,4	1	3,4	csempe
Közlekedő	4,6	4,6	1	4,6	csempe
Szoba	21,2	21,2	1	21,2	laminált parketta
Háló	6,6	6,6	1	6,6	laminált parketta
Kamra	1	1	1	1	kamra
Összesen	43	43		43	

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.	
		Hajdú u. 1. em.		Központban 1. emelet		Központban 3. emelet		Központban 4. em.		Széchenyi u. fsz.	
Leírás	vizsgált ingatlan	lakás		lakás		lakás		lakás		lakás	
Nettó / Redukált alapterület	43 m2 43 m2	51 m2	51 m2	73 m2	73 m2	52 m2	52 m2	53 m2	53 m2	69 m2	69 m2
Telekterület											
Tranzakciós ár/ Kínálati ár		30 900 000 Ft		49 900 000 Ft		31 000 000 Ft		34 900 000 Ft		42 900 000 Ft	
Fajlagos érték		605 882 Ft/m2		683 562 Ft/m2		596 154 Ft/m2		658 491 Ft/m2		621 739 Ft/m2	
Adat forrása, dátuma		2026 hirdetés		2026 hirdetés		2026 hirdetés		2026 hirdetés		2026 hirdetés	
Korrekciók:											
Kínálati ár		-5%		-5%		-5%		-5%		-5%	
Alapterületi eltérés		5%		5%		5%		5%		5%	
Elhelyezkedés		-5%		-5%		-5%		-5%		-5%	
Műszaki állapot		-20%		-20%		-20%		-20%		-20%	
Telekadottságok											
Infrastruktúra											
Hasznosíthatóság		-5%		-5%		-5%		-5%		-5%	
Jogi helyzet				5%		5%					
emelet				5%		5%					
Összes korrekció:		-30%		-28%		-30%		-36%		-30%	
Módosított alapár:		424 118 Ft/m2		512 671 Ft/m2		417 308 Ft/m2		428 019 Ft/m2		436 217 Ft/m2	
Módosított alapár átlaga:		443 467 Ft/m2									

Az érték megállapítása		
Redukált alapterület	Módosított alapár átlaga	Érték
43 m2	443 467 Ft/m2	19 069 062 Ft
Egyedileg értékelendő elem:		
Érték mindösszesen:		19 069 062 Ft
Az ingatlan értéke kerekítve, piaci módszerrel:		19 100 000 Ft

Az érték a telekértéket nem tartalmazza

Az érték a telekértéket tartalmazza

Költség alapú módszer alapján

(hrsz:) _____

Helyiségcsoportok

Elhelyezkedés	Megnevezés	Fajlagos építési költség (Ft/m2)	alapterület (m2)	Jelenkori költség alapú érték (Ft)	Várható költség alapú érték (Ft)
Összesen helyiségcsoportok					
Telekhányad érték:					
Költség alapú érték					

Helyiségcsoport:

Elhelyezkedés:		
Megnevezés:		
Besorolás:		
Bruttó alapterület:		m2
Fajlagos pótlási/újraépítési költség:		Ft.
Fizikai avultság:		%
Környezeti avultság		%
Piaci helyzet miatti módosító tényező		%
Jelenkori költség alapú érték:		Ft.

Helyiségcsoport:

Elhelyezkedés:		
Megnevezés:		
Besorolás:		
Bruttó alapterület:		m2
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, teljes felújításra szorul.

Forgalmi érték:

19.100.000.- Ft., azaz tizenkilencmillió-egyszázezer forint.

Kockázatok:

Követelés, kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata: 10%

Hosszútávú értékállóság kockázata: 5%

Piaci adatok miatti kockázat: 5%

Hitelbiztosítéki érték: 15.300.000.- Ft.

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



REDIVIVUSZ-M KFT
117. Munkácsyka, Hősök tere
1052 Budapest
T: +36 1 258274 2 15
F: +36 1 258274 2 15

MELLÉKLETEK (hrszer)



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

Tulajdonilap-másolat
(teljes)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260319/6536
2026.03.19

Elektronikusan létrehozva: 2026.03.19. 10:17:03

Elektronikus NYILVÁNTARTÁS

Oldal 1/1

Mátészalka
Beletterület, 2865/A/1 helyrajzi szám

4700 MÁTÉSZALKA, HAJDÚ UTCA 1. 1
Mátészalka, Beletterület, 2865/A/1

társasház különlap

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
999998/1997.01.02

AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
lakás	43	0	0	343/15000

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
30284/1995.01.10

Jogi jelleg: Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
30284/1995.01.10

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: eredeti felvétel, 30284/1995.01.10

Név: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

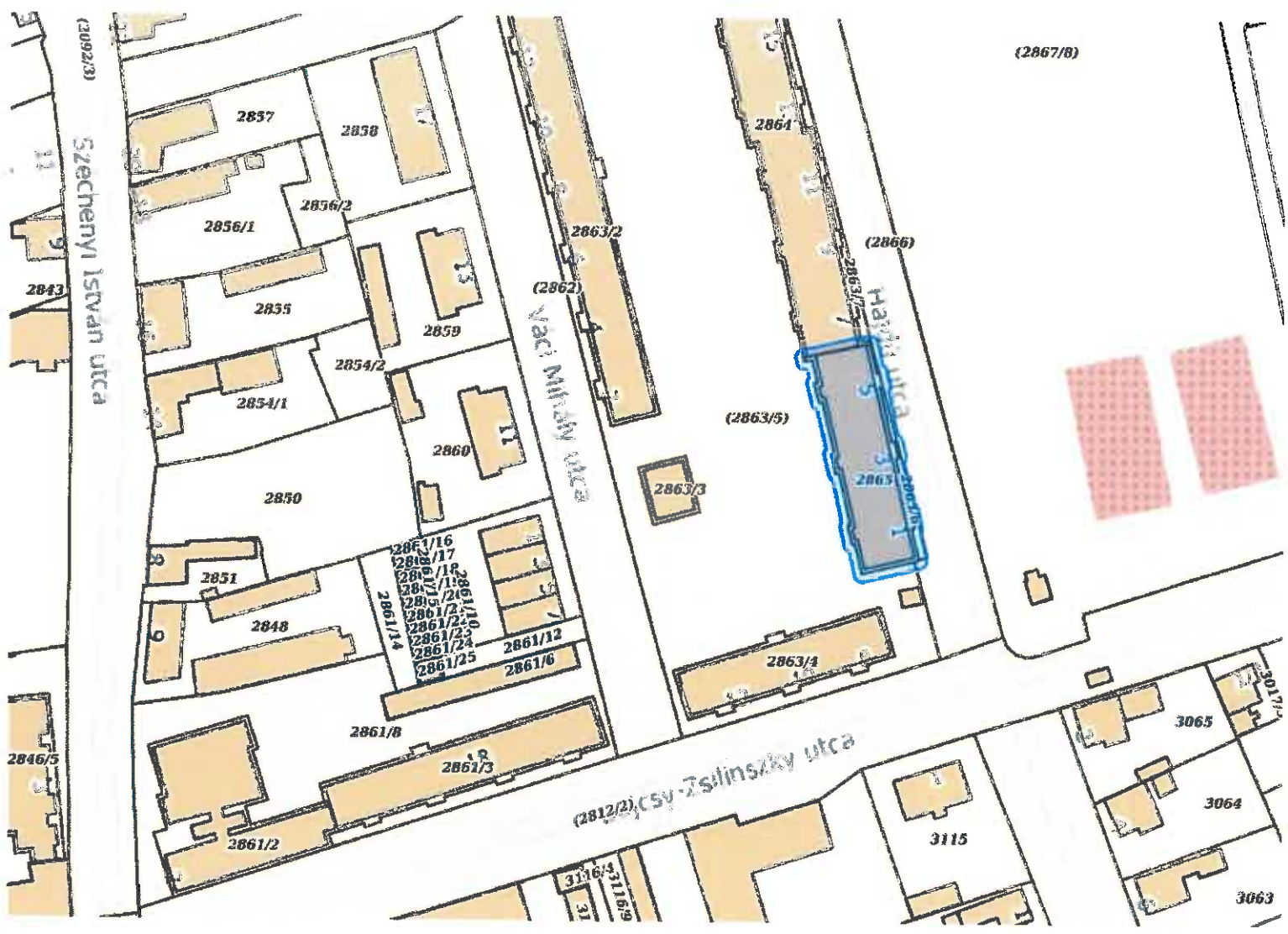
Jogosult címe: 4700 MÁTÉSZALKA, Hősök tere 9

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE









ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a

4700 Mátészalka, Seregély u. 1/D., 3/7. 2713/6/A/15 helyrajzi számú ingatlanról



Értékbecslő cég neve: Redivivusz-M Kft.

Értékbecslő cég címe: 4700 Mátészalka, Hősök tere 1.

Készítés dátuma: 2026.03.25.


REDIVIVUSZ-M KFT.
Mátészalka, Hősök tere 1.
4700 Mátészalka, Hősök tere 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: 2713/6/15

Utca: Seregély

Hátszám, emelet-ajtó: 1/D., 3/7

Művelési ág: lakás

Teherlap bejegyzés: -

Széljegyek: -

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

Ingtalan várható címe: -

Helyszíni szemle dátuma: 2026.03.25.

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: - m².

Épület(ek) összesen: 1 db. Társasház

Lakás:

Tulajdoni lap szerinti alapterülete: 51 m².

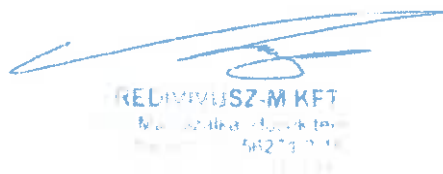
Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke: 19.700.000.- Ft.

A forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Az ingatlan hitelbiztosítéki értéke: 15.800.000.- 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/km², városlakók aránya: 42,5%. Az OECD besorolása alapján "alapvető vidéki térségnek" számít. Talaja futó homok, kovárányos barna erdőtalaj és réti talajok. Mátészalka lakosainak száma 2015-ben 17.000 fő volt.

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése:

Az ingatlan a város központjához közel, egy társasház harmadik 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: városias lakóövezet

Értéket jelentősen befolyásoló körülmény: nincs.

Megközelíthetőség

Ingatlan megközelíthetősége: Aszfaltúton keresztül

Közlekedési eszközök: autóbusz, személygépkocsi.

Távolsági busz megállójának távolsága: 100 méter

Tulajdoni lap adatai

Irányítószám, település: 4700 Mátészalka

Helyrajzi szám: 2713/6/A/15

Utca: Seregély

Házszám, emelet-ajtó: 1/D., 3/7

Tulajdoni lap kiállításának dátuma: 2026.03.19.

Telek területe: - m²

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

Ingatlan fekvése: Mátészalka belterület

Széljegyek: -

Teherlap bejegyzés: -

Természetbeni adatok

Irányítószám, település: 4700 Mátészalka

Utca: Seregély

Hátszám, emelet-ajtó: 1/D., 3/7

Művelési ág: lakás

Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés: 1/1 arányú tulajdon

Belterületi földrészlet (hrsz.)**Azonosítás**

Telek alapterülete: - m².

Közművesítettsége

Összközmű: nincs,

Csapadékvíz elvezetés: zárt

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

Épület típusa: lakás

Épület jellege: lakás

fsz. + 3 emeletes társasház

Hasznos alapterület: 51 m².

Építési adatok

Építésének éve: 1984

Építési mód: hagyományos,

Kivitelezés minősége: megfelelő

Építészeti kialakítás: hagyományos

Komfortfokozat: komfortos

Fizikai állapot: gyenge

Leírás: Hagományos építési technológiával kivitelezett épület műszaki állapota közepes. A lakás a harmadik emeleten helyezkedik el. A társasház állapota gyenge, a lakás állapota gyenge, teljes felújításra szorul.

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: vasbeton gerendafödém

Teherhordó szerk. állapota: megfelelő

Szerkezeti hiba leírása: -

Válaszfalak

Válaszfalak: falazott

Nyílászárók

Ablakok szerkezete: fa szerkezetű

Ablakok üvegezése: 2 rétegű

Ajtószervezetek: külső, belső fa

Nyílászárók jellemzése: gyenge állapotú

Épületgépészet

Fűtési mód: egyedi

Fűtési mód típusa: helyiségfűtés

Egyéb jelentős értékű berendezések: nincs

Épületgépészet állapota: gyenge

Épületgépészet állapotának jellemzése: gyenge állapotú, cserére szorul

Melegvízellátás: villanybojler

Hőleadó felületek: cserépkályha

Tetőszerkezet

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

Tetőszerkezet / Tetőfedés jellemzése:

Homlokzat

Homlokzatburkolat	Homlokzatburkolat állapota	Lábazatburkolat
kőpor	hiányos	nincs

Helyiséglista: (hrs.)

Lakótér	Nettó terület	Hasznos alapterület	Korrekciós tényező	Redukált alapterület	Padozat burkolat
Konyha	7,5	7,5	1	7,5	pvc
Pürdőszoza	4,3	4,3	1	4,3	mozaiklap
WC	0,9	0,9	1	0,9	mozaiklap
Közlekedő	4	4	1	4	mozaiklap
Szoza	13,7	13,7	1	13,7	parketta
Szoza	18,1	18,1	1	18,1	parketta
Kamra	0,9	0,9	1	0,9	mozaiklap
Erkély	2	2	1	2	mozaiklap
Összesen	51	51		51	

Értékmeghatározás

Piaci összehasonlító megközelítés

Összehasonlító adatok:		Összeh. ingatlan I.		Összeh. ingatlan II.		Összeh. ingatlan III.		Összeh. ingatlan IV.		Összeh. ingatlan V.	
Eihelyezkedés, fekvés	Vizsgált ingatlan	Hajdú u. 1. em.		Központban 1. emelet		Központban 3. emelet		Központban 4. em.		Széchenyi u. fsz.	
Leírás	Vizsgált ingatlan	lakás		lakás		lakás		lakás		lakás	
Nettó / Redukált alapterület	51 m2 51 m2	51 m2	51 m2	73 m2	73 m2	52 m2	52 m2	53 m2	53 m2	69 m2	69 m2
Telekterület											
Tranzakciós ár/ Kínálati ár		30 900 000 Ft		49 900 000 Ft		31 000 000 Ft		34 900 000 Ft		42 900 000 Ft	
Fajlagos érték		605 882 Ft/m2		683 562 Ft/m2		596 154 Ft/m2		658 491 Ft/m2		621 739 Ft/m2	
Adat forrása, dátuma		2026 hirdetés		2026 hirdetés		2026 hirdetés		2026 hirdetés		2026 hirdetés	

Korrekciók:

Kínálati ár	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Alapterületi eltérés		5%			5%
Eihelyezkedés		-5%			-5%
Műszaki állapot	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Telekadottságok					
Infrastruktúra	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Hasznosíthatóság					
Jogi helyzet					
3. emelet	-5%	-5%			-5%
Összes korrekció:	-40%	-40%	-35%	-40%	-40%
Módosított alapár:	383 629 Ft/m2	410 137 Ft/m2	337 300 Ft/m2	396 094 Ft/m2	373 043 Ft/m2
Módosított alapár átlaga:			385 861 Ft/m2		

Az érték megállapítása

Redukált alapterület	Módosított alapár átlaga	Érték
51 m2	385 861 Ft/m2	19 678 903 Ft

Egyedileg értékelendő elem:	
Érték mindösszesen:	19 678 903 Ft
Az ingatlan értéke kerekítve, piaci módszerrel:	19 700 000 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 ²)	alapterület (m ²)	Jelenkori költség alapú érték (Ft)	Várható költség alapú érték (Ft)
Összesen helyiségcsoportok					
Telekhányad érték:					
Költség alapú érték					

Helyiségcsoport:

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

Helyiségcsoport:

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

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

Piaci helyzetelemzés

Település ingatlanforgalma: átlagos

Forgalomképesség: átlagos

Hosszú távú értékállóság: közepes

Megjegyzés: Az ingatlan műszaki állapota megfelelő, funkcionak megfelelő.

Forgalmi érték:**19.700.000.- Ft., azaz tizenkilencmillió-hétszázézer forint.****Kockázatok:**


Követelés, kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata: 10%

Hosszútávú értékállóság kockázata: 5%

Piaci adatok miatti kockázat: 5%

Hitelbiztosítéki érték: 15.800.000.- Ft.

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



REDIVIVUSZ-M KFT
Művelődési központ
1047 Budapest, ...

MELLÉKLETEK (hrszer):



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

Tulajdonlap-másolat
(teljes)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260319/10154
2026.03.19

Elektronikus Hitelesítve: 2026.03.19. 11:25:00



Oldal 1/1

Mátészalka
Belterület, 2713/6/A/15 helyrajzi szám

4700 MÁTÉSZALKA, SEREGÉLY UTCA 1/D. 3. EMELET/7 "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Mátészalka, Belterület, 2713/6/A/15

társasház különlap

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
999985/1997.01.02

AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
lakás	51	2	0	51/816

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
41274/1994.12.13

Jogi jelleg: Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pítő okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
41274/1994.12.13

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: eredeti felvétel, 41274/1994.12.13

Név: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Jogosult címe: 4700 MÁTÉSZALKA, Hősök tere 9

III. RÉSZ

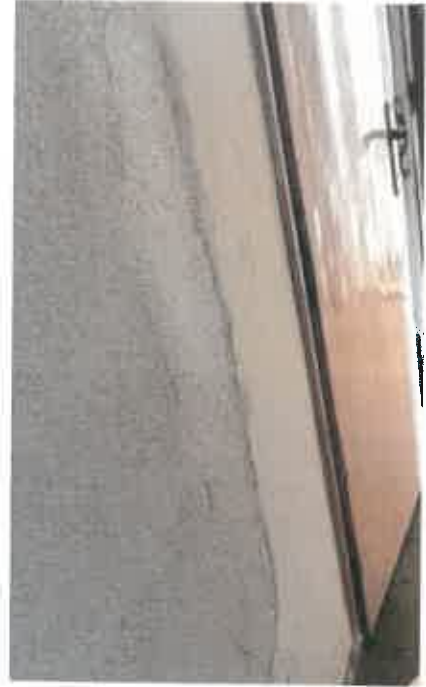
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE











ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a


4700 Mátészalka, Szokolay Örs u. 22., 3/3., 2868/34/A/22 helyrajzi számú ingatlanról



Értékbecslő cég neve: Redivivusz-M Kft.

Értékbecslő cég címe: 4700 Mátészalka, Hősök tere 1.

Készítés dátuma: 2026.04.14.


REDIVIVUSZ-M KFT.
Mátészalka, Hősök tere
1. sz. ajtó, H-4700 Mátészalka

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: 2868/34/A/22

Utca: Szokolay Örs

Házszám, emelet-ajtó: 22. 3/3

Művelési ág: lakás

Teljesítmény bejegyzés: -

Széljegyek: -

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

Ingtalan várható címe: -

Helyszíni szemle dátuma: 2026.04.14.

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: - m².

Épület(ek) összesen: 1 db. Társasház

Lakás:


Tulajdoni lap szerinti alapterülete: 56 m².

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke: 29.700.000.- Ft.

A forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Az ingatlan hitelbiztosítéki értéke: 23.800.000.- Ft.

Megbízott: Cégnév: Redivivusz-M Kft.



REDIVIVUSZ-M KFT
1123 Mátyásfalva, Hősök tere
1052 Budapest, Magyarország

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/km², városlakók aránya: 42,5%. Az OECD besorolása alapján "alapvető vidéki térségnek" számít. Talaja futó homok, kovárványos 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 3. emelén 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: városias 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: 2868/34/A/22

Utca: Szokolay Örs

Házszám, emelet-ajtó: 22. 3/3

Tulajdoni lap kiállításának dátuma: 2026.03.19.

Telek területe: - m²

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

Ingatlan fekvése: Mátészalka belterület

Szélsőjegyek: -

Teherlap bejegyzés: -

Természetbeni adatok

Irányítószám, település: 4700 Mátészalka

Utca: Szokolay Örs

Házszám, emelet-ajtó: 22. 3/3

Művelési ág: lakás

Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés: 1/1 arányú tulajdon

Belterületi földrészlet (hrszt)**Azonosítás**Telek alapterülete: - m².**Közművesítettsége**

Összközmű: nincs,

Csapadékvíz elvezetés: zárt

Épület, felépítmény adatok (hrszt)**Azonosítás**

Épület típusa: lakás

Épület jellege: lakás

fsz. + 4 emeletes társasház

Hasznos alapterület: 56 m².**Építési adatok**

Építésének éve: 1984

Építési mód: hagyományos,

Kivitelezés minősége: megfelelő

Építészeti kialakítás: hagyományos

Könnyűfokozat: összkönnyű

Fizikai állapot: közepes

Leírás: Hagományos építési technológiával kivitelezett épület műszaki állapota közepes. A lakás a 3. emeleten helyezkedik el. A társasház és a lakás állapota közepes. A burkolatok teljes felújításra szorulnak, a nyílászárók cseréjére szorulnak.

KözművesítettségeKözmű: 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: van

Teherhordó szerkezetek

Függőleges: panel

Vízszintes: vasbeton gerendafödém

Teherhordó szerk. állapota: megfelelő

Szerkezeti hiba leírása: -

Válaszfalak

Válaszfalak: falazott

Nyílászárók

Ablakok szerkezete: fa szerkezetű

Ablakok üvegezése: 2 rétegű

Ajtószervezetek: külső, belső fa

Nyílászárók jellemzése: gyenge 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	kavicsoolt	jó

Tetőszerkezet / Tetőfedés jellemzése:

Homlokzat

Homlokzatburkolat	Homlokzatburkolat állapota	Lábazatburkolat
nemesvakolat	megfelelő	márványszemcsés vakolat

Helyiséglista: (hrs.)

Lakótér	Nettó terület	Hasznos alapterület	Korrektíós tényező	Redukált alapterület	Padozat burkolat
Konyha	8	8	1	8	pvc
Fürdőszoba	3,5	3,5	1	3,5	csempe
WC	1	1	1	1	csempe
Közlekedő	8	8	1	8	pvc
Szoba	14,5	14,5	1	14,5	szőnyegpadló
Szoba	18,5	18,5	1	18,5	szőnyegpadló
Erkély	4	4	0,5	2	szőnyegpadló
Összesen	58	58		56	

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.	
		Hajdú u. 1. em.		Központban 1. emelet		Központban 3. emelet		Központban 4. em.		Széchenyi u. fsz.	
Lefrás	vizsgált ingatlan	lakás		lakás		lakás		lakás		lakás	
Nettó / Redukált alapterület	56 m2 56 m2	51 m2	51 m2	73 m2	73 m2	52 m2	52 m2	53 m2	53 m2	69 m2	69 m2
Telekterület											
Tranzakciós ár/ Kínálati ár		30 900 000 Ft		49 900 000 Ft		31 000 000 Ft		34 900 000 Ft		42 900 000 Ft	
Fajlagos érték		605 882 Ft/m2		683 562 Ft/m2		596 154 Ft/m2		658 491 Ft/m2		621 739 Ft/m2	
Adat forrása, dátuma		2026 hirdetés		2026 hirdetés		2026 hirdetés		2026 hirdetés		2026 hirdetés	

Korrekciók:

Kínálati ár	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Alapterületi eltérés		5%			5%
Elhelyezkedés		-10%	-5%	-5%	-5%
Műszaki állapot		-10%	-10%	-10%	-10%
Telekadottságok					
Infrastruktúra					
Hasznosíthatóság					
Jogi helyzet					
Összes korrekció:	-3%	-20%	-20%	-20%	-15%
Módosított alapár:	678 588 Ft/m2	646 849 Ft/m2	476 929 Ft/m2	626 792 Ft/m2	626 478 Ft/m2
Módosított alapár átlaga:			530 926 Ft/m2		

Az érték megállapítása

Redukált alapterület:	Módosított alapár átlaga	Érték
56 m2	550 926 Ft/m2	29 731 871 Ft

Egyedileg értékelendő elem:

Érték mindösszesen:	29 731 871 Ft
Az ingatlan értéke kerekítve, piaci módszerrel:	29 700 000 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 ²)	alapterület (m ²)	Jelenkori költség alapú érték (Ft)	Várható költség alapú érték (Ft)
Összesen helyiségcsoportok					
Telekhányad érték:					
Költség alapú érték					

Helyiségcsoport:

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

Helyiségcsoport:

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

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

Piaci helyzetelemzés

Település ingatlanforgalma: átlagos

Forgalomképesség: átlagos

Hosszú távú értékállóság: közepes

Megjegyzés: Az ingatlan műszaki állapota megfelelő, funkciónak megfelelő.

Forgalmi érték:

29.700.000.- Ft., azaz huszonkilencmillió-hétszázézer forint.

Kockázatok:


Követelés, kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata: 10%

Hosszútávú értékállóság kockázata: 5%

Piaci adatok miatti kockázat: 5%

Hitelbiztosítéki érték: 23.800.000.- Ft.

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



REDIVIVUSZ-M KFT
112 Művelődési Házak ter. 112
1122 Budapest, 2482 74 2 14
2012.08.22

MELLÉKLETEK (hrszer):



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

Tulajdonilap-másolat
(teljes)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260319/10154
2026.03.19



Oldal 1/1

Mátészalka
Belterület, 2868/34/A/22 helyrajzi
szám

4700 MÁTÉSZALKA, SZOKOLAY ÓRS UTCA 22. 3. EMELET/3 "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Mátészalka, Belterület, 2868/34/A/22

társasház különlap

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
999985/1997.01.02

AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
lakás	56	2	0	440/10000

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
38738/1994.09.20

Jogi jelleg: Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
38738/1994.09.20

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: eredeti felvétel, 38738/1994.09.20

Név: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Jogosult címe: 4700 MÁTÉSZALKA, Hősök tere 9

III. RÉSZ

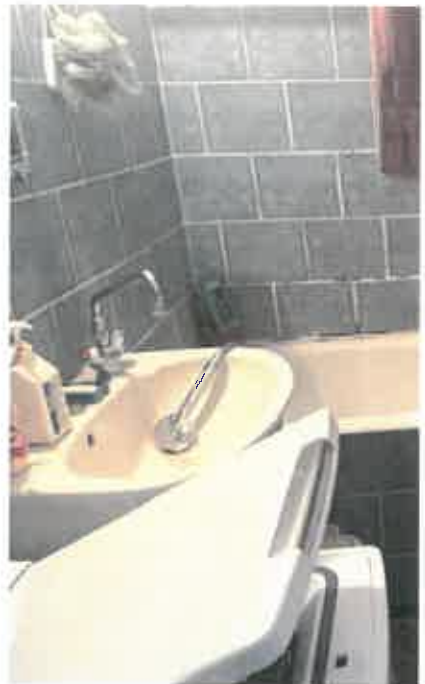
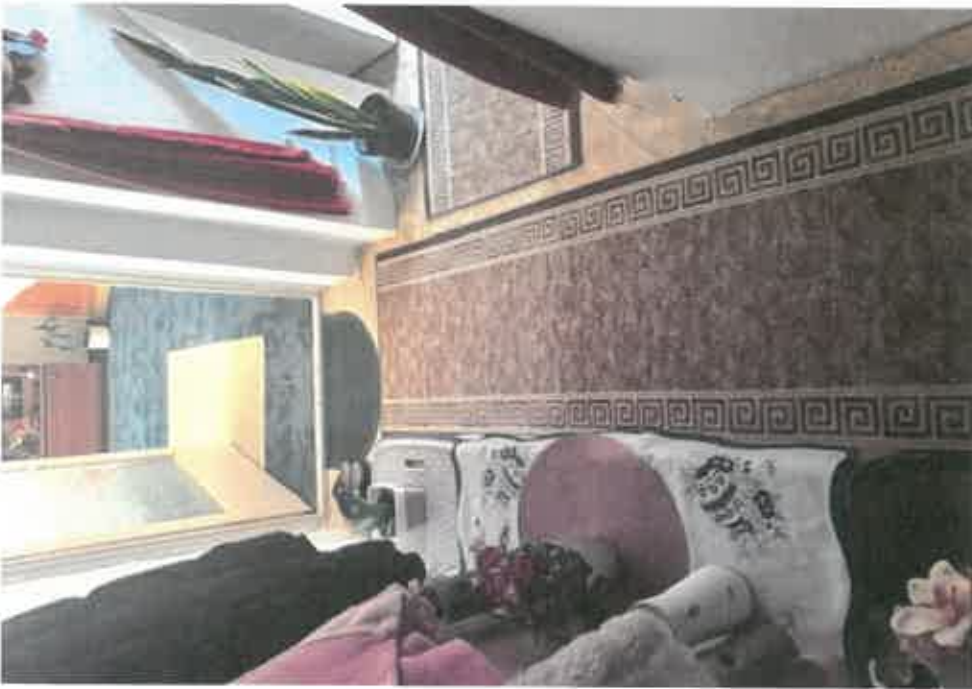
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE









ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a


4700 Mátészalka, Balassi u. 41. 4/3., 2868/21/A/42 helyrajzi számú ingatlanról



Értébecslő cég neve: Redivivusz-M Kft.

Értébecslő cég címe: 4700 Mátészalka, Hősök tere 1.

Készítés dátuma: 2026.04.16.


REDIVIVUSZ-M KFT.
4700 Mátészalka, Hősök tere 1.
Tel: +36 30 562 09 11
E-mail: info@redivivusz-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: 2868/21/A/42

Utca: Balassi

Házszám, emelet-ajtó: 41. 4/3.

Művelési ág: lakás

Teljesítés bejegyzés: -

Széljegyek: -

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

Ingtalan várható címe: -

Helyszíni szemle dátuma: 2026.04.16.

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: - m².

Épület(ek) összesen: 1 db. Társasház

Lakás:

Tulajdoni lap szerinti alapterülete: 52 m².

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke: 28.300.000.- Ft.

A forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Az ingatlan hitelbiztosítéki értéke: 22.600.000.- Ft.

Megbízott: Cégnév: Redivivusz-M Kft.



REDIVIVUSZ-M KFT
Műszaki Hószok tere
1056 Budapest, 256274 1 11

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/km², 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: városias 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: 2868/21/A/42

Utca: Balassi

Házszám, emelet-ajtó: 41. 4/3.

Tulajdoni lap kiállításának dátuma: 2026.03.19.

Telek területe: - m²

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

Ingatlan fekvése: Mátészalka belterület

Széljegyek: -

Teherlap bejegyzés: -

Természetbeni adatok

Irányítószám, település: 4700 Mátészalka

Utca: Balassi

Hákszám, emelet-ajtó: 41. 4/3.

Művelési ág: lakás

Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés: 1/1 arányú tulajdon

Belterületi földrészlet (hrsz)

Azonosítás

Telek alapterülete: - m².

Közművesítettsége

Összközmű: nincs,

Csapadékvíz elvezetés: zárt

Épület, felépítmény adatok (hrsz.)

Azonosítás

Épület típusa: lakás

Épület jellege: lakás

fsz. + 4 emeletes társasház

Hasznos alapterület: 52 m².

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 közepes. A lakás a földszinten helyezkedik el. A társasház és a lakás állapota közepes. A burkolatok teljes felújításra szorulnak, a nyílászárók cseréjére 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: van

Teherhordó szerkezetek

Függőleges: panel

Vízszintes: vasbeton gerendafödém

Teherhordó szerk. állapota: megfelelő

Szerkezeti hiba leírása: -

Válaszfalak

Válaszfalak: falazott

Nyílászárók

Ablakok szerkezete: fa szerkezetű

Ablakok üvegezése: 2 rétegű

Ajtószerkezetek: külső, belső fa

Nyílászárók jellemzése: gyenge 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
lapostető	vasbeton	kavicsolt	jó

Tetőszerkezet / Tetőfedés jellemzése:

Homlokzat

Homlokzatburkolat	Homlokzatburkolat állapota	Lábazatburkolat
nemesvakolat	megfelelő	márványszemcsés vakolat

Helyiséglista: (hrs.)

Lakótér	Nettó terület	Hasznos alapterület	Korrekciós tényező	Redukált alapterület	Padozat burkolat
Konyha	7	7	1	7	csempe
Fürdőszoba	2,2	2,2	1	2,2	csempe
WC	1,1	1,1	1	1,1	pvc
Közlekedő	7,8	7,8	1	7,8	csempe
Szoba	19,4	19,4	1	19,4	szőnyegpadló
Szoba	13,6	13,6	1	13,6	szőnyegpadló
Erkély	2,4	2,4	0,5	1,2	csempe
Összesen	54	54		52	

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.	
		Hajdú u. 1. em.		Központban 1. emelet		Központban 3. emelet		Központban 4. em.		Széchenyi u. fsz.	
Leírás	vizsgált ingatlan	lakás		lakás		lakás		lakás		lakás	
Nettó / Redukált alapterület	52 m2 52 m2	51 m2	51 m2	73 m2	73 m2	52 m2	52 m2	53 m2	53 m2	69 m2	69 m2
Telekterület											
Tranzakciós ár/ Kínálati ár		30 900 000 Ft		49 900 000 Ft		31 000 000 Ft		34 900 000 Ft		42 900 000 Ft	
Fajlagos érték		605 882 Ft/m2		683 562 Ft/m2		596 154 Ft/m2		658 491 Ft/m2		621 739 Ft/m2	
Adat forrása, dátuma		2026 hirdetés		2026 hirdetés		2026 hirdetés		2026 hirdetés		2026 hirdetés	

Korrekciók:

Kínálati ár	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Alapterületi eltérés		5%			5%
Elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%	-5%
Műszaki állapot		-5%	-5%	-5%	-5%
Telekadottságok					
Infrastruktúra					
Hasznosíthatóság					
Jogi helyzet					
4. emelet	-5%	-5%			-5%
Összes korrekció:	-10%	-18%	-18%	-18%	-18%
Módosított alapár:	545 284 Ft/m2	581 027 Ft/m2	606 731 Ft/m2	589 717 Ft/m2	620 478 Ft/m2
Módosított alapár átlaga:			544 260 Ft/m2		

Az érték megállapítása

Redukált alapterület	Módosított alapár átlaga	Érték
52 m2	544 260 Ft/m2	28 300 974 Ft

Egyedileg értékelendő elem:

Érték mindösszesen:	28 300 974 Ft
Az ingatlan értéke (kerekítve, piaci módszerrel):	28 300 000 Ft

Az érték a telekértéket nem tartalmazza

Az érték a telekértéket tartalmazza

Költség alapú módszer alapján

(hrs:) _____

Helyiségcsoportok

Elhelyezkedés	Megnevezés	Fajlagos építési költség (Ft/m2)	alapterület (m2)	Jelenkori költség alapú érték (Ft)	Várható költség alapú érték (Ft)
Összesen helyiségcsoportok					
Telekhányad érték:					
Költség alapú érték					

Helyiségcsoport:

Elhelyezkedés:		
Megnevezés:		
Besorolás:		
Bruttó alapterület:		m2
Fajlagos pótlási/újraépítési költség:		Ft.
Fizikai avultság:		%
Környezeti avultság		%
Piaci helyzet miatti módosító tényező		%
Jelenkori költség alapú érték:		Ft.

Helyiségcsoport:

Elhelyezkedés:		
Megnevezés:		
Besorolás:		
Bruttó alapterület:		m2
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.

Forgalmi érték:**28.300.000.- Ft., azaz huszonnyolcmillió-háromszázezer forint.****Kockázatok:**

Követelés, kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata: 10%

Hosszútávú értékállóság kockázata: 5%

Piaci adatok miatti kockázat: 5%

Hitelbiztosítéki érték: 22.600.000.- Ft.

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



REDIVIVUSZ-M KFT

Műszaki - Hósk tere

1052 Budapest, Hósk tere 15

Tel: +36 1 460 074

Fax: +36 1 460 074

MELLÉKLETEK (hrsza:)



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

Tulajdonilap-másolat
(teljes)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260319/6536
2026.03.19



Oldal 1/1

Mátészalka
Belterület, 2868/21/A/42 helyrajzi
szám

4700 MÁTÉSZALKA, BALASSI BÁLINT UTCA 41. 4 EM./3
Mátészalka, Belterület, 2868/21/A/42

társasház különlap

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
999998/1997.01.02

AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
lakás	52	2	0	387/15000

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
38737/1994.09.20

Jogi jelleg: Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
38737/1994.09.20

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: eredeti felvétel, 38737/1994.09.20

Név: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Jogosult címe: 4700 MÁTÉSZALKA, Hősök tere 9

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE













VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 232-14/2026.

Előterjesztés
önkormányzati bérlakások értékesítési feltételeinek meghatározásáról

Előterjesztés készítéséért felelősök: Bodóné Czeglédi Éva pénzügyi csoportvezető

Előterjesztés véleményezése:

<p>NÉV: dr. Márton Ágnes aljegyző</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: Az előterjesztés és a munkabeszámoló-tervezeték a jogszabályi feltételeknek megfelelően. - mártton Ágnes</p>
<p>NÉV: Haszaráné dr. Dányádi Andrea törvényességi referens</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: Az előterjesztés és a munkabeszámoló-tervezeték megfelelően a jogszabályi feltételeknek. Kenducz Ágnes</p>
<p>NÉV:</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:</p>
<p>NÉV:</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:</p>
<p>NÉV:</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:</p>
<p>Előterjesztést ellenőrizte:  Ellenőrzés időpontja: 2026. április 24</p>	<p>Előterjesztést jóváhagyta:  Jóváhagyás időpontja: 2026. április ...</p>