

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

Száma: 231-5/2026.

ELŐTERJESZTÉS

– a Képviselő-testülethez –

üres építési telkek értékesítési feltételeinek meghatározásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Mátészalka Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában vannak az alábbi belterületi ingatlanok:

helyrajzi szám	cím	terület (m ²)	művelési ág	bejegyzett jog
1718/1	Mátészalka, Bencsi köz 12.	434	kivett beépítetlen terület	nincs
1718/2	Mátészalka, Bencsi köz 11.	468	kivett beépítetlen terület	nincs
1718/3	Mátészalka, Bencsi köz 10.	437	kivett beépítetlen terület	nincs
1718/4	Mátészalka, Bencsi köz 9.	453	kivett beépítetlen terület	nincs

Az ingatlanok a Keleti lakótelep északi területén, családi házas övezetben helyezkednek el. A jelenleg beépítetlen, építésre alkalmas telkeken korábban komfort nélküli önkormányzati bérlakások voltak, melyek 2022-ben lebontásra kerültek. Tekintve, hogy a Szabályozási Terv szerint a terület a „kertvárosias lakózóna” építési övezetbe tartozik a hasznosítás során számításba vehető családi lakóépület, illetve egyéb felépítményű épület építése is. Az alapvető közműhálózatok közül a víz és a villany az ingatlanok közvetlen közelében megtalálhatók, a csatlakozás az utcai hálózatról megoldható. A gázhálózatra a csatlakozás kiépíthető, illetve a gázhálózat elvezethető. Az egyes telkek mérete viszonylag kicsi, szabályos téglalap alakú. A telkek esetleges összevonásával számos lehetőség megvalósítására nyílik mód.

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

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

Jelen esetben tehát nem kötelező a versenytárgyalás, ennek ellenére az önkormányzatunknál kialakult gyakorlatot folytatva az értékesítési eljárást piaci alapon javasolom lebonyolítani. A versenytárgyalás szabályaira a rendelet 5. számú mellékletét képező versenyeztetési szabályzat rendelkezései alkalmazandók.

Az ingatlanok forgalmi értékének megállapítása érdekében igazságügyi szakértővel ingatlanforgalmi szakvéleményt készítettünk. Szakértő úr a piaci érték meghatározására a piaci értékelemzésen alapuló értékelés módszerét alkalmazta.

A szakvélemény az előterjesztés 5. számú melléklete.

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

- 1718/1 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan **4.643.800 Ft + Áfa** összegben,
- 1718/2 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan **5.007.600 Ft + Áfa** összegben,
- 1718/3 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan **4.675.900 Ft + Áfa** összegben,
- 1718/4 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan **4.847.100 Ft + Áfa** összegben

a licitlépcső mértékét **200.000 Ft összegben javasolom meghatározni.**

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

Mátészalka, 2026. április 27.


Dr. Hanusi Péter
polgármester



1. sz. melléklet a 231-5/2026. sz. előterjesztéshez

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

HATÁROZATA

a mátészalkai 1718/1 hrsz-ú, természetben a Bencsi köz 12. szám alatt található építési telek értékesítési feltételeinek meghatározásáról

A Képviselő-testület

1. Versenytárgyalás útján történő értékesítésre jelöli ki a Mátészalka Város Önkormányzata tulajdonában lévő, **mátészalkai 1718/1 helyrajzi számú**, természetben Mátészalka, Bencsi köz 12. szám alatti, 434 m² térmértékű kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant.
2. Az ingatlan vételárát **4.643.800 Ft + Áfa**, a licitlépcső mértékét **200.000 forintban** állapítja meg.
3. A versenytárgyaláson való részvétel feltétele a megvásárolni kívánt ingatlan induló ára 10 %-ának megfelelő összegű – azaz **464.380 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, 2026. május ..

Dr. Hanusi Péter
polgármester

Dr. Takács Csaba
jegyző

2. sz. melléklet a 231-5/2026. sz. előterjesztéshez

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

HATÁROZATA

a mátészalkai 1718/2 hrsz-ú, természetben a Bencsi köz 11. szám alatt található építési telek értékesítési feltételeinek meghatározásáról

A Képviselő-testület

1. Versenytárgyalás útján történő értékesítésre jelöli ki a Mátészalka Város Önkormányzata tulajdonában lévő, **mátészalkai 1718/2 helyrajzi számú**, természetben Mátészalka, Bencsi köz 11. szám alatti, 468 m² térmértékű kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant.
2. Az ingatlan vételárát **5.007.600 Ft + Áfa**, a licitlépcső mértékét **200.000 forintban** állapítja meg.
3. A versenytárgyaláson való részvétel feltétele a megvásárolni kívánt ingatlan induló ára 10 %-ának megfelelő összegű – azaz **500.760 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

3. sz. melléklet a 231-5/2026. sz. előterjesztéshez

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

HATÁROZATA

a mátészalkai 1718/3 hrsz-ú, természetben a Bencsi köz 10. szám alatt található építési telek értékesítési feltételeinek meghatározásáról

A Képviselő-testület

1. Versenytárgyalás útján történő értékesítésre jelöli ki a Mátészalka Város Önkormányzata tulajdonában lévő, **mátészalkai 1718/3 helyrajzi számú**, természetben Mátészalka, Bencsi köz 10. szám alatti, 437 m² térmértékű kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant.
2. Az ingatlan vételárát **4.675.900 Ft + Áfa**, a licitlépcső mértékét **200.000 forintban** állapítja meg.
3. A versenytárgyaláson való részvétel feltétele a megvásárolni kívánt ingatlan induló ára 10 %-ának megfelelő összegű – azaz **467.590 Ft – pályázati biztosíték** önkormányzat bankszámláján történő letétbe helyezése.
1. 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.
4. A pályázókat tájékoztatni szükséges arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) és (5) bekezdéseiben foglaltak értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az adásvételi szerződések érvényességi feltétele az elővásárlási jog gyakorlójának nemleges nyilatkozata, vagy a 35 napos nyilatkozattételi határidő eredménytelen letelte.
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

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

HATÁROZATA

a mátészalkai 1718/4 hrsz-ú, természetben a Bencsi köz 9. szám alatt található építési telek értékesítési feltételeinek meghatározásáról

A Képviselő-testület

1. Versenytárgyalás útján történő értékesítésre jelöli ki a Mátészalka Város Önkormányzata tulajdonában lévő, **mátészalkai 1718/4 helyrajzi számú**, természetben Mátészalka, Bencsi köz 9. szám alatti, 453 m² térmértékű kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant.
2. Az ingatlan vételárát **4.847.100 Ft + Áfa**, a licitlépcső mértékét **200.000 forintban** állapítja meg.
3. A versenytárgyaláson való részvétel feltétele a megvásárolni kívánt ingatlan induló ára 10 %-ának megfelelő összegű – azaz **484.710 Ft – pályázati biztosíték** önkormányzat bankszámláján történő letétbe helyezése.
2. 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.
4. A pályázókat tájékoztatni szükséges arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) és (5) bekezdéseiben foglaltak értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az adásvételi szerződések érvényességi feltétele az elővásárlási jog gyakorlójának nemleges nyilatkozata, vagy a 35 napos nyilatkozattételi határidő eredménytelen letelte.
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



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

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

ÖSSZEVONT

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

4700 Mátészalka, Belterület ; 1718/1.,1718/2.,1718/3. és az 1718/4 hrsz.-ú ingatlanok értékeléséről



A szakvéleményt készítette.....

OST-BAU KFT.
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTÉS
*Régészeti leletek régészeti lelőhelyek,
beruházás, beruházás lebonyolítás,
építésgazdaság, építésszervezés,
építéstechnológia, épületszerkezet,
ingatlanértékelés, vagyonértékelés*
Nyilvt szám 008726
4400 Nyiregyháza, Bethlen G. út 25 sz

A szakvélemény 23 számozott oldalt és 6 számozott mellékletet tartalmaz

Nyiregyháza, 2026. április 17.



Tartalom

ÖSSZEVONT	1
INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY	1
0. LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK TANUSÍTVÁNYA 1718/1 HRSZ.:	3
LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK TANUSÍTVÁNYA 1718/2 HRSZ.:	4
LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK TANUSÍTVÁNYA 1718/3 HRSZ.:	5
LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK TANUSÍTVÁNYA 1718/4 HRSZ.:	6
1. ÉRTÉKELÉSI FELADAT	7
1.1. Megrendelés a szakértő felé	7
1.2. A szakértőnek az eljárás során az alábbiakra kell választ adnia:	7
2. ADATGYŰJTÉS, HELYSZÍNI SZEMLE	7
3. INGATLANOK JELENLEGI NYILVÁNTARTÁSI ADATAI	9
4. AZ INGATLAN JELLEMZŐI	10
4.1. Az ingatlan jellemzői	10
4.1.1. A vizsgált ingatlan területi elhelyezkedése:	10
4.1.2. A vizsgált ingatlan tulajdonságai a helyszíni szemle idején:	10
4.1.3. Településen belüli elhelyezkedése:	10
4.1.4. Megközelíthetőség:	11
4.1.5. Közművesítettsége:	12
4.2. Helyi Építési Szabályzat szerinti előírások:	13
5. ÉRTÉKNÖVELO' ÉS CSÖKKENTŐ TÉNYEZŐK	15
5.1. Az értékelés módszere	16
5.2. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	16
5.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:	18
6. ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKADATOK	20
6.1. Összehasonlító értékadatok	20
6.1.1. A 1718/1., /2., /3. és a /4. helyrajzi számú ingatlanok	20
7. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA A VIZSGÁLT INGATLANRA:	21
8. EGYÉB MEGJEGYZÉSEK	21
9. SZAKÉRTŐI VÁLASZOK	22
10. MELLÉKLETEK:	22



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

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

0. LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK TANUSÍTVÁNYA 1718/1 HRSZ.:

1	MEGBÍZÁS TÁRGYA	
	Az értékelt ingatlan megnevezése: 2026.03.19. kelt tulajdoni lap másolata (teljes) alapján:	„Kivett, beépítetlen terület”
2	INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA	
	Közigazgatási megnevezés: Helyrajzi szám:	4700 Mátészalka, Belterület, Bencsi köz 12. 1718/1
3	TULAJDONVISZONYOK	
	Az értékelés alá vont ingatlan tulajdonosa:	tulajdonos: Mátészalka Város Önkormányzata 4700 Mátészalka, Hősök tere 9.
4	ÉRTÉKELT JOG	tulajdonjog
5	ÉRTÉKELÉS CÉLJA	a reális piaci forgalmi érték meghatározása
6	AZ ÉRTÉKELT TULAJDONI HÁNYAD	
7	AZ INGATLAN JELLEMZŐI	1718/1 hrsz
	Az értékelt terület nagysága: Az épületek alapterülete: Megközelíthetősége: Közműellátottság: Felépítmény:	E-hiteles tulajdoni lap alapján: 434 m ² kiépített szabályozott aszfaltúton keresztül megközelíthető csak részben közművesített terület Üres építési telek, felépítmény nem található
8	HASZNOSÍTHATÓSÁG	
	Jelenlegi funkció: Legjobb, legelőnyösebb, leggazdaságosabb használat:	kialakított építési telek önállóan, vagy összevontan építési telek
9	PIACI ÉRTÉK	
	Értékelés elve: Figyelembe vett "értékesítési" időtartam: Értékelés fordulónapja:	32/2000. (VIII.28)PM sz. rendelettel módosított 25/1997. PM. rendeletben, valamint az EVS 2016-ban foglaltak szerint piaci összehasonlító értékadatok szerinti értékelési módszer 30 nap 2026.április 17.
10	ÉRTÉKELÉS	Nettó (Ft)
	a 4700 Mátészalka,1718/1 hrsz,-ú építési telek becsült forgalmi értéke jelenlegi állapotában:	4.643.800,-Ft

Nyiregyháza, 2026.április 17.

Papp Sándor ingatlan
értékbecslés igazságügyi szakértő

Papp Sándor
építési beruházás, építéstechnológia
épületszerkezet, ingatlan-értékbecslés,
igazságügyi szakértő
Eng.sz.: 006674/2002.
4400 Nyiregyháza, Bethlen G. út 25.
Tel.: 30/4876303

Papp Sándor igazságügyi szakértő: építési beruházás, építéstechnológia, épületszerkezet, és ingatlan-értékbecslés. Nyilvántartási szám: 006674 4400 Nyiregyháza, Bethlen G. út 25. Tf.: 30/4876303



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

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

LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK TANUSÍTVÁNYA 1718/2 HRSZ.:

1	MEGBÍZÁS TÁRGYA	Az értékelt ingatlan megnevezése: „Kivett, beépítetlen terület” 2026.03.19. kelt tulajdoni lap másolata (teljes) alapján:	
2	INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA	Közigazgatási megnevezés: Helyrajzi szám:	4700 Mátészalka, Belterület, Bencsi köz 11. 1718/2
3	TULAJDONVISZONYOK	Az értékelés alá vont ingatlan tulajdonosa:	tulajdonos: Mátészalka Város Önkormányzata 4700 Mátészalka, Hősök tere 9.
4	ÉRTÉKELT JOG	tulajdonjog	
5	ÉRTÉKELÉS CÉLJA	a reális piaci forgalmi érték meghatározása	
6	AZ ÉRTÉKELT TULAJDONI HÁNYAD		
7	AZ INGATLAN JELLEMZŐI	1718/2 hrsz	
	Az értékelt terület nagysága: Az épületek alapterülete: Megközelíthetősége: Közműellátottság: Felépítmény:	E-hiteles tulajdoni lap alapján: kiépített szabályozott aszfaltúton keresztül megközelíthető csak részben közművesített terület Üres építési telek, felépítmény nem található	468 m ²
8	HASZNOSÍTHATÓSÁG	Jelenlegi funkció: Legjobb, legelőnyösebb, leggazdaságosabb használat:	kialakított építési telek önállóan, vagy összevontan építési telek
9	PIACI ÉRTÉK	Értékelés elve: Figyelembe vett "értékesítési" időtartam: Értékelés fordulónapja:	32/2000. (VIII.28)PM sz. rendelettel módosított 25/1997. PM. rendeletben, valamint az EVS 2016-ban foglaltak szerint piaci összehasonlító értékadatok szerinti értékelési módszer 30 nap 2026.április 17.
10	ÉRTÉKELÉS	Nettó (Ft)	
	a 4700 Mátészalka,1718/2 hrsz,-ú építési telek becsült forgalmi értéke jelenlegi állapotában:	5.007.600,-Ft	

Nyiregyháza, 2026.április 17.

Papp Sándor ingatlan
értékbecslés igazságügyi szakértő

Papp Sándor
építési beruházás; építéstechnológiai
-épületszerkezet, ingatlan-értékbecslés
igazságügyi szakértő
Eng.sz.: 006674/2002
4400 Nyiregyháza, Bethlen G. út 25.
tel: 42/313-126; 06-30-28-...



LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK TANUSÍTVÁNYA 1718/3 HRSZ.:

1	MEGBÍZÁS TÁRGYA	
	Az értékelt ingatlan megnevezése: 2026.03.19. kelt tulajdoni lap másolata (teljes) alapján:	„Kivett, beépítetlen terület”
2	INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA	
	Közigazgatási megnevezés: Helyrajzi szám:	4700 Mátészalka, Belterület, Bencsi köz 10. 1718/3
3	TULAJDONVISZONYOK	
	Az értékelés alá vont ingatlan tulajdonosa:	tulajdonos: Mátészalka Város Önkormányzata 4700 Mátészalka, Hősök tere 9.
4	ÉRTÉKELT JOG	tulajdonjog
5	ÉRTÉKELÉS CÉLJA	a reális piaci forgalmi érték meghatározása
6	AZ ÉRTÉKELT TULAJDONI HÁNYAD	
7	AZ INGATLAN JELLEMZŐI	1718/3 hrsz
	Az értékelt terület nagysága: Az épületek alapterülete: Megközelíthetősége: Közműellátottság: Felépítmény:	E-hiteles tulajdoni lap alapján: 437 m ² kiépített szabályozott aszfaltúton keresztül megközelíthető csak részben közművesített terület Üres építési telek, felépítmény nem található
8	HASZNOSÍTHATÓSÁG	
	Jelenlegi funkció: Legjobb, legelőnyösebb, leggazdaságosabb használat:	kialakított építési telek önállóan, vagy összevontan építési telek
9	PIACI ÉRTÉK	
	Értékelés elve: Figyelembe vett "értékesítési" időtartam: Értékelés fordulónapja:	32/2000. (VIII.28)PM sz. rendelettel módosított 25/1997. PM. rendeletben, valamint az EVS 2016-ban foglaltak szerint piaci összehasonlító értékadatok szerinti értékelési módszer 30 nap 2026.április 17.
10	ÉRTÉKELÉS	Nettó (Ft)
	a 4700 Mátészalka,1718/3 hrsz,-ú építési telek becsült forgalmi értéke jelenlegi állapotában:	4.675.900,-Ft

Nyiregyháza, 2026.április 17.

Papp Sándor ingatlan
értékbecslés igazságügyi szakértő

Papp Sándor
építési beruházás; építéstechnológia
épületszerkezet; ingatlan-értékbecslés
igazságügyi szakértő
Eng.sz.: 006674/2002.
4400 Nyiregyháza, Bethlen G. u. 25.
T: 42/313-126; 06-30/487-671



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

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

LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK TANUSÍTVÁNYA 1718/4 HRSZ.:

1	MEGBÍZÁS TÁRGYA	
	Az értékelt ingatlan megnevezése: 2026.03.19. kelt tulajdoni lap másolata (teljes) alapján:	„Kivett, beépítetlen terület”
2	INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA	
	Közigazgatási megnevezés: Helyrajzi szám:	4700 Mátészalka, Belterület, Bencsi köz 9. 1718/4
3	TULAJDONVISZONYOK	
	Az értékelés alá vont ingatlan tulajdonosa:	tulajdonos: Mátészalka Város Önkormányzata 4700 Mátészalka, Hősök tere 9.
4	ÉRTÉKELT JOG	tulajdonjog
5	ÉRTÉKELÉS CÉLJA	a reális piaci forgalmi érték meghatározása
6	AZ ÉRTÉKELT TULAJDONI HÁNYAD	
7	AZ INGATLAN JELLEMZŐI	1718/4 hrsz
	Az értékelt terület nagysága: Az épületek alapterülete: Megközelíthetősége:	E-hiteles tulajdoni lap alapján: 453 m ² kiépített szabályozott aszfaltúton keresztül megközelíthető
	Közműellátottság: Felépítmény:	csak részben közművesített terület Üres építési telek, felépítmény nem található
8	HASZNOSÍTHATÓSÁG	
	Jelenlegi funkció: Legjobb, legelőnyösebb, leggazdaságosabb használat:	kialakított építési telek önállóan, vagy összevontan építési telek
9	PIACI ÉRTÉK	
	Értékelés elve:	32/2000. (VIII.28)PM sz. rendelettel módosított 25/1997. PM. rendeletben, valamint az EVS 2016-ban foglaltak szerint piaci összehasonlító értékadatok szerinti értékelési módszer
	Figyelembe vett "értékesítési" időtartam:	30 nap
	Értékelés fordulónapja:	2026.április 17.
10	ÉRTÉKELÉS	Nettó (Ft)
	a 4700 Mátészalka, 1718/4 hrsz,-ú építési telek becsült forgalmi értéke jelenlegi állapotában:	4.847.100,-Ft

Nyiregyháza, 2026.április 17.

Papp Sándor ingatlan
értékbecslés igazságügyi szakértő

Papp Sándor
építési beruházás, építéstechnológiai
épületszerkezet, ingatlan-értékbecslés
igazságügyi szakértő
Eng.sz.: 006674/2002
4400 Nyiregyháza, Bethlen G. út 25.
42/313-126-06-30387



1. ÉRTÉKELÉSI FELADAT

1.1. Megrendelés a szakértő felé

MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

Polgármesterétől (dr. Hanusi Péter) Mátészalka, Hősök tere 9. Tel.: 44/501-358 Fax.: 501-360 E-mail: polgarmester@mateszalka.hu

Száma: 102-5/2025.

Ügyintéző: Bodóné Czeglédi Éva

Tel.: 44/501-366

Email: bodone@mateszalka.hu

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

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

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

Hrsz. Ingatlanjelleg Cím

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

Ingatlanjelleg Cím

1718/1 hrsz. kivett beépítetlen terület 4700 Mátészalka, Bencsi köz 12.

1718/2 hrsz. kivett beépítetlen terület 4700 Mátészalka, Bencsi köz 11.

1718/3 hrsz. kivett beépítetlen terület 4700 Mátészalka, Bencsi köz 10.

1718/4 hrsz. kivett beépítetlen terület 4700 Mátészalka, Bencsi köz 9.

A beépítetlen telkek értékét szíveskedjen meghatározni **egyben és külön-külön is**

„Terveink szerint a májusi testületi ülésen szeretnénk tárgyalni az értékesítést”.

2. ADATGYŰJTÉS, HELYSZÍNI SZEMLE

Lehetőségeim szerint feltérképeztem a forgalmi érték megállapításának alapjául szolgáló legfontosabb tényezőket, amelyek a nyíltpiaci érték meghatározásához, illetve a reális érték megállapításához szükségesek.

A vizsgálat elvégzéséhez felhasználtam az interneten beszerezhető, továbbá a NAV rendszerében felülvizsgált építési ingatlanok adatait, a Mátészalka városban hirdetett építési telekadatokat.

Ehhez figyelembe vettem az ingatlanok összes adottságát, műszaki állapotát, a használhatósági elemeket, az esetleges funkcióváltás lehetőségét, a hasonló funkciójú és műszaki paraméterű ingatlanok adatait és az összehasonlítás alapjául szolgálható ingatlanforgalmi értékadatokat.

Az érték meghatározása érdekében 2026. április 02-én helyszíni szemlét tartottam, ahol az ingatlan jellemzőit szemrevételezéssel állapítottam meg, illetve helyszínen fotókat készítettem.



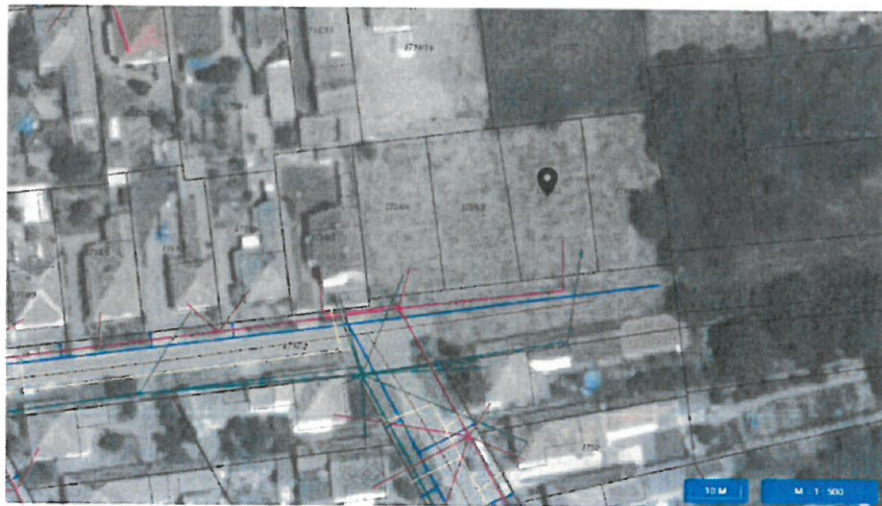
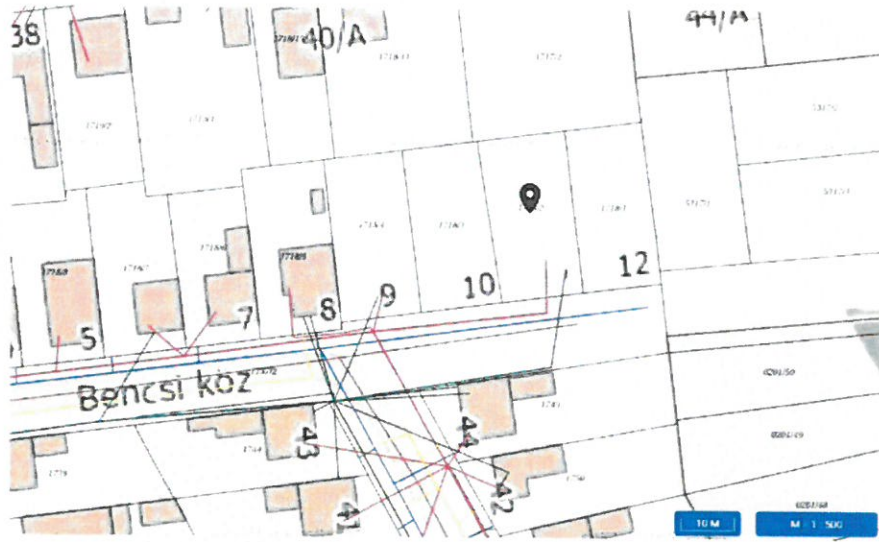
OST-BAU KFT. Nyilvántartási szám: 008726 • 4400 Nyíregyháza, Bethlen G. út 25.
ostbau@gmail.hu • www.ostbau.hu

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

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

A tárgyi vizsgált helyrajzi számú ingatlanok területén felépítményt a közműterkép nem tartalmaz, csak füvesített terület látható.

A terület ábrázolása különböző elektronikus honlapokon, Jelenlegi közműterkép¹:



A tárgyi ingatlan esetében a valós állapot, ortofotó (2026.)

A helyszíni szemle során a jelenlegi területet szemrevételeztem s fotókat készítettem, lásd a mellékletet.
A vagyonértékelés elkészítése során figyelemmel voltam a 25/1997. (VIII.1.) PM számú rendelet² iránymutatásaira, mely az ingatlanok értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

¹ Miniszterelnökség-Lachner Tudásközpont: Egységes elektronikus közmű nyilvántartási rendszer

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



3. INGATLANOK JELENLEGI NYILVÁNTARTÁSI ADATAI

1718/1 helyrajzi számú ingatlan (2. számú melléklet).

Ingatlan címe: 4700 Mátészalka, Belterület

Helyrajzi száma: 1718/1 hrsz.-ú ingatlan

Területe: 434 m²

Művelési ág: "Kivett, beépítetlen terület"

Területi kialakítása: füvesített terület

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

1718/2 helyrajzi számú ingatlan (3. számú melléklet).

Ingatlan címe: 4700 Mátészalka, Belterület

Helyrajzi száma: 1718/2 hrsz.-ú ingatlan

Területe: 468 m²

Művelési ág: "Kivett, beépítetlen terület"

Területi kialakítása: füvesített terület

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

1718/3 helyrajzi számú ingatlan (4. számú melléklet).

Ingatlan címe: 4700 Mátészalka, Belterület

Helyrajzi száma: 1718/3 hrsz.-ú ingatlan

Területe: 437 m²

Művelési ág: "Kivett, beépítetlen terület"

Területi kialakítása: füvesített terület

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

1718/4 helyrajzi számú ingatlan (5. számú melléklet).

Ingatlan címe: 4700 Mátészalka, Belterület

Helyrajzi száma: 1718/4 hrsz.-ú ingatlan

Területe: 453 m²



Művelési ág: "Kivett, beépítetlen terület"

Területi kialakítása: füvesített terület

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

4. AZ INGATLAN JELLEMZŐI

4.1. Az ingatlan jellemzői

A helyszíni szemlén tapasztaltak alapján a vizsgált 3. pontban részletezett ingatlanokról, környezetükről az alábbi, a forgalmi értéket befolyásoló főbb jellemzők állapíthatók meg.

4.1.1. A vizsgált ingatlan területi elhelyezkedése:

Az E-közműrendszerből érvényes térképmásolatból részlet, a 2. pontban található.

4.1.2. A vizsgált ingatlan tulajdonságai a helyszíni szemle idején:

A helyszíni szemlén tapasztaltak, valamint a rendelkezésemre álló E-hiteles tulajdoni lap (2.,3.,4. és az 5. számú melléklet), E-közmű rendszerben elérhető ingatlan-nyilvántartási térkép (lásd korábban), valamint a Helyi Építési Szabályzat kivonat alapján a tárgyi ingatlanról az alábbi jellemzők állapíthatók meg:

4.1.3. Településen belüli elhelyezkedése:

A vizsgált ingatlan Mátészalka Város Önkormányzata közigazgatási területén, annak belterületi övezetében helyezkedik el. A területet a város keleti részén a „Keleti lakótelep” északi területén családi házas övezetben terül el. A területen a forgalom gyenge.



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

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



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

Megállapítható, hogy az adott térség ingatlanforgalmi szempontból egy kiemelt és keresett családi házas övezet.

4.1.4. Megközelíthetőség:

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



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

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



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

A vizsgált ingatlan a helyszíni szemlén tett megállapítás alapján rendezett környezetben helyezkedik el.

Megközelíthetőség: a városközpontból aszfaltozott utcákon.

Távolsága a település központjától légvonalban kb. 2,5 km-en belül.

Alakja: a 4 darab vizsgált telek szabályos téglalap alakú.

Művelési ága: „kivett/beépítetlen terület”

Tényleges hasznosítása: egy darab lakás/telek, vagy a 4 darab telek összevonásából a rendezési terv alapján engedélyezett építmény építhető.

Növényzet:

A területen a forgalmi érték megállapítása szempontjából lényeges értéket képviselő, telepített, élő növényzet nem található, a teljes terület füvesített.

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

4.1.5. Közművesítettsége:

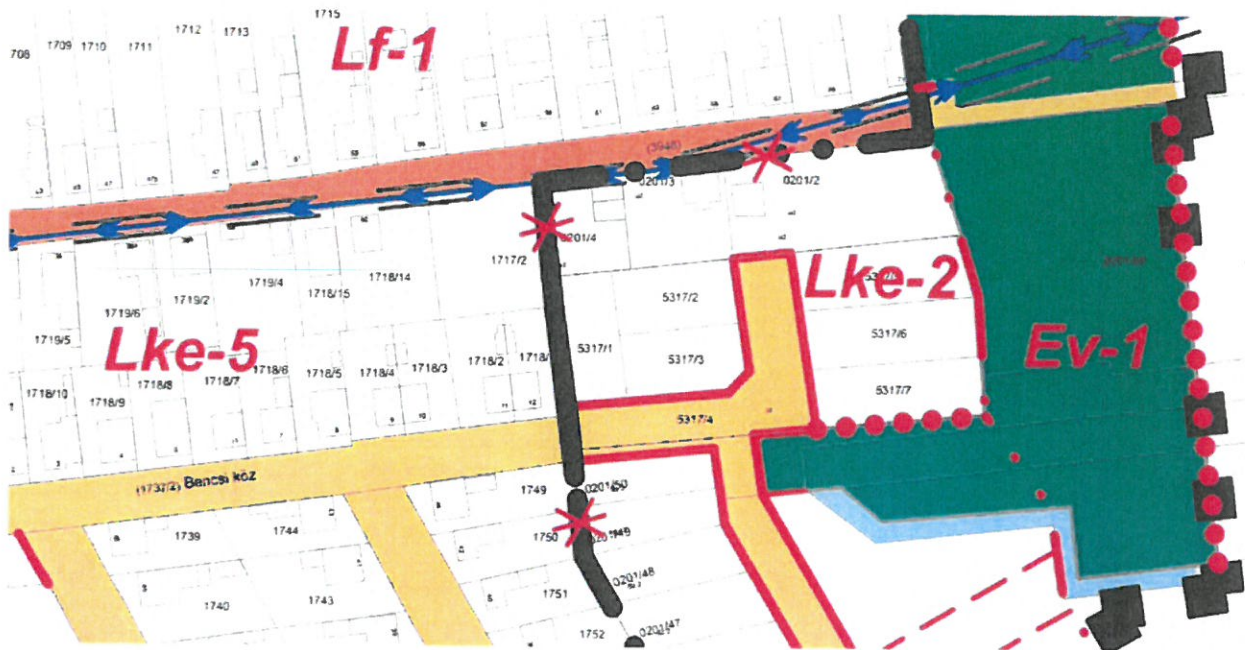
A vizsgált ingatlanra a közművezetékek az utcai hálózatról beköthető, kivéve a gázvezetékek.

Kerítettsége: jelenleg nem bekerített terület.



4.2. Helyi Építési Szabályzat³ szerinti előírások:

A vizsgált ingatlanra vonatkozóan az elfogadott HÉSZ előírások érvényesek. A terület a Szabályozási Terv szerint "Kertvárosias lakózóna" (Lke-5).



A rendezési terven szereplő ikresített beépítés volt, lebontásra kerültek.

5. §

A RENDELTETÉSI ZÓNÁK ELŐÍRÁSAI

5(1) Szabályozási terv a város igazgatási területén az alábbi rendeltetési zónákat jelölheti ki:

a., Horizontális rendeltetési zónákat

1.) a beépítésre szánt területen

a. lakó (L)

(2) Kertvárosias lakózóna (Lke)

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

b., A zóna területén elhelyezhető:

1., lakóépület

2., a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,

3., egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,

4., a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület,

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



95.

10c., A zóna területén kivételesen elhelyezhető:

1., szálláshely szolgáltató épület 10 férőhellyel, illetve 11-40 férőhellyel abban az esetben, ha az adott építési telek területe legalább 4000m²

2., sportéptmény,

3., üzemanyagtöltő állomás, a saját telkén, a szomszédos építési telek felőli oldalon /oldalakon/ min. 15 m szélességben telepített fasor ültetésével

4., mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, a saját telkén, a szomszédos építési telek és a közterület felőli, vagy a telek saját lakózónájától számított oldalon /oldalakon/ min. 20 m szélességben telepített fasor ültetésével.

d., A zóna területén kivételesen sem helyezhető el:

1., szálláshely szolgáltató épület – a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével,

2., egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,

113., parkoló-terület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, és az ilyeneket szállító járművek számára

4., üzemanyagtöltő

5., sportéptmény

6., a lakóépületet /mint a lakótelek fő rendeltetését jelentő épületét/ a közterület felől megelőző, vagy önálló melléképület,

7., takarmánytároló építmény.

8., terepszint alatti gépkocsi tároló

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

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

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

Terület (m ²)	Mélység (m)		Telep-szerű 1	Általános 2	Oldal-határon álló 3	4	általános 5	keretes 6	kialakult 0
200	20	1					8		x
300	25	2					10		x
450	25	3		18	14	12	12	15	x
600	30	4		18	14	12	12	15	x
720	30	5		18	16	14	14	20	x
900	35	6		20	18		16	20	x
1.100	40	7		25	20		16	25	x
2.000	45	8	35	30				25	x
4.000	50	9	40	40				30	x
Adottságoktól függő kialakult		0	x	x	x	x		X	x

21. §.

A kertvárosi karakterű zóna előírásai

(1) A zónába a kialakult és nem kialakult kertvárosi karakterű területek tartoznak.

(2) A zóna területén újonnan legfeljebb 7,5 m építménymagasságú épületek és



legfeljebb 3,5 m építménymagasságú, és maximum 6,5m gerincmagasságú melléképületek helyezhetők el.

(3) Újonnan nyeles telek nem alakítható. Az újonnan kialakítható telek területe zárt sorú-általános beépítési mód esetén legalább 450m², egyéb alkalmazható beépítési mód esetén legalább 600m² legyen.

(4) Az új építményeket szabadon álló-általános, ikres, oldalhatáron álló, vagy zárt sorú-általános beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni. Lakó rendeltetési zónában a közbelső telken telkenként csak 1 db, átmenő telken mindkét utca felől 1-1db épület helyezhető el.

(5) 57Ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik, új építés esetén a szomszédos telkeken, illetőleg a tömboldalon kialakult jellemző (attól maximum $\pm 1,5$ métert eltérve), míg új beépítésre szánt területen 5 m előkertet kell elhagyni, melytől tömbönként egységesen a telkek hátsókertje irányában +3 m-el el lehet térni. Új

kertvárosias karakterű zónában magastetős és alacsony hajlású magastetős épület összetett tetőformával is építhető. A tető hajlásszöge elsősorban 20-42° lehet. Már jellemzően kialakult területen a tető hajlásszöge a környezetben kialakult /két-két szomszédos telken álló építményt figyelembe véve, de minimum 30°, maximum 45° lehet. Ettől eltérő hajlásszögű magastetőt, vagy lapostetőt csupán település (utca) képi illeszkedés céljából szabad építeni, ennek szükségességét a főépítész igazolja.

(6) **A telek beépítésének feltétele új beépítésre szánt területen a teljes közművesítettség,** egyéb esetben a közmű kiépítéséig a közműpótló a szakhatóságok által elfogadott módon.

(7) A gépkocsi-elhelyezést teljes egészében a saját építési telken kell biztosítani.

(8) A telken elhelyezhető melléképületek: gépkocsitároló, háztartáshoz kapcsolódó raktár (lomtár), saját szükségletű kisállattartó épület legfeljebb 15 m² beépített területtel, műhely, kézműipari épület. A melléképületek összes beépített területe nem haladhatja meg a főépület(ek) beépített területét, illetve a telek beépíthető területének az 50%-át.

A melléképítmények közül elhelyezhető: közműcsatlakozási műtárgy, kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel, de a közterületre nem „lóghat bele”), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 méternél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely,

56 A 20.§ (12) bekezdését beillesztette a 20/2011.(XII.02.) rendelet. Hatályba lépett 2012. január 1. napján.

57 Módosította a 20/2011.(XII.02.) rendelet. Hatályba lépett 2012. január 1. napján.

háztartási célú kemence, kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m²-es vetülettel, kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő, zászlótartó oszlop.

(9) Lakó rendeltetési zónában rendeltetési egységenként legalább 200m² telekhányadot kell biztosítani. Nem lakás esetén minden megkezdett 50 m² nettó épület-szintterület egy rendeltetési egységnek számít.

(10) Iskola, óvoda, bölcsőde és egészségügyi épület 10 m-es előkerttel is elhelyezhető. A telek beépítettsége legfeljebb 25 % lehet.

5. ÉRTÉKNÖVELŐ ÉS CSÖKKENTŐ TÉNYEZŐK

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



- Mátészalka város belterületének közelében, annak egyik vegyes zónában a „Keleti lakóterület”-en részben családi házas övezetében helyezkedik el az értékbecslés tárgyát képező ingatlan.
- Elhelyezkedését tekintve a város keleti részén, részben újonnan épült családi lakóépületek közvetlen közelében jelentős értékkel bíró ingatlanok környezetében helyezkedik el.
- Könnyen megközelíthető gépjárművel, városi buszjáráttal.
- Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága kitűnő, az alapvető ellátási központok, közintézmények légvonalban néhány száz méteres körzeten belül megtalálhatók, de közúton időt vesz igénybe a célhoz való eljutás.
- Az alapvető közműhálózatok közül a víz, villany, a tárgyi ingatlan közvetlen közelében megtalálható, kivéve a gázhálózat azokra a csatlakozás kiépíthető, illetve a gázhálózat elvezethető. A meglévő közműhálózaton keresztül a szolgáltatók az igényelt kapacitásokat minden valószínűség szerint tudják biztosítani, mivel a város keleti részén az megfelelő átmérőjű és kapacitású vezetékek épültek meg a korábbi években.
- Az értékelt terület ingatlanforgalmi szempontból frekvenciát, könnyen megközelíthető területen helyezkednek el, elsősorban mint szolgáltató vagy ipari beruházásra, építésre alkalmas fejlesztési területként lehet figyelembe venni.
- Lakásépítéshez a kialakított telekméret a minimális.

5.1. Az értékelés módszere

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

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

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

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

Az előbbieket ellenére a NAV-tól beszereztem eladott építési telkek leellenőrzött eladási árait is.

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

5.2. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

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

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

- a vizsgált ingatlan rendeltetése,
- a hely, a település jellege, az ingatlan földrajzi, és településen belüli elhelyezkedése,
- felépítmény műszaki adatai (építési mód, alkalmazott anyagok, szerkezetek)



infrastrukturális ellátottság, közművesítettség színvonala,

- az ingatlanpiaci viszonyok (kereslet, kínálat) helyzete az adott közegben, környezetben,
- az ingatlan üzemeltetése, fenntartása során jelentkező költségek és haszon nagysága, a megtérülés prognosztizálása,
- lehetséges összehasonlító adatok

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

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

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

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

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

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

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

Infrastruktúra

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

Környezeti szempontok

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

Alternatív hasznosítás szempontjai

- mely funkcióra alkalmasság,
- átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség

Jogi szempontok, hatósági szabályozás

- tulajdonviszonyok,
- kapcsolódó jogok



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

Telek adottságok

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

Az ingatlanok műszaki tartalmának megismerése mellett mindig fontos annak vizsgálata is, hogy az adott ingatlan csak az eredeti célra alkalmas-e, vagy jelentősebb költség, avagy komolyabb átalakítás nélkül funkcióváltáson mehet át. A jelentős szinteltérés miatt milyen további munkálatokra van szükség ahhoz, hogy az ingatlan biztonsággal beépíthető legyen, vagy más műszaki megoldás alkalmazásával, nagyobb szintű beépítettség valósuljon meg.

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

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

5.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

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

1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.

3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat kell vizsgálni:

4.1. Műszaki szempontok:



4.2. Építészeti szempontok:

4.3. Használati szempontok:

4.4. Telekadottságok:

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

4.5. Infrastruktúra:

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

4.6. Környezeti szempontok:

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

4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:

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

4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

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

5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.



Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az intézményi építésre alkalmas telek.

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

6. ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKADATOK

6.1. Összehasonlító értékadatok

6.1.1. A 1718/1., /2., /3. és a /4. helyrajzi számú ingatlanok

Alaphalmazát: Mátészalka város belterületi hasonló adottságú Piaci összehasonlító adatok alapján az értékesített építési telkes ingatlanok esetében, a NAV felülvizsgálata alapján (Iktatószám: 7957187570) 2025. és a 2026. évben. Valamennyi ingatlan az adott város vagy vonzáskörzetének területén, hasonló funkciójú beépítetlen, fejlesztésre alkalmas telek és az adottságai is megfelelnek a tárgyi ingatlanoknak.

	Tárgyi	NAV összehasonlító 1.		NAV összehasonlító 2.		NAV összehasonlító 3.		NAV összehasonlító 4.		NAV összehasonlító 5.	
	4700 Mátészalka, Bencsi köz 12., 11., 10. és 9.szám	4700 Mátészalka Belváros		4700 Mátészalka Belváros		4700 Mátészalka Belváros		4700 Mátészalka Belváros		4700 Mátészalka Belváros	
Cím (HRSZ)	1718/1., 1718/2., 1718/3. és 1718/4.	338		106		51		51		28	
Övezet	Lke-5	Lke-2		Lke-7		(Gksz-5)?		(Gksz-5)?		Lke-7	
Korrekcios modell	Adat leírás	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.
Telek terület, m2	434., 468., 437. és 453	925		601		858		925		720	
NAV adatai		10 000 000 Ft	0.00%	6 000 000 Ft	0.00%	6 100 000 Ft	0.00%	6 600 000 Ft	0.00%	9 650 000 Ft	0.00%
Műszaki akadályok/Tranzakció dátuma/ ingatlanpiaci infláció	folyamatban	NAV leellenőrzött		NAV leellenőrzött		NAV leellenőrzött		NAV leellenőrzött		NAV leellenőrzött	
Falazás ára (Ft/m2)		10 810.80		9 983.40		7 109.60		7 135.10		13 402.80	
Elhelyezkedés	(az utca vége, jobb, kevés forgalom)	10%		hasonló		10%		hasonló		10%	
Telek formája	teglalapú építési telek	teglalap		teglalap		teglalap		teglalap		teglalap	
Telek lejtése	sima	sima		sima		sima		sima		sima	
Telek beépíthetősége	előírások HÉSZ szerint	0%		0%		0%		0%		0%	
Szinterületi mutató	nem ismert	nem ismert		nem ismert		nem ismert		nem ismert		nem ismert	
Építési korlátozások	Rendezési terv alapján										
Infrastruktúra közművek	csak részben	minden közmű		minden közmű		minden közmű		minden közmű		minden közmű	
Építési engedély	nincs	nincs		nincs		nincs		nincs		nincs	
Terület korrekció		0%		0%		0%		0%		0%	
Településhez viszonyított elhelyezkedés	"belterület" kertvárosias	hasonló		hasonló		hasonló		hasonló		hasonló	



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

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

Korrektio engedélyezése összes		ok	5%	ok	5%	ok	5%	ok	5%	ok	5%
Piaci összehasonlításon alapuló telekérték:	10 173 Ft		11 351,34		10 482,57		7 465,08		7 491,86		14 072,94

Fajlagos alapár: **10.173,-Ft/m²**

Korrektio tényezők tervezett műszaki beavatkozás miatt:	Értéke
Sík felületű építési telek, szintbeavatkozás változást nem igényel:	+ 5 %
A teljes korrektio mértéke:	+ 5 %

A kínálati árakból számítható és figyelembe vehető átlagos korrigált fajlagos ár: 10.173,-Ft/m ² x 1,05 =	10.681,65Ft/m²
Kerekítve:	10.700,- Ft/m²

A vizsgált építési ingatlan forgalmi értéke 1 m² területre, 2026. év I. felében: 10.700,- Ft/m² összegben határozható meg.

7. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA A VIZSGÁLT INGATLANRA:

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

8. EGYÉB MEGJEGYZÉSEK

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

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



Az olyan tényekből és adatokból eredő esetleges jogkövetkezményekért nem vállalok felelősséget, amelyről az információkat adó tudott, de az adatszolgáltatást nem teljesítette és az szemrevételezéssel nem volt megállapítható. Az értékelést a Megrendelő tudomásul veszi, hogy az ingatlanok értékének meghatározása szemrevételezés alapján becsléssel készült.

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

Az értékbecslés érvényességi idejét **30 napban** határozom meg, a változó piaci viszonyok, az infláció és az ingatlanokra vonatkozó jogszabályok kiszámíthatatlan változásai miatt.

9. SZAKÉRTŐI VÁLASZOK

1718/1 hrsz. kivett beépítetlen terület 4700 Mátészalka, Bencsi köz 12.

A vizsgált építési ingatlan forgalmi értéke m² területre, 2026. év I. felében: 434 m² x 10.700,- Ft/m² = 4.643.800,- Ft. értékben határozható meg.

1718/2 hrsz. kivett beépítetlen terület 4700 Mátészalka, Bencsi köz 11.

A vizsgált építési ingatlan forgalmi értéke m² területre, 2026. év I. felében: 468 m² x 10.700,- Ft/m² = 5.007.600,- Ft. értékben határozható meg.

1718/3 hrsz. kivett beépítetlen terület 4700 Mátészalka, Bencsi köz 10.

A vizsgált építési ingatlan forgalmi értéke m² területre, 2026. év I. felében: 437 m² x 10.700,- Ft/m² = 4.675.900,- Ft. értékben határozható meg.

1718/4 hrsz. kivett beépítetlen terület 4700 Mátészalka, Bencsi köz 9.

A vizsgált építési ingatlan forgalmi értéke m² területre, 2026. év I. felében: 453 m² x 10.700,- Ft/m² = 4.847.100,- Ft. értékben határozható meg.

A beépítetlen telkek értékét szíveskedjen meghatározni **egyben és külön-külön is**

A vizsgált négy darab építési ingatlan forgalmi értéke az összes Σ m² területre, 2026. év I. felében: 1792 m² x 10.700,- Ft/m² = 19.174.400,- Ft. értékben határozható meg.

Adatok összesítve:

1718/1 hrsz: 434 m ²	4 643 800 Ft
1718/2 hrsz: 468 m ²	5 007 600 Ft
1718/3 hrsz: 437 m ²	4 675 900 Ft
1718/4 hrsz: 453 m ²	4 847 100 Ft
Σ : 1792 m ²	19 174 400 Ft

10. MELLÉKLETEK:

1. számú melléklet: Jelenléti iv



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

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

-
2. számú melléklet: 1718/1 Tulajdoni lap-másolat (teljes)
 3. számú melléklet: 1718/2 Tulajdoni lap-másolat (teljes)
 4. számú melléklet: 1718/3 Tulajdoni lap-másolat (teljes)
 5. számú melléklet: 1718/4 Tulajdoni lap-másolat (teljes)
 6. számú melléklet: Fotómelléklet

JELENLÉTI ÍV

Tárgy:	4700 Mátészalka,
Ügyszám:	230-3/2026
Sorszám:	
Készítette:	OST-BAU Kft. igazságügyi szakértő

Jelenléti ív helyszíni szakértői szemléhez

Időpont:	2026. április 2. (csütörtök) 15,00 h.
Tárgy:	Megrendelés alapján ingatlan forgalmi értékelése

JELEN VANNAK:

Név:	Tulajdonos:	Kit képvisel:	Aláírás:
Papp Sándor	Szabó		[Handwritten Signature]

KIMENTETTE MAGÁT:

Név:	Megbízott képviselő:	Kit képvisel:	Aláírás:

A helyszíni szemlén nem jelentek meg és ki sem mentették magukat!





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

Tulajdonilap-másolat
(teljes)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260319/2181
2026.03.19

Elektronikusan hitelesítve: 2026.03.19. 08:34:32



ELEKTRONIKUS
INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

Oldal 1/1

Mátészalka
Belterület, 1718/1 helyrajzi szám

4700 MÁTÉSZALKA, BENCSI KÖZ 12.
Mátészalka, Belterület, 1718/1

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
262154/3/2022.07.18

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	434	0

II. RÉSZ

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
31344/1992.02.24

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: átszállás, 31344/1992.02.24
Név: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 4700 MÁTÉSZALKA, Hősök tere 9

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
4904/1977.05.17

Önálló szöveges bejegyzés

A régi 1724/2 hrsz-u ingatlan kisajátítás folytán átjegyezve az 1778, 1780, 1777, 4/0, 1772, 1773, 4603, 1781 sz. tulajdoni lapokról.

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
8025/1977.08.02

Önálló szöveges bejegyzés

A régi 1724/2 hrsz-u ingatlan az 1737, 1738, 1745, 1748, 1747, 1733, 1746 hrsz-u ingatlanokkal együtt lejegyezve és megosztva.

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



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

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260319/2181
2026.03.19

Elektronikusan hitelesítve: 2026.03.19. 08:34:35



Oldal 1/1

Mátészalka
Belterület, 1718/2 helyrajzi szám

4700 MÁTÉSZALKA, BENCSI KÖZ 11. "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Mátészalka, Belterület, 1718/2

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
262154/3/2022.07.18

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	468	0

II. RÉSZ

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
31344/1992.02.24

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: átszállás, 31344/1992.02.24
Név: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 4700 MÁTÉSZALKA, Hősök tere 9

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
8025/1977.08.02

Önálló szöveges bejegyzés

Átjegyezve a 4650, 15 sz. tulajdoni lapról megosztás folytán.

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



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

Tulajdonilap-másolat
(teljes)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260319/2181
2026.03.19



Oldal 1/1

Mátészalka
Belterület, 1718/3 helyrajzi szám

4700 MÁTÉSZALKA, BENCSI KÖZ 10. "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Mátészalka, Belterület, 1718/3

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
262154/3/2022.07.18

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	437	0

II. RÉSZ

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
31344/1992.02.24

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: átszállás, 31344/1992.02.24
Név: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 4700 MÁTÉSZALKA, Hősök tere 9

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
8025/1977.08.02

Önálló szöveges bejegyzés

Átjegyezve a 4650, 15 sz. tulajdoni lapról megosztás folytán.

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

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

Tulajdonilap-másolat
(teljes)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260319/2181
2026.03.19

Elektronikusan hitelesítve: 2026.03.19. 08:34:41



Oldal 1/1

Mátészalka
Belterület, 1718/4 helyrajzi szám

4700 MÁTÉSZALKA, BENCSI KÖZ 9.
Mátészalka, Belterület, 1718/4

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
262154/3/2022.07.18

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	453	0

II. RÉSZ

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
31344/1992.02.24

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: átszállás, 31344/1992.02.24
Név: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 4700 MÁTÉSZALKA, Hősök tere 9

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
8025/1977.08.02

Önálló szöveges bejegyzés

Átjegyezve a 4650, 15 sz. tulajdoni lapról megosztás folytán.

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

FOTÓMELLÉKLET



VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 231-5/2026.

Előterjesztés
üres építési telkek értékesítési feltételeinek meghatározásáról

Előterjesztés készítéséért felelősök: Bodóné Czeglédi Éva pénzügyi csoportvezető

Előterjesztés véleményezése:

NÉV: dr. Márton Ágnes aljegyző	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: Az előterjesztés és a határozat - szerződés a jogszabályi feltételeknek megfelelnek. Márton Ágnes
NÉV: Haszaráné dr. Dányádi Andrea törvényességi referens	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: Az előterjesztés és a határozat - szerződés megfelel a jogszabályi feltételeknek. Haszaráné dr. Dányádi Andrea
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
Előterjesztést ellenőrizte:	Előterjesztést jóváhagyta:
Ellenőrzés időpontja: 2026. április 28.	Jóváhagyás időpontja: 2026. április 28.