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

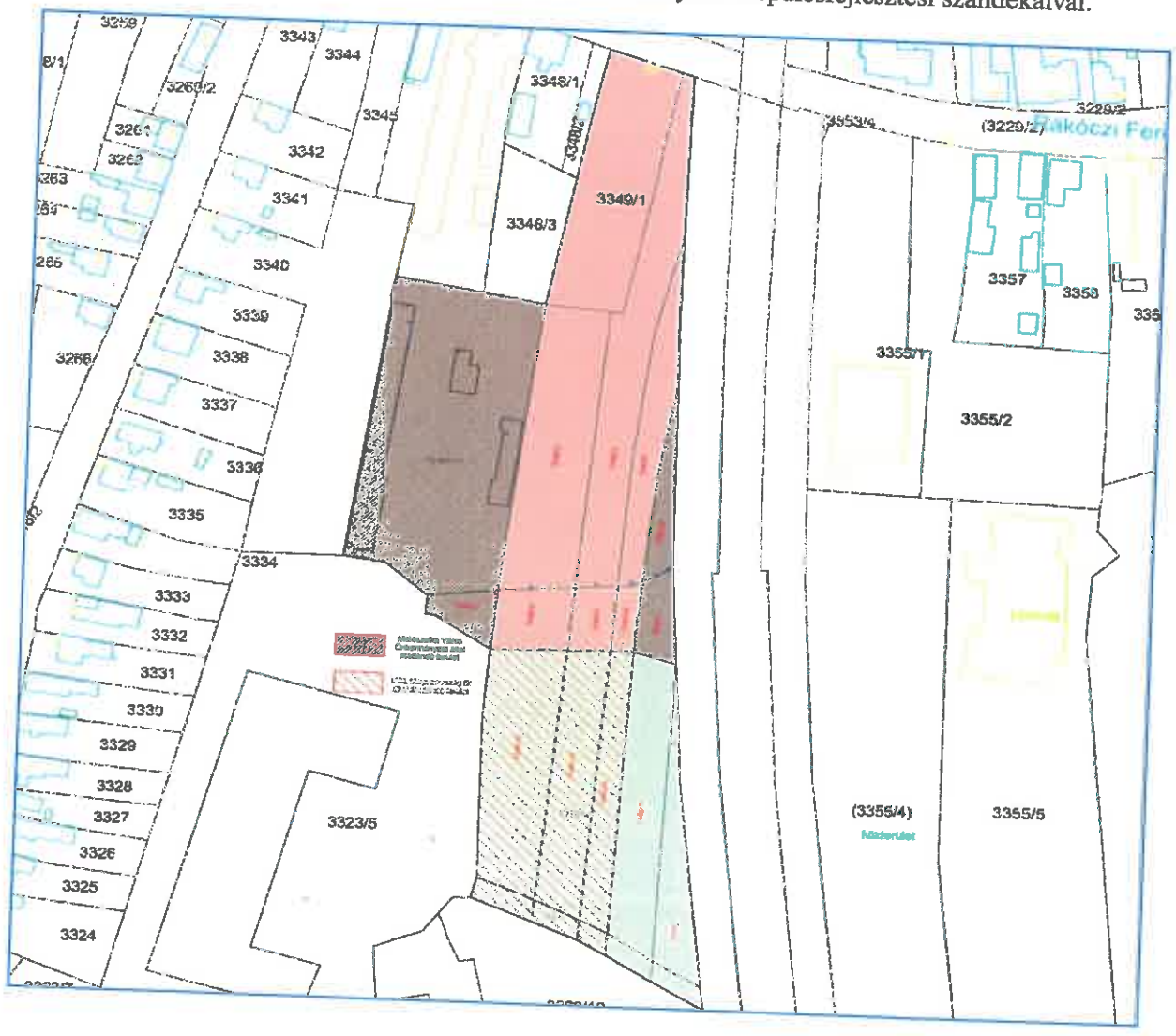
Száma: 230-8/2026.

ELŐTERJESZTÉS

– a Képviselő-testülethez –
Lidl Magyarország Bt-vel történő telekcsere feltételeinek meghatározásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A Lidl Magyarország Bt. komplex területrendezési javaslattal kereste meg Mátészalka Város Önkormányzatát a Rákóczi utca és az Alkotmány út kereszteződésénél található, a társaság, valamint az önkormányzat tulajdonában álló ingatlanok vonatkozásában. A javasolt telekrendezés célja, hogy mindkét tulajdonos számára egy-egy egységes telektömb alakuljon ki. A kérelemben foglalt területrendezési elképzelés összhangban áll az Önkormányzat településfejlesztési szándékaival.



A területrendezés megvalósítása érdekében lefolytatott egyeztetések során meghatározásra kerültek azok a Mátészalka Város Önkormányzata tulajdonában lévő ingatlanok, amelyeket – ingatlanforgalmi szakértői véleményre alapozott értékegyeztetés mellett – szükséges elcserélni a Lidl Magyarország Bt. tulajdonában lévő ingatlanokkal.

A csereügylettel érintett önkormányzati és magántulajdonú ingatlanok helyrajzi számait és területnagyságát az alábbi táblázat foglalja össze:

Mátészalka Város Önkormányzata tulajdonú ingatlanok (hrsz.)	**Terület (m^2)**	**Lidl Magyarország Bt. tulajdonú ingatlanok (hrsz.)**	**Terület (m^2)**
3346/2	5 794	3346/12	2 326
3346/6	389	3346/13	1 633
3346/7	325	3346/14	1 010
3346/11	381	—	—
Összesen:	**6 889**	**Összesen:**	**4 969**

Területkülönbözet: 6 889 m^2 - 4 969 m^2 = **1 920 m^2** (az önkormányzati tulajdonú terület javára).

A fenti számítás alapján az önkormányzati tulajdonú csereterület 1 920 m^2-vel nagyobb, mint a Lidl Magyarország Bt. által cserébe felajánlott terület. Ezen többletterület tulajdonjogának megszerzéséhez a különbözet Lidl Magyarország Bt. általi megvétele szükséges, amelynek vételárát az előterjesztés 2. számú mellékletét képező ingatlanforgalmi szakértői vélemény határozza meg.

Az szakvélemény alapján a területkülönbözet forgalmi értéke nettó 23.700.000 Ft *(azaz huszonhárommillió-hétszázezer forint)*.

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: Áfa. tv.) 86. § (1) bekezdés j) pontja értelmében a beépített ingatlan és az ehhez tartozó földrészlet, valamint a k) pont szerint a beépítetlen ingatlan értékesítése, kivéve az építési telek értékesítését a tevékenység egyéb sajátos jellegére tekintettel adómentes kategóriába tartozik. Az Áfa tv. 88. §-a megengedő abban a tekintetben, hogy az adóalany döntése szerint a 86. § (1) bekezdés j) és k) pontja tekintetében választhatja, hogy tevékenységét adókötelessé teszi. Önkormányzatunk mindezidáig nem élt ezzel a lehetőséggel, mivel az ingatlan értékesítésből származó bevételeink jelentős hányada beépített ingatlan (önkormányzati bérlakás) értékesítéséből származik, melyet jellemzően magánszemélyek vásárolnak meg az Önkormányzattól. Az általános forgalmi adó felszámítása jelentősen megemelné az ingatlanok árát.

A Lidl Magyarország Bt. által Önkormányzatunk részére értékesítendő területek építési telkek. Az eladó az együttesen 61 000 000 Ft nettó értékre 16 470 000 Ft áfa tartalmat fog felszámítani. Az Önkormányzatnak jelen esetben ezt nem áll módjában visszaigényelni a Nemzeti Adó- és Vámhivataltól, ezért a csereügyletből származó valós bevétel – a nettó érték különbözet és a Lidl Magyarország Bt. részére megfizetett áfa tartalom különbözete – 7 230 000 Ft.

A cserével érintett ingatlanok Mátészalka Város Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 21/2012. (X.19.) önkormányzati rendelet 4. számú mellékletében forgalomképes üzleti vagyonként szerepelnek, így azok elidegenítésének és cseréjének jogszabályi akadálya nincs.

A helyi önkormányzat által kötendő ingatlancsere-ügyletekhez kormányhivatali jóváhagyás szükséges, amennyiben a csere tárgyát képező önkormányzati vagyon értéke meghaladja a versenyeztetési értékhatárt, amely 2026-ban bruttó 25 millió forint. Mivel az érintett, összesen 6 889 m² alapterületű önkormányzati csereterületek bruttó forgalmi értéke a várható ingatlancsere jogügyletben meghaladja a 25 millió forintot, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 108/A. § (2) bekezdése alapján a versenyeztetés mellőzhető ugyan, de a csereügylet érvényességéhez a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal jóváhagyása szükséges a 126/2015. (V. 27.) Korm. rendelet szabályai szerint.

A Mötv. 108/A. § (2) bekezdése meghatározza, hogy a Kormányhivatal a jóváhagyás megadása során milyen szempontokat köteles mérlegelni. A Kormányhivatal a jóváhagyási eljárás során elsőként megvizsgálja, hogy az egyes vagyontárgyak értékére és a szerződésben foglalt egyéb vagyoni kötelezettségvállalásra tekintettel az értékarányosság követelménye megvalósul-e (annak érdekében, hogy a nemzeti vagyon részét képező önkormányzati vagyon ne csökkenjen). Ezt követően mérlegeli, hogy az ügylet megkötése az önkormányzat kötelező feladatainak ellátása vagy gazdasági érdekei szempontjából indokolt-e. A Kormányhivatal egyszerűsített határozattal hagyja jóvá az ügyletet, és záradékkal látja el a szerződés példányait. A kormányhivatali záradék megléte a földhivatali tulajdonjog-bejegyzés elengedhetetlen feltétele.
Az előterjesztéshez mellékelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény igazolja az értékarányosság fennállását. Az ügylet megkötése a Mötv. 13. § (1) és (13) bekezdésében szabályozott helyi önkormányzati feladatok közül a településfejlesztési és gazdasági érdekei szempontjából indokolt, a kötelező önkormányzati feladatok ellátását nem veszélyezteti.

Összességében megállapítható, hogy a tervezett ingatlancsere mindkét fél számára előnyös, és maradéktalanul illeszkedik Mátészalka városfejlesztési, településrendezési célkitűzéseihez. A telekrendezés eredményeként kialakuló egységes telektömbök révén az önkormányzati tulajdonban maradó területek piacképesebbé és hatékonyabban hasznosíthatóvá válnak, miközben a csereügylet megteremti a területi és jogi feltételeket ahhoz, hogy a Rákóczi utca és az Alkotmány út kereszteződésében megépülhessen a Lidl áruház. Tekintettel arra, hogy a beruházás hozzájárul a város kereskedelmi ellátottságának bővítéséhez és a térség gazdasági fejlődéséhez, a csereügylet jóváhagyása szakmailag és gazdaságilag egyaránt indokolt.

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

Mátészalka, 2026. november 24.

Dr. Hanusi Péter
polgármester

Mátészalka Város Polgármestere

1. számú melléklet a 230-8/2026. sz. előterjesztéshez

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

Lidl Magyarország Bt-vel történő telekcsere feltételeinek meghatározásáról

A Képviselő-testület

1. **Egyetért azzal, hogy** a Rákóczi utca és az Alkotmány út kereszteződésénél megvalósuló komplex területrendezés érdekében – a 2011. évi CLXXXIX. törvény 108/A. § (2) bekezdése alapján a versenyeztetési eljárás mellőzésével – ingatlan csereszerződéssel vegyes telekalakítás szerződést köt a Lidl Magyarország Bt.-vel (székhely: 1037 Budapest, Rádl árok 6., cégjegyzékszám: 01-06-757718).

2. **Dönt arról**, hogy a csereügylet keretében Mátészalka Város Önkormányzata a tulajdonában álló, a mátészalkai 3346/2 hrsz.-ú (5 794 m²), 3346/6 hrsz.-ú (389 m²), 3346/7 hrsz.-ú (325 m²) és 3346/11 hrsz.-ú (381 m²), összesen 6 889 m² területű ingatlanok tulajdonjogát átruházza a Lidl Magyarország Bt. részére, cserébe a Lidl Magyarország Bt. tulajdonában álló, a mátészalkai 3346/12 hrsz.-ú (2 326 m²), 3346/13 hrsz.-ú (1 633 m²) és 3346/14 hrsz.-ú (1 010 m²), összesen 4 969 m² területű ingatlanok tulajdonjogáért.

3. **Megállapítja**, hogy az ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján a csereügylet során keletkező **1 920 m² területkülönbözet forgalmi értéke** nettó **23.700.000 Ft** *(azaz huszonhárommillió-hétszázezer forint)*.

4. **Kinyilvánítja**, hogy az értékarányosság követelménye az ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján megvalósul, és a csereügylet megkötése az Önkormányzat gazdasági érdekei szempontjából indokolt. A jogügylet a Mötv. 13. § (1) bekezdés 1. és 13. pontjaiban rögzített településfejlesztéssel, településrendezéssel, valamint gazdaságszervezéssel kapcsolatos kötelező önkormányzati feladatok ellátását biztosítja, továbbá az Önkormányzat egyéb kötelező feladatainak ellátását nem veszélyezteti. A telekrendezés eredményeként kialakuló egységes telektömbök révén az önkormányzati tulajdonban maradó területek piacképesebbé és hatékonyabban hasznosíthatóvá válnak.

5. **Felhatalmazza dr. Hanusi Péter polgármestert** a határozat 1. és 2. számú mellékletei szerinti vázrajzok alapján a telekalakítási eljárás lefolytatására és az ingatlan-csereszerződéssel vegyes telekalakítási megállapodás megkötésének elkészítésére és mindezekkel kapcsolatos jognyilatkozatok megtételére.

Határidő: azonnal
Felelős: Dr. Hanusi Péter polgármester

Mátészalka, 2026. november ..

Dr. Hanusi Péter
polgármester

Dr. Takács Csaba
jegyző

1. számú melléklet a ...../2026. (_._) határozathoz

Szondiné Ujfalusi Mária
földmérő mérnök
4700 Mátészalka, Ősz u. 18.

Munkaszám: 11/2026

Mátészalka
belterület
Adatszolgáltatás iktatószáma:2/65/2026

Méretarány 1:1000

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 3346/2, 3346/3, 3346/4, 3346/5, 3346/6 és a 3349/1 helyrajzi számú földrészletek összevonásáról

A vázrajz mérnök levételére nem alkalmas

Megelőzi az 635598/2025 iktatószámú változási vázrajz átvezetése.

Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal 14/7/3
Érkezett: 2026. FEBR 16.
Szám:
Előadó:
Mellékel:
Érkezés időpontja:
Részletek:

Címkoordináták 3346/6 hrsz		
Psz.	Y	X
1	894728	294805

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							
Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés
	jel	mű. ága	Min.ö.	ha. m²			jel	mű. ága	Min.ö.	ha. m²			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
3346/2		Kivett udvar, üzem, és iroda épület		0.5794	-	3346/6		Kivett udvar, üzem, és iroda épület		1.4818	-		
3346/3		Kivett Beépítetlen terület		0.2590	-								
3346/4		Kivett Beépítetlen terület		0.2446	-								
3346/5		Kivett Beépítetlen terület		0.1042	-								
3346/6		Kivett Beépítetlen terület		0.0389	-								
3349/1		Kivett Beépítetlen terület		0.2557	-								
Összesen:				1.4818						1.4818			

A változás akaratunknak megfelelően történt:

.....

.....

Mátészalka, 2026. február 15.

Készítő: *Szondiné Ujfalusi Mária*
Ing. rend. min. szám: 84/1990.
Földmérő igazolvány száma: 11196

Szondiné Ujfalusi Mária
Földmérő mérnök IRM 84/1990
4700 Mátészalka Ősz u. 18
Anyaszám 79.62592.1.35

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezéstől számított egy évig hatályos.

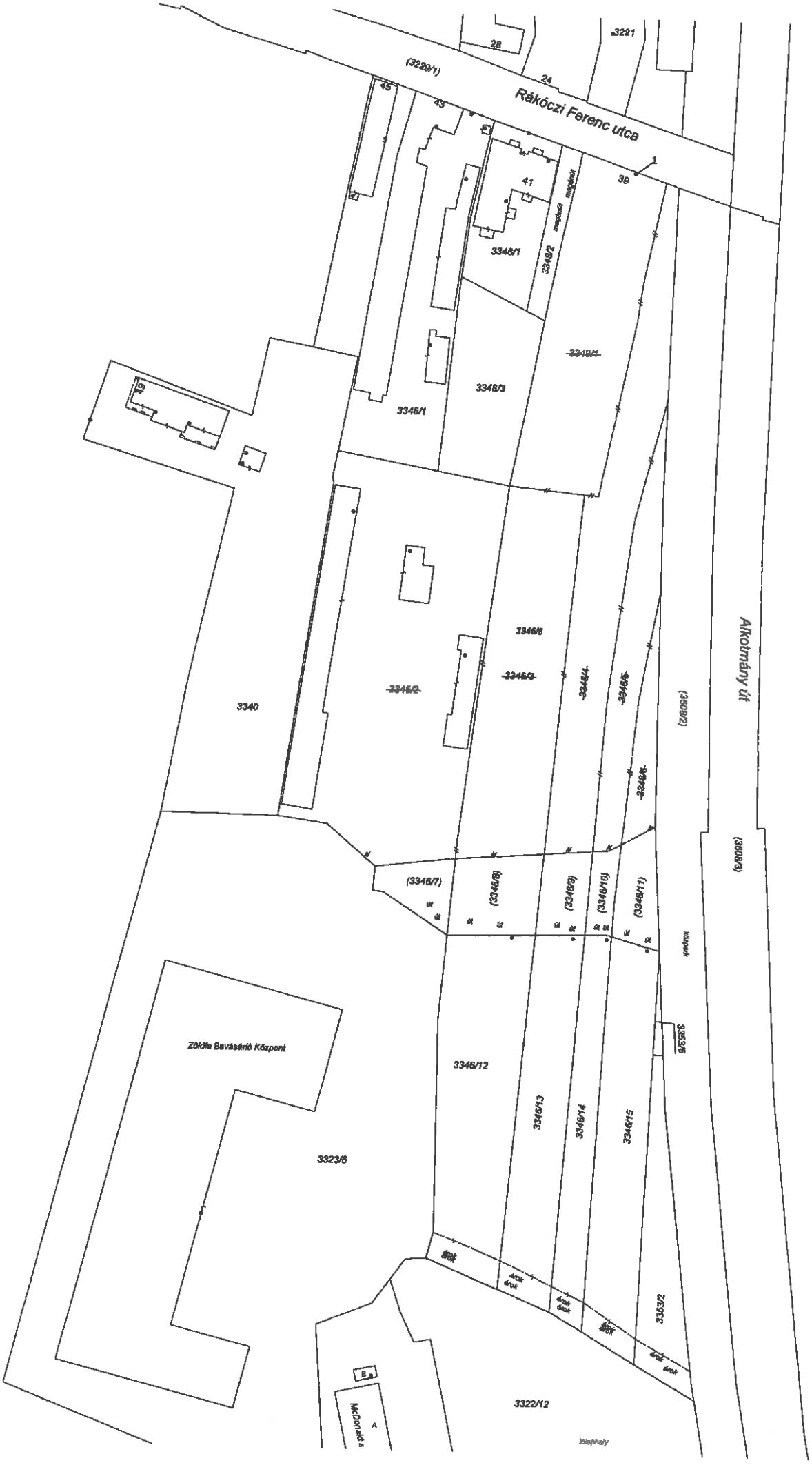
Mátészalka, 2026. 2026 FEBR 18 *hó ..... nap*

Záradékoló: .....

Ing. rend. min. száma: .....

Geletei Máté
földmérő mérnök
ing. rend. min. szám: 2481/2021
földmérő ig. szám: 7786

635138/2026



Rákóczi Ferenc utca
Alkotmány út
Zöldfa Bevásárló Központ
3221
28
24
(3229/1)
45
43
41
39
1
3348/1
3348/2
3348/3
3348/4
3346/1
3346/2
3346/3
3346/4
3346/5
3346/6
3346/7
3346/8
3346/9
3346/10
3346/11
3346/12
3346/13
3346/14
3346/15
3340
3323/6
3353/6
3353/2
3322/12
(3608/2)
(3608/3)
McDonald's
telephely

2. számú melléklet a ...../2026. (_._) határozathoz

Szondiné Ujfalusi Mária
földmérő mérnök
4700 Mátészalka, Ősz u. 18.

Munkaszám: 12/2026

Méretarány 1:1000

Mátészalka
belterület
Adatszolgáltatás iktatószáma:2/66/2026

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 3346/12, 3346/13, 3346/14, 3346/15 és a 3353/2 helyrajzi számú földrészletek összevonásáról

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas

Megelőzi az 635598/2025 iktatószámú változási vázrajz átvezetése.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							
Hrsz	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ága	Alrészlet Min.o.	Terület ha. m²	AK	Hrsz	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ága	Alrészlet Min.o.	Terület ha. m²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
3346/12		Kivett Beépítetlen terület		0.2326	-	3346/15				0.7699	-		
3346/13		Kivett Beépítetlen terület		0.1633	-		a	Kivett Beépítetlen terület		0.7057	-		
3346/14		Kivett Beépítetlen terület		0.1010	-		b	árok		0.0642	-		
3346/15		Kivett Beépítetlen terület		0.1801	-								
3353/2		Kivett Beépítetlen terület		0.0929	-								
Összesen:				0.7699						0.7699			

A változás akaratunknak megfelelően történt:

.....

.....

Mátészalka, 2026. február 15.

Készítő: Szondiné Ujfalusi Mária
Ing. rend. min. szám: 84/1990.
Földmérő igazolvány száma: 11136

Szondiné Ujfalusi Mária
földmérő mérnök IRM 84/1990
4700 Mátészalka, Ősz u. 18
Adószám 79262592-1-35

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezéstől számított egy évig hatályos.

Szabolcs-Szatmári Bereg Vármegyei Kormányhivatal * 14/1/10 *

Mátészalka, 2026. 2026 FEBR 19 *hó* ..... *nap*

P.H.

Záradékoló: .....

Ing. rend. min. száma: .....

Geletei Máté
földmérő mérnök
ing. rend min szam 2481/2021
földmérő ig. szám: 7786

635139/2026



3348/1
3348/2
3349/1
3348/3
3346/1
3346/2
3346/3
3346/4
3346/5
(3608/2)
3340
Alkotmány út
(3608/3)
3346/6
(3346/7)
(3346/8)
(3346/9)
(3346/10)
(3346/11)
Zöldfa Bevásárló Központ
3323/5
3346/15
3346/12
3346/13
3346/14
3346/16
3353/6
3353/2
3322/12
telephely
McDonald's Étterem
3322/13
3322/14

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

PAPP SÁNDOR
2026-11-23 (UTC)
Elektronikusan aláírva

-KIEGÉSZÍTETT-

ÖSSZEVONT INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

4700 Mátészalka, Belterület ; 3346/12, 3346/13 és a 3346/14 hrsz.-ú, illetve a 3346/2, 3346/6,3346/7 és a 3346/11 hrsz.-ú ingatlanok értékeléséről





OST-BAU KFT.
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
Régészeti leletek régészeti lelőhelyek, beruházás beruházás lebonyolítás, építésgazdaság építésszervezés, építéstechnológia, épületszerkezet, ingatlanértékbecslés, vagyonértékelés
Nyilvt. szám: 008726
4400 Nyíregyháza, Bethlen G. út 25. sz.

A szakvéleményt készítette...

A szakvélemény 27 számozott oldalt és 3 mellékletet tartalmaz.

Nyíregyháza, 2026. NOVEMBER 23.

Tartalom

-KIEGÉSZÍTETT- 1
ÖSSZEVONT INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY 1
LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK TANUSÍTVÁNYA 3346/12 HRSZ.: 3
LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK TANUSÍTVÁNYA 3346/13 HRSZ.: 4
LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK TANUSÍTVÁNYA 3346/14 HRSZ.: 5
LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK TANUSÍTVÁNYA 3346/2 HRSZ.: 6
LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK TANUSÍTVÁNYA 3346/7 HRSZ.: 7
LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK TANUSÍTVÁNYA 3346/6 HRSZ.: 8
LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK TANUSÍTVÁNYA 3346/11 HRSZ.: 9
1. ÉRTÉKELÉSI FELADAT 10
1.1. Megrendelés a szakértő felé 10
1.2. A szakértőnek az eljárás során az alábbiakra kell választ adnia: 10
2. ADATGYŰJTÉS, HELYSZÍNI SZEMLE 11
3. INGATLANOK JELENLEGI NYILVÁNTARTÁSI ADATAI 14
3.1.Mátészalka Város Önkormányzata tulajdona: 14
3.2. LIDL Magyarország Bt. tulajdona: 15
3.2. Összevont terület értékének a vizsgálata 16
4. AZ INGATLAN JELLEMZŐI 16
4.1. Az ingatlan jellemzői 16
4.1.1. A vizsgált ingatlan területi elhelyezkedése: 16
4.1.2. A vizsgált ingatlan tulajdonságai a helyszíni szemle idején: 17
4.1.3. Településen belüli elhelyezkedése: 17
4.1.4. Megközelíthetőség: 17
4.1.5. Közművesítettsége: 18
4.2. Helyi Építési Szabályzat szerinti előírások: 19
5. ÉRTÉKNÖVELŐ ÉS CSÖKKENTŐ TÉNYEZŐK 20
5.1. Az értékelés módszere 20
5.2. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés 21
5.3. A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései: 22
6. ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKADATOK 24
6.1. Összehasonlító értékadatok 24
6.1.1. A 3346/2 helyrajzi számú ingatlan vizsgálata 24
7. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA A VIZSGÁLT INGATLANRA: 26
8. EGYÉB MEGJEGYZÉSEK 26
9. MELLÉKLETEK: 27

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

LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK TANUSÍTVÁNYA 3346/12 HRSZ.:

1	**MEGBÍZÁS TÁRGYA**		
	Az értékelt ingatlan megnevezése: 2026.03.18. kelt tulajdoni lap másolata (teljes) alapján:	„Kivett / beépítetlen terület"	
2	**INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**		
	Közigazgatási megnevezés:	4700 Mátészalka, Belterület	
	Helyrajzi szám:	**3346/12**	
3	**TULAJDONVISZONYOK**		
	Az értékelés alá vont ingatlan tulajdonosa:	tulajdonos: Lidl Magyarország Kereskedelmi Betéti Társaság Magyarország 1037 Budapest, Rádl árok 6.	
4	ÉRTÉKELT JOG	tulajdonjog	
5	ÉRTÉKELÉS CÉLJA	a reális piaci forgalmi érték meghatározása	
6	AZ ÉRTÉKELT TULAJDONI HÁNYAD	1/1	
7	**AZ INGATLAN JELLEMZŐI**		3346/12 hrsz
	Az értékelt terület nagysága:	E-hiteles tulajdoni lap alapján:	2326 m²
	Az épületek alapterülete:	kiépített szabályozott aszfaltúton keresztül megközelíthető, szélső telek	
	Megközelíthetősége:		
	Közműellátottság:	csak részben közművesített terület	
	Felépítmény:	Üres építési telek, felépítmény nem található	
	Jogi jelleg:	Régészeti lelőhely: törvény erejénél fogva védett régészeti lelőhely: azonosító: 89141.	
8	**HASZNOSÍTHATÓSÁG**		
	Jelenlegi funkció:	kialakított építési telek	
	Legjobb, legelőnyösebb, leggazdaságosabb használat:	önállóan nem csak 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 20.	
10	**ÉRTÉKELÉS**		Nettó (Ft)
	a 4700 Mátészalka,3346/12 hrsz,-ú építési telek becsült forgalmi értéke jelenlegi állapotában:		**30.000.000,-Ft**

Nyíregyháza, 2026.november 23.

Papp Sándor ingatlan
értékbecslés igazságügyi szakértő

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

LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK TANUSÍTVÁNYA 3346/13 HRSZ.:

1	**MEGBÍZÁS TÁRGYA**	
	Az értékelt ingatlan megnevezése: 2026.03.18. kelt tulajdoni lap másolata (teljes) alapján:	„Kivett / beépítetlen terület"
2	**INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**	
	Közigazgatási megnevezés:	4700 Mátészalka, Belterület
	Helyrajzi szám:	**3346/13**
3	**TULAJDONVISZONYOK**	
	Az értékelés alá vont ingatlan tulajdonosa:	tulajdonos: Lidl Magyarország Kereskedelmi Betéti Társaság Magyarország 1037 Budapest, Rádl árok 6.
4	ÉRTÉKELT JOG	tulajdonjog
5	ÉRTÉKELÉS CÉLJA	a reális piaci forgalmi érték meghatározása
6	AZ ÉRTÉKELT TULAJDONI HÁNYAD	1/1
7	AZ INGATLAN JELLEMZŐI	3346/13 hrsz
	Az értékelt terület nagysága:	
	Az épületek alapterülete:	E-hiteles tulajdoni lap alapján: 1633 m²
	Megközelíthetősége:	füvesített területen keresztül megközelíthető, közbenső telek
	Közműellátottság:	Nem közművesített terület
	Felépítmény:	Üres építési telek, felépítmény nem található
	Jogi jelleg:	Régészeti lelőhely: törvény erejénél fogva védett régészeti lelőhely: azonosító: 89141.
8	HASZNOSÍTHATÓSÁG	
	Jelenlegi funkció:	építési telek (összevonással együtt)
	Legjobb, legelőnyösebb, leggazdaságosabb használat:	önállóan nem csak 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 20.
10	ÉRTÉKELÉS	Nettó (Ft)
	a 4700 Mátészalka,3346/13 hrsz,-ú építési telek becsült forgalmi értéke jelenlegi állapotában:	**19.000.000,-Ft**

Nyíregyháza, 2026.november 23.

Papp Sándor ingatlan
értékbecslés igazságügyi szakértő

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

LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK TANUSÍTVÁNYA 3346/14 HRSZ.:

1	**MEGBÍZÁS TÁRGYA**		
	Az értékelt ingatlan megnevezése: 2026.03.18. kelt tulajdoni lap másolata (teljes) alapján:	„Kivett / beépítetlen terület"	
2	INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA		
	Közigazgatási megnevezés:	4700 Mátészalka, Belterület	
	Helyrajzi szám:	**3346/14**	
3	TULAJDONVISZONYOK		
	Az értékelés alá vont ingatlan tulajdonosa:	tulajdonos: Lidl Magyarország Kereskedelmi Betéti Társaság Magyarország 1037 Budapest, Rádl árok 6.	
4	ÉRTÉKELT JOG	tulajdonjog	
5	ÉRTÉKELÉS CÉLJA	a reális piaci forgalmi érték meghatározása	
6	AZ ÉRTÉKELT TULAJDONI HÁNYAD	1/1	
7	AZ INGATLAN JELLEMZŐI		3346/14 hrsz
	Az értékelt terület nagysága:	E-hiteles tulajdoni lap alapján:	1010 m²
	Az épületek alapterülete:		
	Megközelíthetősége:	füvesített területen keresztül megközelíthető, közbenső telek	
	Közműellátottság:	nem közművesített terület	
	Felépítmény:	Üres építési telek, felépítmény nem található	
	Jogi jelleg:	Régészeti lelőhely: törvény erejénél fogva védett régészeti lelőhely: azonosító: 89141.	
8	HASZNOSÍTHATÓSÁG		
	Jelenlegi funkció:	kialakított építési telek	
	Legjobb, legelőnyösebb, leggazdaságosabb használat:	önállóan nem, csak 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 20.	
10	ÉRTÉKELÉS		Nettó (Ft)
	a 4700 Mátészalka,3346/14 hrsz,-ú építési telek becsült forgalmi értéke jelenlegi állapotában:		**12.000.000,-Ft**

Nyíregyháza, 2026.november 23.

Papp Sándor ingatlan
értékbecslés igazságügyi szakértő

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

LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK TANUSÍTVÁNYA 3346/2 HRSZ.:

1	**MEGBÍZÁS TÁRGYA**		
	Az értékelt ingatlan megnevezése: 2026.03.18. kelt tulajdoni lap másolata (teljes) alapján:	„Kivett / udvar, iroda, üzem"	
2	**INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**		
	Közigazgatási megnevezés:	4700 Mátészalka, Belterület	
	Helyrajzi szám:	**3346/2**	
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	1/1	
7	**AZ INGATLAN JELLEMZŐI**		3346/2 hrsz
	Az értékelt terület nagysága:	E-hiteles tulajdoni lap alapján:	5794 m²
	Az épületek alapterülete:		
	Megközelíthetősége:	kiépített szabályozott parkírozón keresztül megközelíthető, szélső telek	
	Közműellátottság:	csak részben közművesített terület	
	Felépítmény:	Üres építési telek, bontandó felépítmény található	
8	**HASZNOSÍTHATÓSÁG**		
	Jelenlegi funkció:	meglévő építési telek	
	Legjobb, legelőnyösebb, leggazdaságosabb használat:	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 20.	
10	**ÉRTÉKELÉS**		**Nettó (Ft)**
	a 4700 Mátészalka,3346/2 hrsz,-ú építési telek becsült forgalmi értéke jelenlegi állapotában:		**73.000.000,-Ft**

Nyíregyháza, 2026.november 23.

Papp Sándor ingatlan
értékbecslés igazságügyi szakértő

LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK TANUSÍTVÁNYA 3346/7 HRSZ.:

1	**MEGBÍZÁS TÁRGYA**	
	Az értékelt ingatlan megnevezése: 2026.03.18. kelt tulajdoni lap másolata (teljes) alapján:	„Kivett út"
2	**INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**	
	Közigazgatási megnevezés:	4700 Mátészalka, Belterület
	Helyrajzi szám:	3346/7
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	1/1
7	**AZ INGATLAN JELLEMZŐI**	3346/7 hrsz
	Az értékelt terület nagysága:	E-hiteles tulajdoni lap alapján: 325 m²
	Az épületek alapterülete:	
	Megközelíthetősége:	kiépített szabályozott aszfaltúton keresztül megközelíthető, szélső telek
	Közműellátottság:	csak részben közművesített terület
	Felépítmény:	Üres nem építési telek, felépítmény nem található
8	**HASZNOSÍTHATÓSÁG**	
	Jelenlegi funkció:	nem kialakított építési telek
	Legjobb, legelőnyösebb, leggazdaságosabb használat:	önállóan nem 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 20.
10	**ÉRTÉKELÉS**	Nettó (Ft)
	a 4700 Mátészalka,3346/7 hrsz,-ú építési telek becsült forgalmi értéke jelenlegi állapotában:	**3.600.000,-Ft**

Nyíregyháza, 2026.november 23.

Papp Sándor ingatlan
értékbecslés igazságügyi szakértő

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

LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK TANUSÍTVÁNYA 3346/6 HRSZ.:

1	**MEGBÍZÁS TÁRGYA**	
	Az értékelt ingatlan megnevezése: 2026.03.18. kelt tulajdoni lap másolata (teljes) alapján:	„Kivett / beépítetlen terület"
2	**INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**	
	Közigazgatási megnevezés:	4700 Mátészalka, Belterület
	Helyrajzi szám:	**3346/6**
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	1/1
7	**AZ INGATLAN JELLEMZŐI**	**3346/6 hrsz**
	Az értékelt terület nagysága:	E-hiteles tulajdoni lap alapján: 389 m²
	Az épületek alapterülete:	kiépített szabályozott aszfaltúton keresztül megközelíthető, szélső telek
	Megközelíthetősége:	
	Közműellátottság:	csak részben közművesített terület
	Felépítmény:	Üres telek, felépítmény nem található
8	**HASZNOSÍTHATÓSÁG**	
	Jelenlegi funkció:	kialakított üres telek
	Legjobb, legelőnyösebb, leggazdaságosabb használat:	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 20.
10	**ÉRTÉKELÉS**	**Nettó (Ft)**
	a 4700 Mátészalka,3346/6 hrsz,-ú építési telek becsült forgalmi értéke jelenlegi állapotában:	**4.100.000,-Ft**

Nyíregyháza, 2026.november 23.

Papp Sándor ingatlan
értékbecslés igazságügyi szakértő

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

LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK TANUSÍTVÁNYA 3346/11 HRSZ.:

1	**MEGBÍZÁS TÁRGYA**	
	Az értékelt ingatlan megnevezése: 2026.03.18. kelt tulajdoni lap másolata (teljes) alapján:	„Kivett út"
2	**INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**	
	Közigazgatási megnevezés:	4700 Mátészalka, Belterület
	Helyrajzi szám:	3346/11
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	1/1
7	AZ INGATLAN JELLEMZŐI	3346/11 hrsz
	Az értékelt terület nagysága:	E-hiteles tulajdoni lap alapján: 381 m²
	Az épületek alapterülete:	kiépített szabályozott aszfaltúton keresztül megközelíthető, szélső telek
	Megközelíthetősége:	
	Közműellátottság:	csak részben közművesített terület
	Felépítmény:	Üres telek, felépítmény nem található
8	HASZNOSÍTHATÓSÁG	
	Jelenlegi funkció:	kialakított üres telek
	Legjobb, legelőnyösebb, leggazdaságosabb használat:	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 20.
10	ÉRTÉKELÉS	Nettó (Ft)
	a 4700 Mátészalka,3346/11 hrsz,-ú építési telek becsült forgalmi értéke jelenlegi állapotában:	**4.000.000,-Ft**

Nyíregyháza, 2026.november 23.

Papp Sándor ingatlan
értékbecslés igazságügyi szakértő

ÖSZESÍTETT KIMUTATÁS:

3346/2	73 000 000	
3346/7	3 600 000	
3346/11	4 000 000	
3346/6	4 100 000	
Önkormányzat:	**84 700 000**	**23 700 000**
3346/12	30 000 000	
3346/13	19 000 000	
3346/14	12 000 000	
LIDL:	**61 000 000**	

A SZÁMÍTOTT TELEKÉRTÉKEK KEREKÍTETT KÜLÖNBÖZETE: 23.700.000,- Ft.

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:

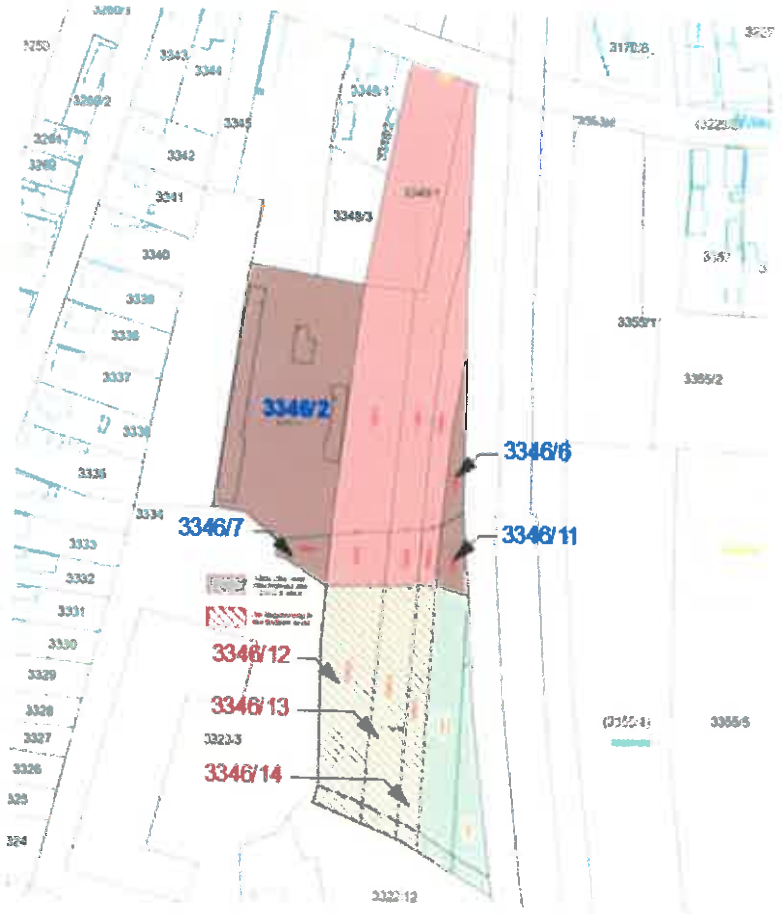
Az előzetesen lefolytatott egyeztetések és az Ön által adott árajánlat alapján megbízom az alábbi táblázatban szereplő ingatlanok forgalmi értékének meghatározását tartalmazó igazságügyi ingatlanforgalmi szakvélemény elkészítésével:

Az Önkormányzat a tulajdonában álló jelenleg kialakítás alatt lévő 3346/2; 3346/7; 3346/11; 3346/6 hrsz-ú ingatlanokat értékegyeztetés után a 3346/12; 3346/13; 3346/14 hrsz-ú ingatlanokra kívánja elcserélni.

TERÜLET CSERÉVEL ÉRINTETT	
MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA tulajdonú ingatlanok	**LIDL MAGYARORSZÁG BT tulajdonú ingatlanok**

HRSZ	m²	HRSZ	m²
3346/2	5794	3346/12	2326
3346/7	325	3346/13	1633
3346/11	381	3346/14	1010
3346/6	389		
	6889		4969
		Különbözet:	1920

Lásd az alábbi rajzot:



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 telek adatokat is figyelembe vettem.
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.
A Megrendelő a szakértő részére megküldte a vizsgált területre vonatkozó E-hiteles tulajdoni lapot és az E-közműrendszerben megtalálható közműtérképet (lásd az alábbi térképet).

A tárgyi vizsgált helyrajzi számú ingatlanok területén felépítményt a közműtérkép tartalmaz, többségében füvesített terület látható.

A terület ábrázolása különböző elektronikus honlapokon, Jelenlegi közműtérkép[1]:



[1] Miniszterelnökség-Lechner Tudásközpont: Egységes elektronikus közmű nyilvántartási rendszer



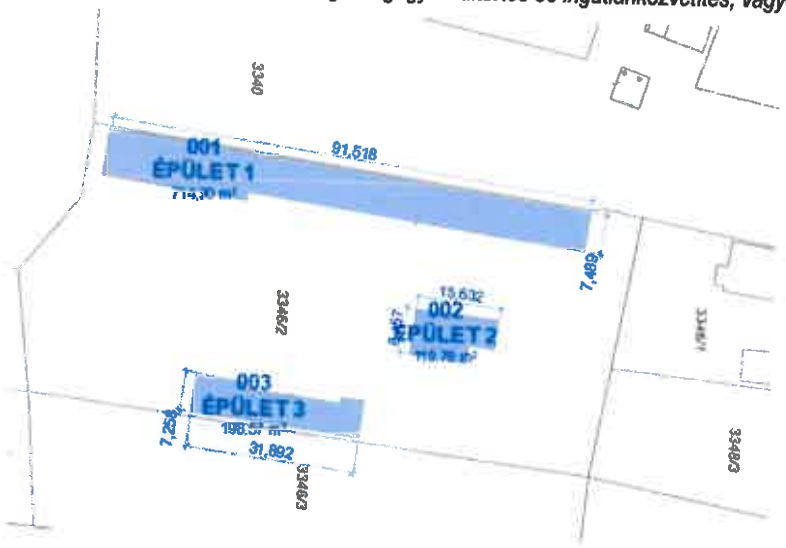
A tárgyi ingatlan esetében a valós állapot, ortofotó (2026.)

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 rendelet[2] iránymutatásaira, mely az ingatlanok értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

A vizsgált ingatlanon meglévő felépítmények méretei.
Szakvélemény a felépítmények bontási költségeit nem tartalmazza, mivel a bontást az eladó egyik szervezete vállalja, vagy szervezi, anyagárban.

A tárgyi ingatlanon meglévő felépítmények adatai:

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



3. INGATLANOK JELENLEGI NYILVÁNTARTÁSI ADATAI

3.1.Mátészalka Város Önkormányzata tulajdona:

3346/2 helyrajzi számú ingatlan (2. számú melléklet).

Ingatlan címe:	4700 Mátészalka, Belterület
Helyrajzi száma:	3346/2 hrsz.-ú ingatlan
Területe:	5794 m2
Művelési ág:	"Kivett, /udvar, iroda, üzem"
Területi kialakítása:	részben füvesített, fákkal benőtt terület

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

3346/7 helyrajzi számú ingatlan (2. számú melléklet).

Ingatlan címe:	4700 Mátészalka, Belterület
Helyrajzi száma:	3346/7 hrsz.-ú ingatlan
Területe:	325 m2
Művelési ág:	"Kivett/ beépítetlen terület"
Területi kialakítása:	fákkal benőtt, füvesített terület

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

3346/6 helyrajzi számú ingatlan (2. számú melléklet).

Ingatlan címe:	4700 Mátészalka, Belterület

Helyrajzi száma: 3346/6 hrsz.-ú ingatlan

Területe: 389 m2

Művelési ág: "Kivett/ beépítetlen terület"

Területi kialakítása: fákkal benőtt, füvesített terület

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

3346/11 helyrajzi számú ingatlan (2. számú melléklet).

Ingatlan címe: 4700 Mátészalka, Belterület

Helyrajzi száma: 3346/11 hrsz.-ú ingatlan

Területe: 381 m2

Művelési ág: "Kivett /út"

Területi kialakítása: részben füvesített terület

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

3.2. LIDL Magyarország Bt. tulajdona:

3346/12 helyrajzi számú ingatlan (2. számú melléklet).

Ingatlan címe: 4700 Mátészalka, Belterület

Helyrajzi száma: 3346/12 hrsz.-ú ingatlan

Területe: 2326 m2

Művelési ág: "Kivett, /beépítetlen terület"

Jogi jelleg: „Régészeti lelőhely"

Területi kialakítása: részben füvesített, fákkal benőtt terület

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

3346/13 helyrajzi számú ingatlan (2. számú melléklet).

Ingatlan címe: 4700 Mátészalka, Belterület

Helyrajzi száma: 3346/13 hrsz.-ú ingatlan

Területe: 1633 m2

Művelési ág: "Kivett/ beépítetlen terület"

Jogi jelleg: „Régészeti lelőhely"

Területi kialakítása: füvesített terület

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

3346/14 helyrajzi számú ingatlan (2. számú melléklet).

Ingatlan címe: 4700 Mátészalka, Belterület

Helyrajzi száma: 3346/14 hrsz.-ú ingatlan

Területe: 1010 m2

Művelési ág: "Kivett/ beépítetlen terület"

Jogi jelleg: „Régészeti lelőhely"

Területi kialakítása: füvesített terület

A tulajdonlapok III. számú bejegyzéseit a szakértő nem vizsgálta

3.2. Összevont terület értékének a vizsgálata

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							
Hrsz	Alrészlet jel	Alrészlet művelés ága	Alrészlet Min.o.	Terület ha. m²	AK	Hrsz	Alrészlet jel	Alrészlet művelés ága	Alrészlet Min.o.	Terület ha. m²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
3346/2		Kivett udvar, üzem, és iroda épület		0.5794	-	3346/6		Kivett udvar, üzem, és iroda épület		1.4818	-		
3346/3		Kivett Beépítetlen terület		0.2590	-								
3346/4		Kivett Beépítetlen terület		0.2446	-								
3346/5		Kivett Beépítetlen terület		0.1042	-								
3346/6		Kivett Beépítetlen terület		0.0389	-								
3346/1		Kivett Beépítetlen terület		0.2557	-								
Összesen:				1.4818						1.4818			

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 (összevontan a 2. 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 déli részén a „Déli lakótelep" északi területén kereskedelmi épületek, szolgáltatási épületek övezetben terül el.
A területen a forgalom jelentős. Jelenleg a 49. számú főközlekedési út szélén helyezkedik el. Rövidesen átadásra kerül az elkerülő M 49-es autópálya.



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

4.1.4. Megközelíthetőség:

A terület a város központjától kb. 1,5 km-es távolságra található a „Déli lakótelep", mely kiépített, szabályozott aszfaltozott utcákon keresztül könnyen és ideálisan megközelíthető. Az ingatlanoktól kb. 300-400 m-re található a tömegközlekedési buszmegálló.



Vizsgált terület

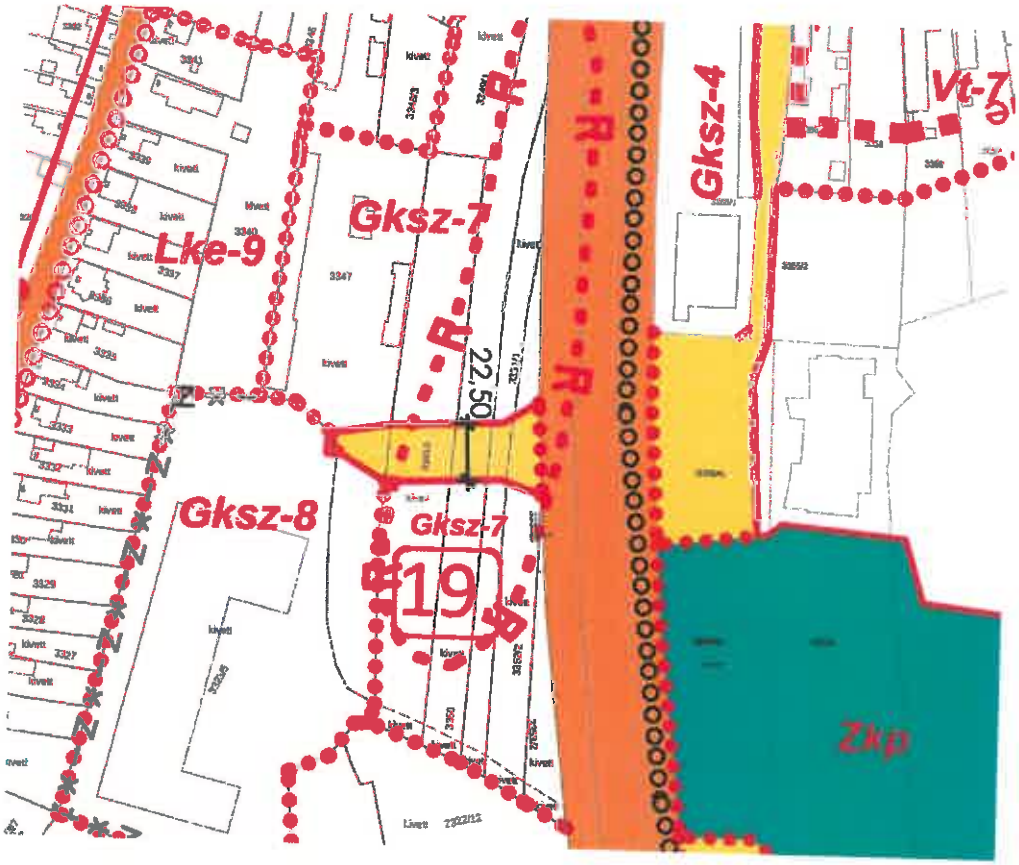
Előzmények: Az ingatlanok tulajdona „önkormányzati, LIDL tulajdon" a 4. pontban részletezve.
A vizsgált ingatlan a helyszíni szemlén tett megállapítás alapján rendezett környezetben helyezkedik el.
Megközelíthetőség: a városközpontból aszfaltozott utcákon.
Távolsága a település központjától légvonalban kb. 1,5 km-en belül.
Alakja: a 4 darab vizsgált telek szabályos részben téglalap alakú.
Művelési ága: „kivett /beépítetlen terület"
Tényleges hasznosítása: 4 darab telek összevonásából a rendezési terv alapján engedélyezett építmény építhető.
Növényzet:
A területen a forgalmi érték megállapítása szempontjából lényeges értéket képviselő, telepített, évelő növényzet nem található, a teljes terület füvesített, illetve magas fákkal benőtt.
Terepszintje, felülete: A vizsgált ingatlan területe viszonylag rendezett terepű.

4.1.5. Közművesítettsége:

A vizsgált ingatlanra a közművezetékek a meglévő utcai hálózatról beköthetők.
Kerítettsége: jelenleg részben nem bekerített terület.

4.2. Helyi Építési Szabályzat[3] szerinti előírások:

A vizsgált ingatlanra vonatkozóan az elfogadott HÉSZ előírások érvényesek. A terület a Szabályozási Terv szerint "Kereskedelmi, szolgáltató terület" (Gksz-7).



A vizsgált terület egy részében érintett régészeti lelet előfordulhat.

8. §

Gazdasági zóna (részlet a rendezési tervből)

(1) **Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna (Gk)**

a., A zóna elsősorban a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

b., A zóna területén elhelyezhető:

1., mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,

2., a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de csak a bruttó épület-szintterület maximum 10 %-áig,

3., igazgatási, egyéb irodaépület,

4., parkolóház, üzemanyagtöltő,

5., sportépítmény

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

c., A zóna területén kivételesen elhelyezhető
1., egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális és szállás-vendéglátási épület,
2., egyéb közösségi szórakoztató épület
24(4) A gazdasági zónákra vonatkozó általános előírások:
A Gk és Gip jelű gazdasági zónák területén, a közterületi határvonalon, valamint az övezeti határvonalon (más rendeltetésű övezettel közös telekhatár mentén) legalább 5,0 m szélességben 3 szintes növényállomány telepítendő, kivéve azokon a helyeken ahol a szabályozási terveken ettől eltérően került kijelölésre a telken kötelezően zöldfelületi célra használandó terület vagy telken belüli beültetési kötelezettség.
b., Gazdasági területek azon építési telkein, ahol a szabályozási terveken építési hely van jelölve, ott a közterületi határ és az építési hely határvonala között az alábbi építmények helyezhetőek el kivételesen, 5,0 méter megengedett építménymagassággal, az építési helyen belül elhelyezett épületekkel össze nem építve:
1., az ingatlan őrzésére, védelmére szolgáló épület, max. bruttó 80m2 alapterületig
2., kerékpár és segédmotoros kerékpár tárolására alkalmas épület, max. bruttó 100m2 alapterületig.

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 „Déli lakóterület"-en részben kereskedelmi építési övezetben helyezkedik el az értékbecslés tárgyát képező ingatlan.
- Elhelyezkedését tekintve a város déli részén, részben újonnan épült kereskedelmi épületek közvetlen közelében jelentős értékkel bíró ingatlanok környezetében helyezkedik el.
- Könnyen megközelíthető gépjárművel, városi buszjárattal.
- Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága kitűnő, az alapvető ellátási központok, közintézmények légvonalban néhány száz méteres körzeten belül megtalálhatók, de közúton időt vesz igénybe a célhoz való eljutás.
- Az alapvető közműhálózatok közül a víz, villany, gáz, és egyéb közművezetékek a tárgyi ingatlan közvetlen közelében megtalálható, azokra a csatlakozás kiépíthető. A meglévő közműhálózaton keresztül a szolgáltatók az igényelt kapacitásokat minden valószínűség szerint tudják biztosítani, mivel a város déli részén az megfelelő átmérőjű és kapacitású vezetékek épültek meg a korábbi években.
- Az értékelt terület ingatlanforgalmi szempontból frekventált, könnyen megközelíthető területen helyezkednek el, elsősorban mint szolgáltató vagy ipari beruházásra, építésre alkalmas fejlesztési területként lehet figyelemben venni.
- Lakásépítéshez a kialakított telekméret nem aktuális.

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 értékadatok elemzésén alapuló értékelés
- hozamszámításon alapuló értékelés
- költségalapú értékelés.

-Tekintettel arra, hogy a megbízó az értékelést a teljes ingatlanokra kérte, a megállapításokat arra a helyzetre alapoztam, miszerint az ingatlant a továbbiakban intézményi funkcióban gazdaságosan, egységes egészként - összevontan- 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 öt ingatlanpiaci vonatkozásban egyformán kezelendő.

Az előbbiek ellenére a NAV-tól beszereztem eladott építési telkek leellenőrzött eladási árait is.
Az értékelés során csak a piaci összehasonlító értékadatok elemzésén alapuló értékelést vettem figyelembe, mint eladó építési telek, de redukálást hajtottam végre, mivel üres telkekről van szó.

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 értékbecslés készítésére jogosultak különféle módszereket alkalmaznak, de minden módszer lényege annak az értéknek a meghatározása, amelyen az ingatlan a szabadpiacon biztosan (igen nagy valószínűséggel) értékesíthető.
Piaci értéken azt az árat értem, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

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

A saját tapasztalataim szerint a gyakorlatban még mindig a könnyen érthető és áttekinthető értékelemzések 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 vagyonértékelés elkészítésekor az ingatlan értéket növelő és csökkentő tényezőit mindig az alábbi szempontok szerint vizsgáltam:

Infrastruktúra

- szűkebb értelemben vett infrastruktúra (víz, villany, gáz, felszíni- és szennyvízcsatorna, szemétszállítás),

- tömegközlekedés, megállók, útburkolat,
- távolság alap- és középszintű ellátási központoktól
- oktatási, szórakozási és sportlétesítmények,
- telekommunikáció (telefon, 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 (m^2, m^3 stb.) szorzataként.

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

2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló 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, megállók, 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 3346/2 helyrajzi számú ingatlan vizsgálata

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 ingatlannak.

	Tárgyi	NAV összehasonlító 3.		NAV összehasonlító 4.		ZENGA	
	4700 Mátészalka,Város Önkormányzati tulajdona	4700 Mátészalka,Belváros		4700 Mátészalka,Belváros		4400 Nyíregyháza, Ipari Park	
Cím (HRSZ:)	3346/2,3346/7,3346/11 és 3346/8 hrsz	51...		51...			
Övezet	Gksz-7	(Gksz-5)?		(Gksz-5)?		Gk	
Korrekciós modell	Adat leírás	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.
Telek terület, m2	434.,468.,437. és 453	658		925		2899	
NAV adatai		6 100 000 Ft	########	6 600 000 Ft	########	34 000 000 Ft	-10,00%
Műszaki							

akadályok/Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci infláció	folyamatban	NAV leellenőrzött		NAV leellenőrzött			
Fajlagos ára (Ft/m2)		7 109,60		7 135,10		11 728,18	
Elhelyezkedés	(az utca vége, jobb, kevés forgalom)	hasonló	10%	hasonló	10%	hasonló	10%
Telek formája	téglalapú hasonló építési telek	téglalap	10%	téglalap	10%	téglalap	10%
Telek lejtése	sima	sima	0%	sima	0%	sima	0%
Telek beépíthetsége	előírások HÉSZ szerint (60%)		10%		10%		10%
Szintterületi mutató	nem ismert	nem ismert		nem ismert		nem ismert	
Építési korlátozások	Rendezési terv alapján						
Infrastruktúra, közművek	minden közmű	részbenminden közmű	10%	részbenminden közmű	0%	részben minden közmű	10%
Építési engedély	nincs	nincs	0%	nincs	0%	nincs	0%
Terület korrekció	Leellenőrzött adás-vételi		10%		10%		-10%
Településhez viszonyított elhelyezkedés	"belterület", kertvárosias, kereskedelmi központ létrehozása	hasonló	10%	hasonló	10%	külső ipari	5%
Korrekció engedélyezése, összes:		ok	60%	ok	50%	ok	25%
Piaci összehasonlításon alapuló telekérték:	12 246,08 Ft	11 375,36		10 702,65		14 660,23	

*A vizsgálat során a piaci érték meghatározásánál csak a legnagyobb ingatlan esetében történt meg az értékelés, majd pedig a többi ingatlanok esetében csak redukálást hajtottam végre, az eddigi szakmai tapasztalatom figyelembevételével.

Nem építési telekár:

Fajlagos alapár:	12.246,08-Ft/m²

Összesített kimutatás, redukálást követően:

m2	HRSZ.:	Ft.:	Ft/m2	redukálás miatt:12.246,08 Ft/m2		kerekítve:	megjegyzések:
5794	3346/2	70 953 787,52	12 858 Ft	1,03	%	73 082 401	belső telek, bontandó építmények
325	3346/7	3 979 976,00		0,9		3 581 978	szélső telek, út
381	3346/11	4 665 756,48		0,87		4 059 208	utcai szélső telek, út
389	3346/6	4 763 725,12		0,87		4 144 441	utcai szélső telek, út
		84 363 245,12				**84 868 028,54**	Önkormányzati tulajdon

2326	3346/12	28 484 382,08		1,05		29 908 601,18	szélső telek, bevásárló központnál
1633	3346/13	19 997 848,64		0,95		18 997 956,21	közbenső telek,árokkal
1010	3346/14	12 368 540,80		0,95		11 750 113,76	közbenső telek, árokkal
		60 850 771,52				**60 656 671,15**	LIDL tulajdon
	Különbözet:	**23 512 473,60**	számított különbözet			**24 211 357,39**	

ÖSSZESÍTVE, Kerekítve:

3346/2	73 000 000	Telkenként: 23 700 000	VÉGÖSSZESEN: 24.000.000,-
3346/7	3 600 000		
3346/11	4 000 000		
3346/6	4 100 000		
	84 700 000		
3346/12	30 000 000		
3346/13	19 000 000		
3346/14	12 000 000		
	61 000 000		

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 pénzösszeget 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. MELLÉKLETEK:

1. számú melléklet: Jelenléti iv
2. számú melléklet: 3346/2.,/7.,/11.,/6 illetve 3346/12.,/13. és 3346/14 térképmásolatok
3. számú melléklet: Fotómelléklet

ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei
Kormányhivatal Földhivatali
Főosztály Földhivatali Osztály 3.
4700 Mátészalka, Kölcsey utca 2.

Tulajdonilap-másolat (teljes)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20261111/21086
2026.11.11

Mátészalka
Belterület, 3346/2 helyrajzi szám

"CÍMKÉPZÉS ALATT"
Mátészalka, Belterület, 3346/2

I. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
INYER/2026/243586/2 2026.02.23. 09:30:07

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / udvar, iroda, üzem	nem értelmezett	5794	0

II. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
INYER/2026/243586/2 2026.02.23. 09:30:07

Tulajdonjog

Tulajdoni hányad: 1 / 1

A bejegyzés ranghelye: 2026.02.04.
Jogállás: Tulajdonos
Jogváltozás jogcíme: társasház megszüntetése
Eredeti bejegyzés/szerzés időpontja: 2026.01.07.
Eredeti bejegyzés/szerzés iktatószáma: INYER/2026/10990

Változás keletkezésének időpontja: 2026.01.07.
Név: Mátészalka Város Önkormányzata
Jogosult címe: Magyarország 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

ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei
Kormányhivatal Földhivatali
Főosztály Földhivatali Osztály 3.
4700 Mátészalka, Kölcsey utca 2.

Tulajdonilap-másolat (teljes)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20261111/21086
2026.11.11

Mátészalka
Belterület, 3346/6 helyrajzi szám

"CÍMKÉPZÉS ALATT"
Mátészalka, Belterület, 3346/6

I. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
INYER/2026/243586/2 2026.02.23. 09:30:07

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	nem értelmezett	389	0

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
INYER/2026/243586/2 2026.02.23. 09:30:07

Jogi jelleg: Régészeti lelőhely: törvény erejénél fogva védett régészeti lelőhely

Egyedi örökségvédelmi azonosító: 89141

II. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
INYER/2026/243586/2 2026.02.23. 09:30:07

Tulajdonjog

Tulajdoni hányad: 1 / 1
Jogállás: Tulajdonos
Jogváltozás jogcíme: átszállás
Eredeti bejegyzés/szerzés időpontja: 1992.03.11.
Eredeti bejegyzés/szerzés iktatószáma: 31705/1992.03.11
Név: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: Magyarország 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

ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3.
4700 Mátészalka, Kölcsey utca 2.

Tulajdonilap-másolat (teljes)

Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20261111/21086
2026.11.11

Mátészalka
Belterület, 3346/7 helyrajzi szám

"CÍMKÉPZÉS ALATT"
Mátészalka, Belterület, 3346/7

I. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő: INYER/2026/243586/2 2026.02.23. 09:30:07**

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / út	nem értelmezett	325	0

II. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő: INYER/2026/243586/2 2026.02.23. 09:30:07**

Tulajdonjog

Tulajdoni hányad: 1 / 1

A bejegyzés ranghelye: 2026.02.04.
Jogállás: Tulajdonos
Jogváltozás jogcíme: társasház megszüntetése
Eredeti bejegyzés/szerzés időpontja: 2026.01.07.
Eredeti bejegyzés/szerzés iktatószáma: INYER/2026/10990

Változás keletkezésének időpontja: 2026.01.07.
Név: Mátészalka Város Önkormányzata
Jogosult címe: Magyarország 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

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei
Kormányhivatal Földhivatali
Főosztály Földhivatali Osztály 3.
4700 Mátészalka, Kölcsey utca 2.

Tulajdonilap-másolat
(teljes)

- Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20261111/21086
2026.11.11

Mátészalka
Belterület, 3346/11 helyrajzi szám

"CÍMKÉPZÉS ALATT"
Mátészalka, Belterület, 3346/11

I. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
INYER/2026/243586/2 2026.02.23. 09:30:07

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / út	nem értelmezett	381	0

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
INYER/2026/243586/2 2026.02.23. 09:30:07

Jogi jelleg: Régészeti lelőhely: törvény erejénél fogva védett régészeti lelőhely

Egyedi örökségvédelmi azonosító: 89141

II. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
INYER/2026/243586/2 2026.02.23. 09:30:07

Tulajdonjog

Tulajdoni hányad: 1 / 1
Jogállás: Tulajdonos
Jogváltozás jogcíme: átszállás
Eredeti bejegyzés/szerzés időpontja: 1992.03.11.
Eredeti bejegyzés/szerzés iktatószáma: 31705/1992.03.11
Név: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: Magyarország 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

ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3.
4700 Mátészalka, Kölcsey utca 2.

Tulajdonilap-másolat (teljes)

Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20261112/8411
2026.11.12

Mátészalka
Belterület, 3346/12 helyrajzi szám

"CÍMKÉPZÉS ALATT"
Mátészalka, Belterület, 3346/12

I. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő: INYER/2026/243586/2 2026.02.23. 09:30:07**

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	nem értelmezett	2326	0

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő: INYER/2026/243586/2 2026.02.23. 09:30:07**

Jogi jelleg: Régészeti lelőhely: törvény erejénél fogva védett régészeti lelőhely

Egyedi örökségvédelmi azonosító: 89141

II. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő: INYER/2026/243586/2 2026.02.23. 09:30:07**

Tulajdonjog

Tulajdoni hányad: 1 / 1
Jogállás: Tulajdonos
Jogváltozás jogcíme: jogutódlás
Eredeti bejegyzés/szerzés időpontja: 2009.03.30.
Eredeti bejegyzés/szerzés iktatószáma: 33515/2/2009.03.30
Név: Lidl Magyarország Kereskedelmi Betéti Társaság
Jogosult címe: Magyarország 1037 Budapest, Rádl árok 6

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

Elek... ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS ...:47

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei
Kormányhivatal Földhivatali
Főosztály Földhivatali Osztály 3.
4700 Mátészalka, Kölcsey utca 2.

Tulajdonilap-másolat
(teljes)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20261112/8411
2026.11.12

Mátészalka
Belterület, 3346/13 helyrajzi szám

"CÍMKÉPZÉS ALATT"
Mátészalka, Belterület, 3346/13

I. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
INYER/2026/243586/2 2026.02.23. 09:30:07

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	nem értelmezett	1633	0

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
INYER/2026/243586/2 2026.02.23. 09:30:07

Jogi jelleg: Régészeti lelőhely: törvény erejénél fogva védett régészeti lelőhely

Egyedi örökségvédelmi azonosító: 89141

II. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
INYER/2026/243586/2 2026.02.23. 09:30:07

Tulajdonjog

Tulajdoni hányad: 1 / 1
Jogállás: Tulajdonos
Jogváltozás jogcíme: jogutódlás
Eredeti bejegyzés/szerzés időpontja: 2009.03.30.
Eredeti bejegyzés/szerzés iktatószáma: 33515/2/2009.03.30
Név: Lidl Magyarország Kereskedelmi Betéti Társaság
Jogosult címe: Magyarország 1037 Budapest, Rádl árok 6

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

ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei
Kormányhivatal Földhivatali
Főosztály Földhivatali Osztály 3.
4700 Mátészalka, Kölcsey utca 2.

Tulajdonilap-másolat
(teljes)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20261112/8411
2026.11.12

Mátészalka
Belterület, 3346/14 helyrajzi szám

"CÍMKÉPZÉS ALATT"
Mátészalka, Belterület, 3346/14

I. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
INYER/2026/243586/2 2026.02.23. 09:30:07

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	nem értelmezett	1010	0

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
INYER/2026/243586/2 2026.02.23. 09:30:07

Jogi jelleg: Régészeti lelőhely: törvény erejénél fogva védett régészeti lelőhely

Egyedi örökségvédelmi azonosító: 89141

II. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
INYER/2026/243586/2 2026.02.23. 09:30:07

Tulajdonjog

Tulajdoni hányad: 1 / 1
Jogállás: Tulajdonos
Jogváltozás jogcíme: jogutódlás
Eredeti bejegyzés/szerzés időpontja: 2009.03.30.
Eredeti bejegyzés/szerzés iktatószáma: 33515/2/2009.03.30
Név: Lidl Magyarország Kereskedelmi Betéti Társaság
Jogosult címe: Magyarország 1037 Budapest, Rádl árok 6

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 230-8/2026.

Előterjesztés

Lidl Magyarország Bt-vel történő telekcsere feltételeinek meghatározásáról

Előterjesztés készítéséért felelősök: Bodóné Czeglédi Éva pénzügyi csoportvezető

Előterjesztés véleményezése:

NÉV: **dr. Márton Ágnes** **aljegyző**	**VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:** Az előterjesztés és a határozat-tervezet a jogszabályi feltételeknek megfelel.
NÉV: **Haszaráné dr. Dányádi Andrea** **törvényességi referens**	**VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:** Az előterjesztés és határozat tervezet megfelel a jogszabályi feltételeknek [illegible]
NÉV:	**VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:**
NÉV:	**VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:**
NÉV:	**VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:**

Előterjesztést ellenőrizte: **Ellenőrzés időpontja: 2026. november 24.**	**Előterjesztést jóváhagyta:** **Jóváhagyás időpontja: 2026. november 24.**