

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a

4356 Nyírcsaholy, 174/3 helyrajzi számú ingatlanról



Értékbecslő cég neve: Redivivusz-M Kft.

Értékbecslő cég címe: 4700 Mátészalka, Hősök tere 1.

Készítés dátuma: 2026. 01. 30.


REDIVIVUSZ-M KFT.
4700 Mátészalka, Hősök tere 1.
Adószám: 11256274-2-15
Rész: 67800027-11054443

TARTALOMJEGYZÉK

Címlap.....	1
Tartalomjegyzék.....	2
Értékelési Bizonyítvány.....	3
Alapadatok.....	6
Értékmeghatározás.....	11
Költség alapú módszer alapján.....	13
Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés.....	14

Mellékletek

Értékelési Bizonyítvány**Megrendelő adatai**

Megrendelő neve: Nyírcsaholy Község Önkormányzata

Megrendelés azonosító:

Értékelés típusa: Piaci forgalmi érték megállapítása

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

Irányítószám: 4356

Település: Nyírcsaholy

Helyrajzi szám: 174/3

Utca: -

Házszám, emelet-ajtó: -

Művelési ág: kivett felvásárlótelep

Teherlap bejegyzés: -

Széljegyek: -

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

Ingtalan várható címe: -

Helyszíni szemle dátuma: 2026. 01. 30.

Szakvélemény érvényessége: 6 hónap

Értékelés célja: Piaci érték megállapítása

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

Értékesíthetőség: forgalomképes

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

Területi adatok összesítése

Belterületi földrészlet(ek) 237 m2.

Épület(ek) összesen: 1 db.

Főépület:

Bruttó alapterülete: 30 m2.

Nettó alapterülete: 24 m2.

Az ingatlanok megtekintett állapotának forgalmi értéke: 5.000.000.- Ft.,

A forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Az ingatlanok hitelbiztosítéki értéke: 3.500.000.- Ft.

Megbízott: Cégnév: Redivivusz-M Kft.

Szakértő neve: Vargha Ferdinánd



REDIVIVUSZ-M KFT.
4700 Matészalka, Hősök tere 1.
Adószám: 11256274-2-15
Bszsz: 67800027-11054443

Alapadatok

Környezet

Település területi elhelyezkedése:

Szabolcs-Szatmár-Bereg megye keleti részén, a Nyírség és az Ecsedi láp határán található település. Mátészalkától 6 km-re délre a Kraszna közelében. Vonattal elérhető Mátészalka–Nagykároly-vasútvonalon..

A település jellemzése honlapjuk szerint:

A település népessége 2200 fő. Népsűrűsége 65 fő/km². Mátészalka járásban található. Szabolcs-Szatmár-Bereg megye keleti részén, a Nyírség és az Ecsedi láp határán található település.

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése:

Az ingatlan a település központjában helyezkedik el. K-i irányban Mátészalka, Ny-i irányban Nyírbátor város található. Előtte aszfaltburkolatú út és nyílt csapadékvíz elvezetés. Környezetében családi házas ingatlanok találhatók.

Árterület: nem

Környező ingatlanok jellemző hasznosítása: családi házas ingatlanok

Jelenlegi hasznosítás: raktár

Legcélszerűbb hasznosítás: üzlet

Építési övezet: lakó

Építési övezet típusa: falusias lakóövezet

Értéket jelentősen befolyásoló körülmény: nincs

Megközelíthetőség

Ingatlan megközelíthetősége: Aszfaltúton keresztül

Közlekedési eszközök: vonat, autóbusz, személygépkocsi.

Távolsági busz megállójának távolsága: 100 méter

Tulajdoni lap adatai

Irányítószám, település: 4356 Nyírcsaholy

Helyrajzi szám: 174/3

Utca: -

Házszám, emelet-ajtó: -

Tulajdoni lap kiállításának dátuma: 2026.01.15.

Telek területe: 237 m²

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

Ingatlan fekvése: belterület

Széljegyek: -

Teherlap bejegyzés: -

Természetbeni adatok

Irányítószám, település: 4356 Nyírcsaholy

Utca: Szabadság

Házszám, emelet-ajtó: -

Művelési ág: kivett felvásárlótelep

Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés: 1/1 tulajdon

Belterületi földrészlet ()**Azonosítás**

Telek alapterülete: 237 m².

Jellemzés

Telek kialakítása: közútra merőleges

Telek alakja, formája: szabályos

Telek határai: kerítés

Telek kerítettsége: kerített

Kerítés típusa: Beton lábazaton fabetétes

Beépítés módja: oldalhatáron álló

Domborzati és lejtésviszonyok: sík

Fák, egyéb felépítmények: -

Közművesítettsége

Összközmű: nincs,

Csapadékvíz elvezetés: nyílt

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

Épület típusa: kereskedelmi

Épület jellege: üzlet

Bruttó alapterülete: 30 m²

Nettó alapterülete: 24 m²

Építési adatok

Építésének éve: 1970-es évek

Építési mód: hagyományos, földszintes

Kivitelezés minősége: megfelelő

Építészeti kialakítás: hagyományos

Komfortfokozat: komfortos

Fizikai állapot: megfelelő közepes

Leírás: Hagyományos építési technológiával kivitelezett épület műszaki állapota korának megfelelő. Jelenleg raktárként használtják.

Közművesítettsége

Közmű: Elektromos energia, vízellátás, szennyvízelvezetés, gázellátás

Szerkezeti és műszaki leírás**Alapozás, szigetelés**

Alapozás: beton sávalap

Alapozás állapota: megfelelő

Alapozási hiba leírása: -

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés: nem ismert

Szigetelés állapota: -

Szigetelési hiba leírása: -

Hőszigetelés: nincs

Teherhordó szerkezetek

Függőleges: vasbeton falazat

Vízszintes: vasbetonfödém

Teherhordó szerk. állapota: közepes

Szerkezeti hiba leírása: -

Válaszfalak

Válaszfalak: falazott

Nyílászárók

Ablakok szerkezete: műanyag szerkezetű

Ablakok üvegezése: 2 kétrétegű hőszigetelt

Ajtószerkezetek: külső műanyag, belső fa

Nyílászárók jellemzése: korának megfelelő állapotú

Épületgépészet

Fűtési mód: nincs

Fűtési mód típusa: -

Egyéb jelentős értékű berendezések: -

Épületgépészet állapota: közepes

Épületgépészet állapotának jellemzése: nincs gépészet

Melegvízellátás: villanybojler

Hőleadó felületek: -

Tetőszerkezet

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

Tetőszerkezet / Tetőfedés jellemzése:

Homlokzat

Homlokzatburkolat	Homlokzatburkolat állapota	Lábazatburkolat
nemesvakolat	közepes	nincs

Helyiséglista: (hrs.)

Lakótér	Nettó terület	Hasznos alapterület	Korrekciós tényező	Redukált alapterület	Padozat burkolat	Falfelület képzés	Belmagasság	
Eladótér	17	17	1	17	csempe	csempe	2,5	
Előtér, mosogató	3,2	3,2	1	3,2	csempe	csempe	2,5	
WC, mosdó	3,6	3,6	1	3,6	csempe	csempe	2,5	
Összesen	24	24		24				

Értékmeghatározás

Piaci összehasonlító megközelítés

Összehasonlító adatok:

		Összeh. ingatlan I.	Összeh. ingatlan II.	Összeh. ingatlan III.	Összeh. ingatlan IV.	Összeh. ingatlan V.
Elhelyezkedés, fekvés: Nyírmeggyesi adatok	vizsgált ingatlan	település szélén	központ közel	Széchenyi u.	Fábiánháza, Toldi u.	Fábiánháza, Kossuth u.
Leírás	vizsgált ingatlan	lakóház	földszintes lakóház	földszintes, közepes állagú	földszintes, vegyesbolt	földszintes, régi építésű lakóház
Nettó / Redukált alapterület	21 m ² 21 m ²	198 m ² 198 m ²	99 m ² 99 m ²	95 m ² 95 m ²	70 m ² 70 m ²	150 m ² 150 m ²
Telekterület	237 m ²	800 m ²	1 423 m ²	1 095 m ²	1 970 m ²	960 m ²
Tranzakciós ár/ Kínálati ár		32 800 000 Ft	21 900 000 Ft	12 500 000 Ft	18 500 000 Ft	18 000 000 Ft
Fajlagos érték		165 657 Ft/m ²	221 212 Ft/m ²	131 579 Ft/m ²	264 286 Ft/m ²	120 000 Ft/m ²
Adat forrása, dátuma		2026 ingatlan.com	2026 ingatlan.com	2026 ingatlan.com	2026 ingatlan.com	2026 ingatlan.com

Korrekciók:

Kínálati ár	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alapterületi eltérés	10%	10%	10%	5%	10%
Elhelyezkedés	10%	10%	10%		10%
Műszaki állapot	-5%	-5%		-10%	
Telekadottságok	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Infrastruktúra	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Hasznosíthatóság	10%	10%	10%		10%
Jogi helyzet					
Kereskedelmi egység	20%	20%	20%		20%
Összes korrekció:	15%	15%	20%	-35%	20%
Módosított alapár:	190 505 Ft/m ²	254 394 Ft/m ²	157 895 Ft/m ²	171 786 Ft/m ²	144 000 Ft/m ²
Módosított alapár átlaga:	183 716 Ft/m ²				

Az érték megállapítása

Redukált alapterület	Módosított alapár átlaga	Érték
24 m ²	183 716 Ft/m ²	4 409 181 Ft

Egyedileg értékelendő elem:	
Érték mindösszesen:	4 409 181 Ft
Az ingatlan értéke kerekítve, piaci módszerrel:	4 400 000 Ft

Az érték a telekértéket nem tartalmazza ☐

Az érték a telekértéket tartalmazza ☒

Összehasonlító adatok: (hrszt.)

Irsz.	Település	Művelési ág	Utca	Helyrajzi szám	Telek területe (m2)	Adásvétel éve
4356	Nyírcsaholy	beépítetlen terület	Szabadság		1745	2025
4356	Nyírcsaholy	beépítetlen terület	Szabadság		1355	2025
4356	Nyírcsaholy	beépítetlen terület	Szabadság		1500	2025
4356	Nyírcsaholy	beépítetlen terület	Szabadság		1488	2025
4356	Nyírcsaholy	beépítetlen terület	Szabadság		1492	205

Fajlagos alapár: 1550 Ft/m2.

Korrekción	Korrekción mértéke	
település központjában	+20	%
kis telekterület	+30	
Összes korrekción:	+50	%

Telekérték: 600.000.- Ft.

Költség alapú módszer alapján

(hrsz:)

Helyiségcsoportok

Elhelyezkedés	Megnevezés	Fajlagos építési költség (Ft/m2)	Bruttó alapterület (m2)	Jelenkori költség alapú érték (Ft)	Várható költség alapú érték (Ft)
	Üzlethelyiség	300.000	30	5.400.000	
Összesen helyiségcsoportok				5.400.000	
Telekérték				600.000	
Költség alapú érték				6.000.000	

Helyiségcsoport:

Elhelyezkedés:	központban	
Megnevezés:	üzlethelyiség	
Besorolás:	falusias lakóövezet	
Bruttó alapterület:	30	m2
Fajlagos pótlási/újraépítési költség:	300.000	Ft.
Fizikai avultság:	40	%
Környezeti avultság		%
Piaci helyzet miatti módosító tényező		%
Jelenkori költség alapú érték:	5.400.000	Ft.

Helyiségcsoport:

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

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

Piaci helyzetelemzés

Település ingatlanforgalma: átlagos

Forgalomképesség: átlagos

Hosszú távú értékállóság: közepes

Súlyozott értékszámítás:

Jelen állapotban:

$$(4.400.000 \times 0,6) + (6.000.000 \times 0,4) = 5.000.000$$

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

5.000.000.- Ft., azaz ötmillió forint.

Kockázatok:

Követelés, kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata: 10%

Hosszútávú értékállóság kockázata: 10%

Piaci adatok miatti kockázat: 10%

Hitelbiztosítéki érték: 3.500.000.- Ft.

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



REDIVIVUSZ-M KFT.
4700 Matészalka, Hősök tere 1.
Adószám: 11256274-2-15
Rszsz: 67800027-11054443

MELLÉKLETEK (hrsza)



Nyírcsaholy, Belterület, 174/3

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 999987/1995.01.02				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / felvásárlótelep	0	237	0

II. RÉSZ

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 49380/1998.12.14				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS				
	Tulajdoni hányad: 1/1				
	Jogcím: adásvétel, 49380/1998.12.14				
	Név: NYÍRCSAHOLY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 4356 NYÍRCSAHOLY, Szabadság utca 1				

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34060/1995.04.26				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	az ingatlan vagyonnevesítés során kép- zett üzletrész kiadása során a tsz-től került átjegyzésre.				

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





