ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2026. július 8-i rendkívüli ülésére
a Mezőkovácsházi 2462/18 hrsz-ú kivett beépített terület vételi ajánlata tárgyában

Tisztelt Képviselő-testület!

Istenes Erzsébet bérlő 2026. június 22-én kelt levélben megkereste Önkormányzatunkat, melyben vételi szándékát fejezi ki a Mezőkovácsháza Város Önkormányzata 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában álló a Békés Megyei Kormányhivatal által vezetett ingatlannyilvántartásban a Mezőkovácsháza belterület 2462/18 helyrajzi szám alatt felvett, természetben Orosházi út 33. sz. „kivett beépített terület" megnevezésű, 896 m2 területű ingatlanra vonatkozóan. A Kérelmező vételi szándékában vételárat nem jelölt meg, viszont csatolt egy általuk rendelt értékbecslést, mely az előterjesztés mellékletét képezi.
A mellékletek között szerepel a vételi szándék, tulajdoni lap másolat, térkép másolat, egy a bérlő által készíttetett ingatlanforgalmi értékbecslés, és egy, a bérlő által mesterséges intelligencia alkalmazásával készített értékbecslés.

Az értékesítésre a Mezőkovácsháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2008. (VI. 30.) önkormányzati rendelete vonatkozó előírásai az irányadók:

Vételi ajánlat

32. § (1) Amennyiben önkormányzati tulajdonú bérlakásra pályázati eljáráson kívül vételi ajánlat érkezik, a vételi ajánlat elbírálása a Képviselő-testület feladata. A vételár azonban ebben az esetben sem lehet kevesebb, mint a Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság által megállapított forgalmi érték.

A vételár meghatározása

33. § (1) Az értékesítésre kerülő lakások forgalmi értékét a Polgármesteri Hivatal Műszaki irodájának előkészítésével a Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság állapítja meg.

(2) Ha a vevő a megállapított vételárat nem fogadja el ingatlanforgalmi szakértő igénybevételét kérheti a szakértői költségek megelőlegezésével. A szakértői véleményt követően a Képviselő-testület határozza meg a vételárat.

(3) A Polgármester megbízása alapján eljáró ingatlanforgalmi szakértő a Polgármesteri hivatallal, az önkormányzat intézményével, gazdálkodó szervezetével munka, vagy egyéb jogviszonyban nem álló, igazságügyi szakértői névjegyzékbe felvett személy, vagy olyan szervezet lehet, amelynek ilyen személy a tagja, illetve alkalmazottja.

Kérem, hogy az előterjesztést a Képviselő-testület vitassa meg és döntsön a határozati javaslatban foglaltakról.

Határozati javaslat

Mezőkovácsháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a kizárólagos tulajdonát képező Mezőkovácsháza 2462/18 hrsz-ú kivett beépített terület művelési ágú, természetben 5800 Mezőkovácsháza Orosházi u. 33 szám alatti, összesen 896 m2 területű ingatlant értékesíteni kívánja.
A Képviselő-testület az ingatlan forgalmi értékének meghatározására független ingatlanforgalmi szakértő igénybevételéről dönt.

A Képviselő-testület az ingatlan szakértői díj fedezetét legfeljebb bruttó 100.000.-Ft összeg mértékéig az általános célú tartalék terhére biztosítja.

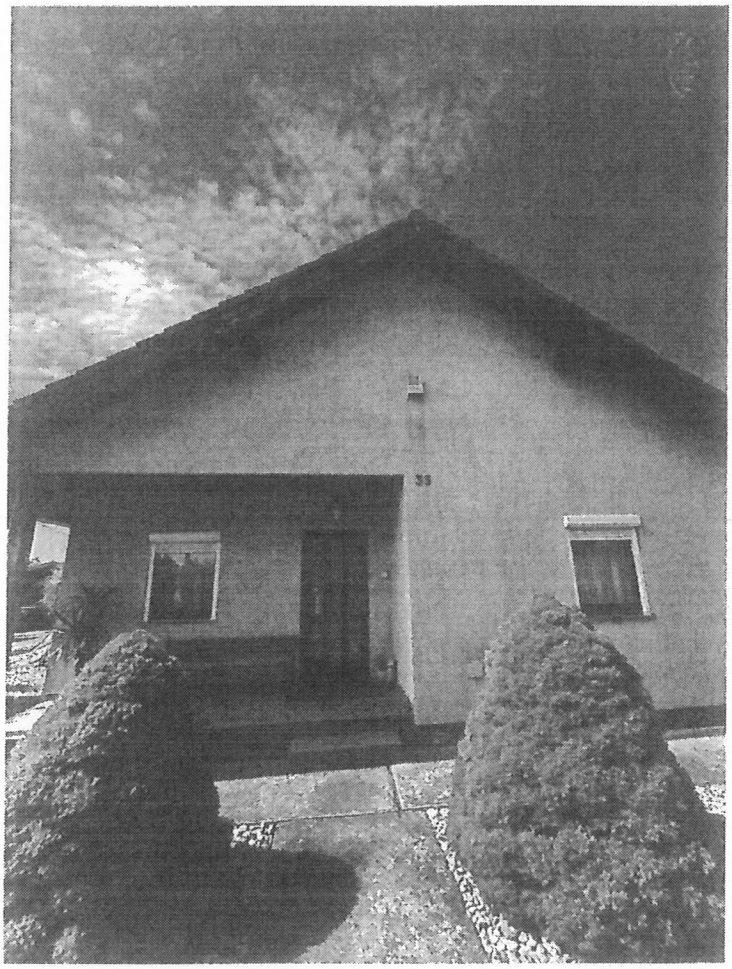
Határidő: értelemszerűen
Felelős: Farkas Norbert polgármester

Mezőkovácsháza, 2026 július 2.

Farkas Norbert
polgármester

Az előterjesztést készítette:	Zsótér Andrea vezető-tanácsos
Az előterjesztést áttanulmányozta és felülvizsgálata:	Dr. Szilbereisz Edit jegyző Szabóné Faragó Julianna igazgatási irodavezető Sóki Zoltán műszaki irodavezető Bojtos Tímea költségvetési irodavezető
Az előterjesztést tárgyalta:	Mindkét bizottság
Melléklet:	1db tulajdoni lap másolat, 1db vételi szándék, 1 db értékbecslés, 1 db ingatlanforgalmi értékbecslés, 1 db térkép másolat a mellékletek között
Előterjesztéshez meghívott:	- Istenes Erzsébet 5800 Mezőkovácsháza, Orosházi út. 33.
Döntésről kivonattal értesül:	-Istenes Erzsébet 5800 Mezőkovácsháza, Orosházi út. 33.
Meghívott önszerveződő csoportok:	-
Döntéshozatal:	Minősített többség

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS
5800 MEZŐKOVÁCSHÁZA,
OROSHÁZI ÚT 33
Helyrajzi szám: 2462/18



INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

5800 MEZŐKOVÁCSHÁZA, OROSHÁZI ÚT 33

Helyrajzi szám: 2462/18

Megrendelő: Istenes Erzsébet

Lakik: 5800 Mezőkovácsháza, Orosházi út 33.

Az ingatlan Tulajdonosa: MEZŐKOVÁCSHÁZA, VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 1/1 arányban.

Címe: 5800 Mezőkovácsháza, Árpád utca 176.

Az ingatlan értékbecslés címe: 5800 MEZŐKOVÁCSHÁZA, OROSHÁZI ÚT 33.

Az ingatlan adatai: Telek 896 m^2 77 m^2 alapterületű 2005-ben épült önálló családi ház.

Építés anyaga: könnyűszerkezetes.

Fűtése: kombi gázkazán, légkondicionáló.

Komfortja: összkomfortos.

A riasztó rendszer kiépítésével nem rendelkezik.

Állapota: felújítandó

Az igényelt vagyonértékelési forma: piaci forgalmi érték megállapítása.

Az itt meghatározott érték forgalomképes állapotra vonatkozik.

Alapterülete: 77 m^2.

Energetikai tanúsítvánnyal nem rendelkezik.

Beosztása: előszoba, nappali-konyha-étkező egy légtérben, 2 külön nyíló szoba, fürdőszoba-fürdőkáddal-WC vel.

Az ingatlan megközelíthetősége: autóval, gyalogosan, a tömegközlekedéssel, távolsági busszal.

Általános értéknövelő tényezők: óvoda, iskola, posta LIDL, önkormányzat, virágbolt, zöldség-gyümölcs üzletek, dohánybolt, kisebb bevásárlási lehetőségek megtalálhatók a városközpontjában.

Parkolás: utca, közterület, és az udvaron is kialakított. A telek lemez kerítéssel körbekerített, amiket a jelenlegi Bérbe vevő készíttetett a saját költségén.

Rezsije az átlagosnál magasabb, mint 1 családi háznak, ami téglából épült.

Általános értékcsökkentő tényező: Forgalmas főútvonalon helyezkedik el. Könnyűszerkezetes, amit, még a nagyobb városokban is nehezebb értékesíteni. Békés vármegye nem igazán kiemelt helynek fekszik. Munkalehetőség kevés van, ezért a fiatalok vagy vállalkoznak, vagy elköltöznek. Bevásárlási lehetőségek, 3 km található, és helyi járattal a város nem rendelkezik. A város széléről a központba gyalogosan, kerékpárral, vagy autóval lehetséges. Jelenleg nincs fűtés, és melegvíz, mivel a gázkazán nem üzemképes. Az épület több helyen megsüllyedt, járólapok, és a ház több pontján is berepedezett a süllyedés során. Fürdőszoba elavult. Konyhabútor kopott nem a mai igényeknek megfelelő. Légkondicionáló régi elavult, amit a Bérbe vevő szereltette fel saját költségén. Víz, gáz hálózat elavult, felújítást igényel.

Elhelyezkedése: Családi házas övezet az egyik oldalról, ami főútvonalon, míg a másik oldalon mezőgazdasági termőföld van. Ezáltal az ingatlan zajosabb, szennyezettebb az átlagnál.

Az értékelés során szerzett tapasztalatok: Az ingatlan forgalmas útszakaszon helyezkedik el, a parkolóhelyet a Bérbe vevő alakította ki az udvaron és az utcán is. A könnyűszerkezetes családi ház nem a kornak megfelelő állapotú. Beruházásokat kizárólag a Bérbe vevő végzett saját költségén beköltözés óta. A házban a beépített bútorok elavultak.

Az ingatlan piaci értékének megállapításánál figyelembe-vételével került az ingatlan adatai, területi elhelyezkedése, megközelíthetőségi lehetősége, állapota.

A vagyonértékelés tárgyát képező ingatlan forgalmi értéke: 2026.6. hónapban 9.933.000.-Ft. Azaz kilencmillió kilencszáz-harminchárom ezer forint. 129.000.-Ft/ m^2.

Megrendelő tudomásul veszi, hogy az ingatlan diagnosztikája helyszíni szemrevételezéssel történt. Feltárás az épületen nem történt.

A vizsgált ingatlan környezetében értékesített, hasonló ingatlanok sajátosságait és értékét figyelembe véve, összehasonlító módszerrel állapítottam meg a várható piaci értéket.

Figyelemmel az összes vonatkozó tényezőre, 5800 Mezőkovácsháza, Orosházi út 33. szám alatti 77 m^2 könnyűszerkezetes önálló családi ház, ami 896 m^2 rendelkező ingatlan általam meghatározott valós piaci értéke, mai állapotában 2026.06.-ban érvényes árszinten.

9.933.000.- Ft, azaz kilencmillió kilencszáz-harminchárom ezer forint.

Az ingatlan értékelésének célja: ingatlanértékesítés, ingatlan forgalmi értékére. Az értékbecslés helyszínelést követően figyelembevételével készült. Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalomba adásával.

Megbízás időpontja: 2026. június 18.

Teljesítés időpontja: 2026. június 22.

Az ingatlanpiac képességéről megállapítható, hogy forgalomképes. Értékét per-teher, és igénymentes állapotra határoztam meg. **Az értékbecslés a fordulónaptól számítva 90 napig érvényes.**

Az értékbecslési tanulmány tartalmáért a Megbízott csak a Megrendelőnek tartozik felelősséggel. A tanulmány a Megrendelő adatszolgáltatás-án alapul, ezért az értékelési szakvélemény csak a meghatározott célra használható fel. Ha ez figyelmen kívül marad, minden egyéb felelősség a Megrendelőt terheli. Ezen szakvélemény szellemi termék, kizárólag, szabadpiaci forgalomban nem használható fel az alulírott értékelő írásbeli engedélye nélkül. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapítások vagy részek nem emelhetők ki és önállóan nem használhatók.

Budapest, 2026. június 22.

Sipos Edit

Sipos Edit Egyéni vállalkozó

telefon+36307406680
email: siposedit66@gmail.com

adószám: 91426059-1-43

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

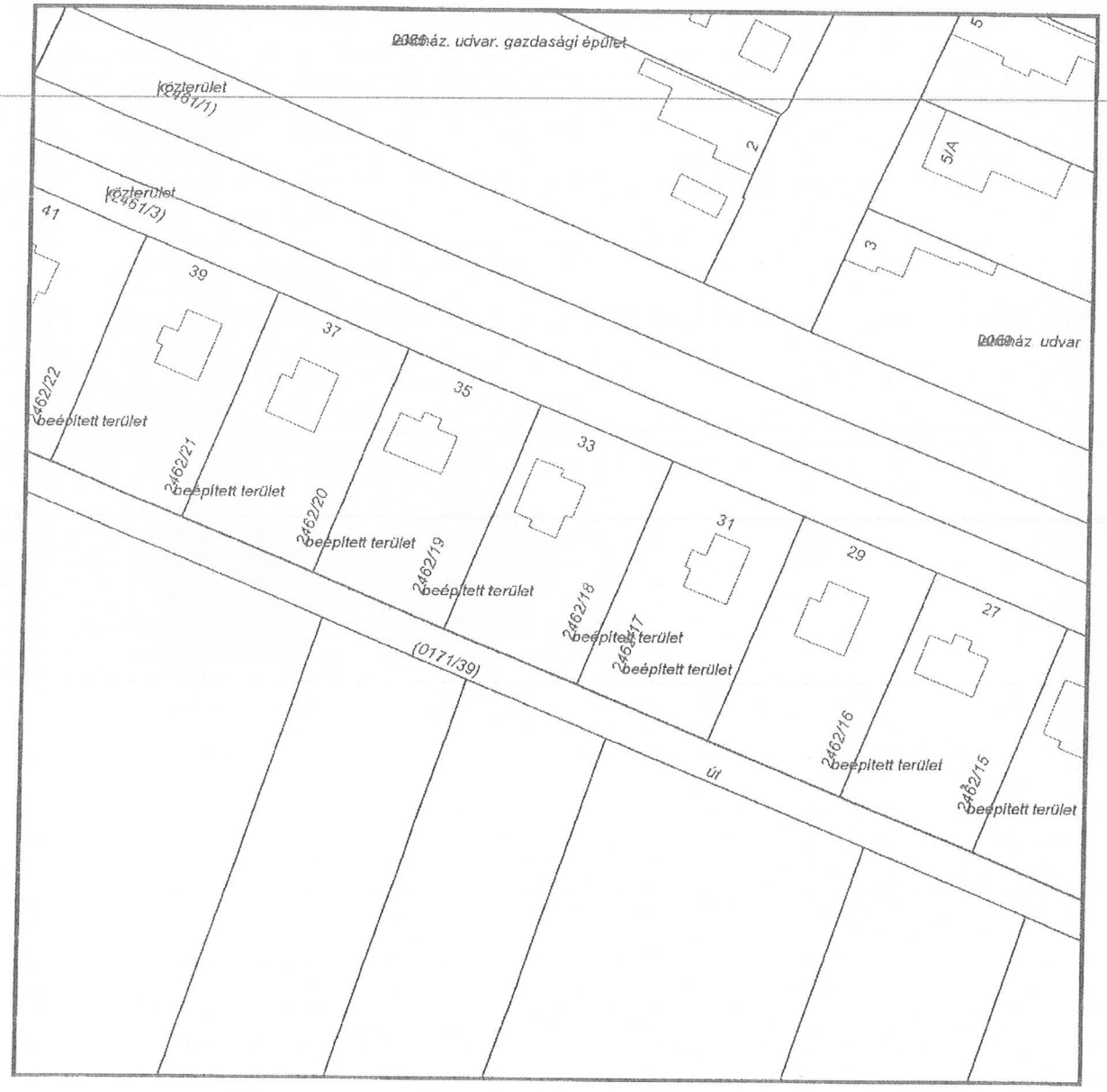
Békés Vármegyei Kormányhivatal
Mezõkovácsháza 5801 Mezõkovácsháza, Hársfa u. 3.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2026.06.19 23:11:54

Helyrajzi szám: MEZÕKOVÁCSHÁZA belterület 2462/18 Megrendelés szám: 64032/6/2026

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadás idõpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Elektronikus hitelesítés: 2026.06.19. 09:06:03
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

Békés Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4.
Magyarország 5800 Mezőkovácsháza, Hársfa utca 3.

Tulajdonilap-másolat (szemle)

Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20260619/3101
2026.06.19

Mezőkovácsháza
Belterület, 2462/18 helyrajzi szám

5800 MEZŐKOVÁCSHÁZA, OROSHÁZI ÚT 33.
Mezőkovácsháza, Belterület, 2462/18

I. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
34281/4/2005.06.28

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépített terület	0	896	0

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
31710/1997.03.17

Önálló szöveges bejegyzés

A 2462/6 helyrajzi számú ingatlan megosztásából keletkezett.

2. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
34281/4/2005.06.28

Önálló szöveges bejegyzés

Művelési ág változás - épület feltüntetése.

II. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
32461/1996/1994.09.29

Tulajdonjog

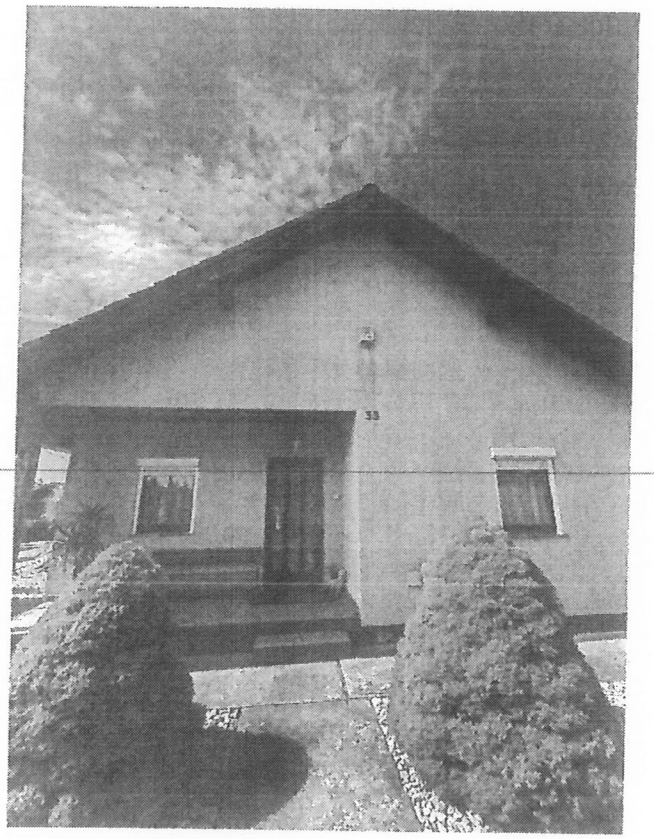
Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: tulajdonba adás, 32461/1996/1994.09.29
Név: MEZŐKOVÁCSHÁZA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 5800 MEZŐKOVÁCSHÁZA, Árpád utca 176

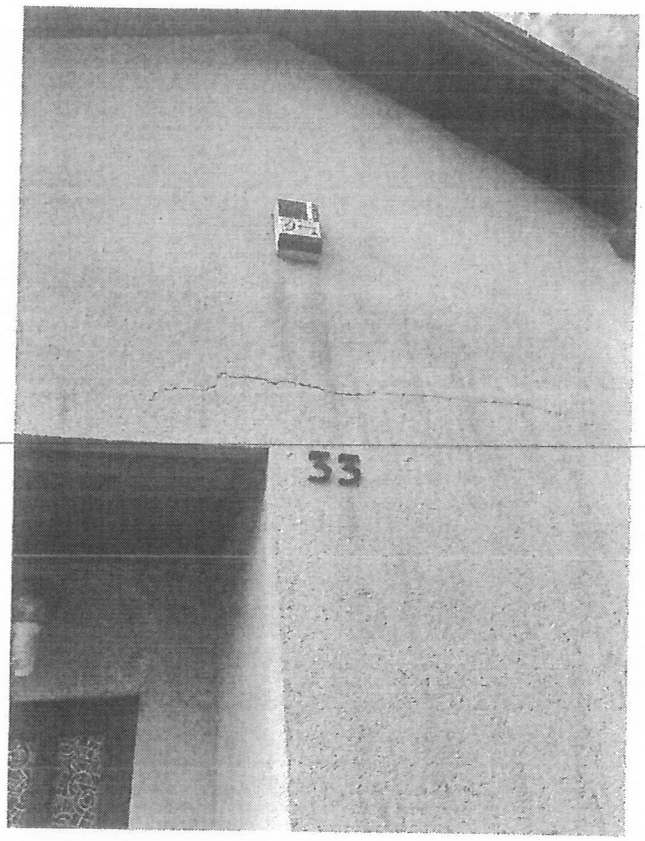
III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

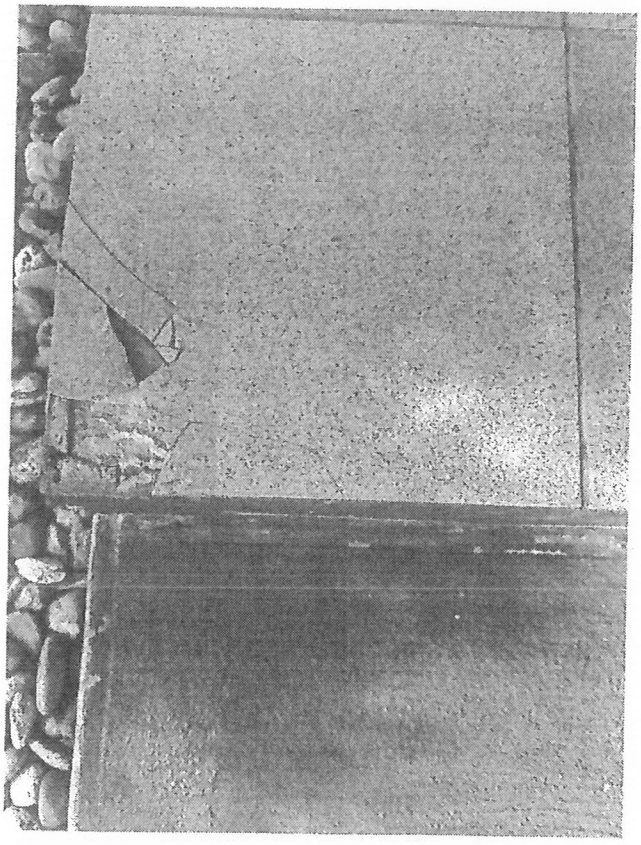
Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű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

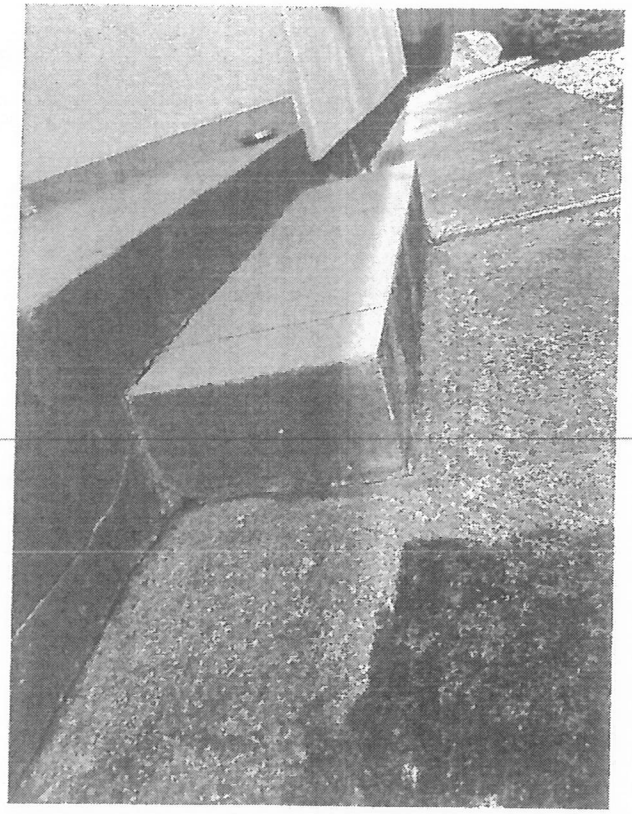
TULAJDONI LAP VÉGE

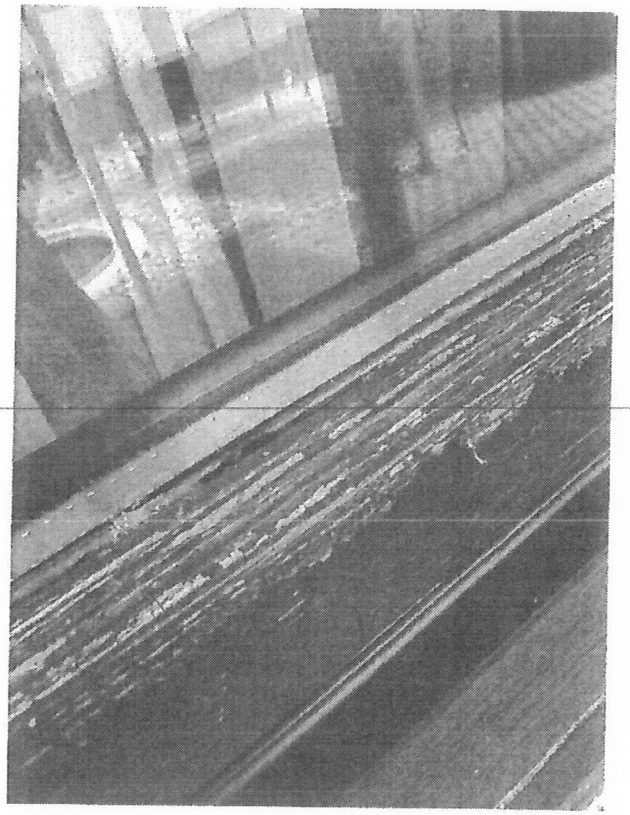


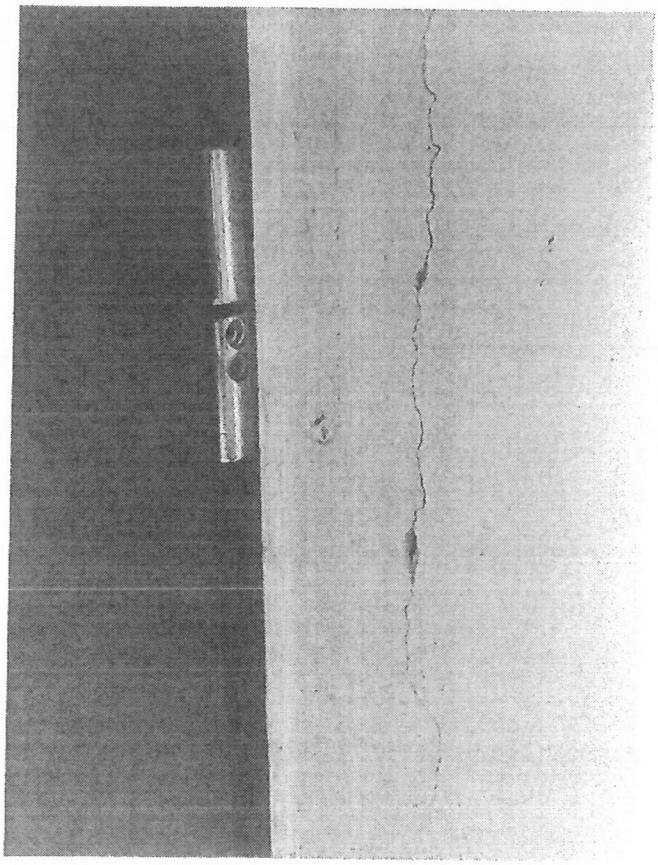

33

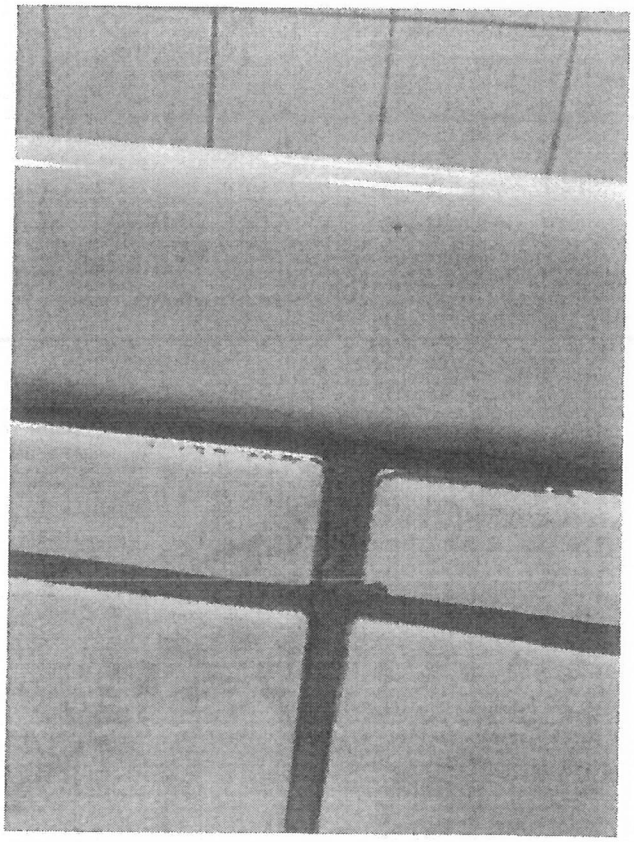


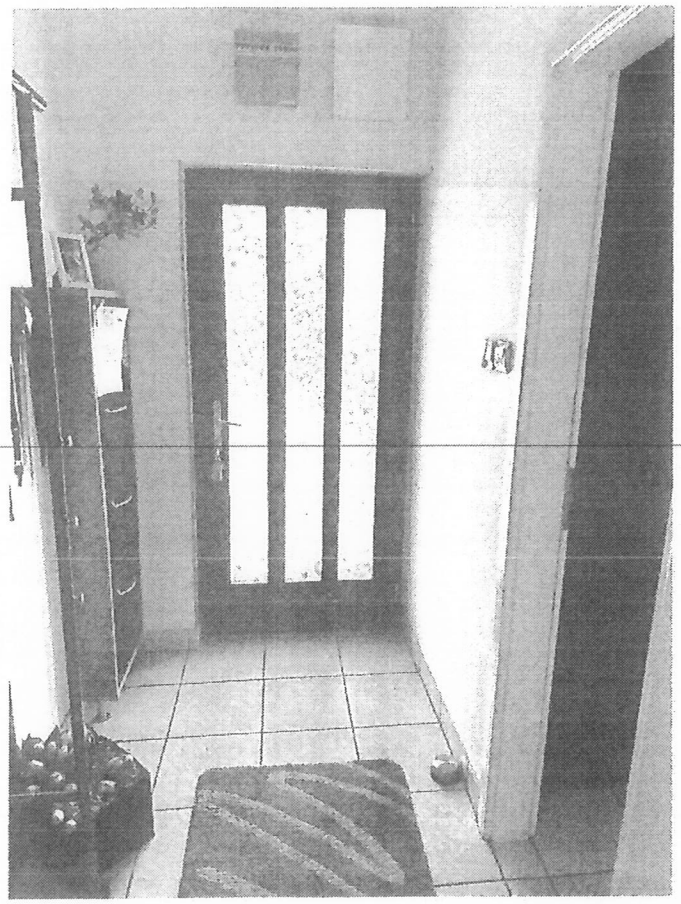




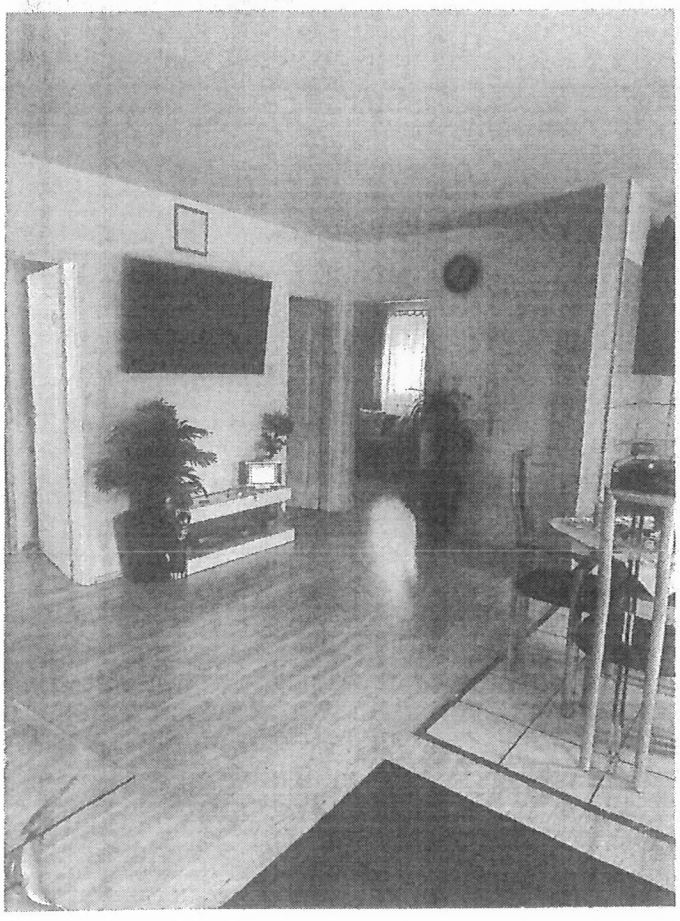














ÉRTÉKBECSLÉS

Ezt az értékbecslést mesterséges intelligencia készítette: a Mezőkovácsháza Orosházi út 33.számú,(2462/18.hrsz.) 2005-ben épült családi házról, a feltöltött információk és a helyszínen készült fényképek alapján.

A lakóingatlan 77nm. alapterületű

A telek nagysága: 800 nm.

Falazata: könnyűszerkezetes

Komfort fokozata: összkomfortos

Fűtése: Gáz-központi

Mezőkovácsházai Polgármesteri Hivatal
MEZŐKOVÁCSHÁZA
2026 JÚN. 22
II/1230-3/2026
ügyiratszám
Iktató:
Melléklet:
2 db

Energetikai besorolása: nem ismert.

Jogi státusz: Tehermentes (tiszta tulajdoni lap, gyorsan eladható)

Elhelyezkedés: Mezőkovácsháza perifériája (városszél).

Élelmiszerboltok (Lidl, Penny) ~3,1km, orvosi rendelő ~1 km távolságra.

Tömegközlekedés nincs

A szóban forgó ingatlan 2 szobából, nappaliból, konyha-étkezőből, káddal felszerelt WC-s fürdőszobából, előszobából és egy tároló helységből áll, ahol a 28KW-os Turbó kombi gázkazán található. Az ingatlan egyéb szerelvényei a fűtés, az elektromos és gáz vezetékek, valamint a konyha és a burkolatok az építéssel egyidősek.

Mezőkovácsházán egy 77 m²-es könnyűszerkezetes családi ház 800 m²-es telekkel, átlagos állapota és a vidéki elhelyezkedése miatt jelenleg hozzávetőlegesen 9 és 14 millió forint közötti piaci értéket képvisel. A végleges értékbecslés nagyban függ a ház műszaki állapotától és energetikai besorolásától.

A becsléshez szükséges főbb értékképző tényezők az alábbiak szerint alakulnak:

Telek értéke

- Méret: A 800 m²-es telek ideális méretű, megfelelő kertkapcsolattal és gazdálkodási lehetőséggel.
- Értékkategória: Mezőkovácsházán a telekárak alacsonyabbak; a telek önmagában nagyjából 1, - 2, millió forintot ér.

Épület értéke (77 m² könnyűszerkezet)

2026 JÚN. 22
II-6608/2026

- Szerkezeti sajátosságok: A könnyűszerkezetes ingatlanoknál kritikus az építés éve és az alkalmazott technológia. Korszerűbb hőszigetelés esetén az érték magasabb.
- Négyzetméter ár: A helyi ingatlanpiaci adatok alapján a felújítandó vagy átlagos állapotú ingatlanok becsült négyzetméter ára hozzávetőlegesen 130.000 Ft - 180.000
- Épület értéke: Így a 77 m²-es ház értéke 9 és 13,5 millió forint között határozható meg, az alábbi bontás szerint:

  Erősen felújítandó: ~9 - 11 millió Ft
  Átlagos, beköltözhető állapot: ~10 - 12,5 millió Ft
  Jó állapotú, modern fűtéssel: ~12,5 – 13,5 millió Ft

  Az értékbecslést pozitívan vagy negatívan befolyásoló tényezők:

  Energetikai korszerűségek: Klíma, hőszigetelt nyílászárók, vagy modernebb fűtésrendszer jelentősen növelik az eladási árat.
  Komfort és melléképületek: Garázs, tároló, vagy kerti kiülő megléte emeli az ingatlan értékét.
  Az ingatlan építésének az éve?
  Milyen fűtési rendszer van kialakítva (gáz, vegyes tüzelésű kazán, hőszivattyú, stb.)?
  Milyen a nyílászárók állapota (régi fa vagy új műanyag)?
  Az ingatlan építésének az éve?
  Milyen fűtési rendszer van kialakítva (gáz, vegyes tüzelésű kazán, hőszivattyú, stb.)?
  Milyen a nyílászárók állapota (régi fa vagy új műanyag)?

  2005-ben épült, a fűtés és melegvíz: Radi tipusú kombi gázkazán. A házzal egy idős. Az ajtók és ablakok fából készültek. Kettőt cserélni kellene.

  A megadott részletes adatok alapján a Mezőkovácsházán található, 2005-ben épült, 77 m²-es könnyűszerkezetes családi ház piaci értéke
  jelenleg 11.500.000 Ft és 13.500.000 Ft közé tehető.
  A ház kora és szerkezete a mai piacon előnyös, azonban az energetikai és gépészeti elemek avultsága korrigálja az árat. A mezőkovácsházi házak átlagos négyzetméter ára 160000 Ft/nm. körül mozog.
  A megadott paraméterek alapján a 21 éves gépészeti, konyhai és esztétikai elemek burkolatok cseréje egy teljes körű, alap/középkategóriás modernizációt jelent. A 2026-os építőipari árak mellett a ház elengedhetetlen felújítási költsége összesen bruttó 3.800.000 Ft és 6.300.000 Ft közé tehető.
  A vevők ezt az összeget (vagy ennek jelentős részét) alkualapként fogják felhasználni a vásárlás során.
  A becsült költségek tételekre bontva az alábbiak szerint alakulnak:

1. **Kazáncsere**

A 21 éves Radi gázkazán cseréje ma már csak zárt égésterű, kondenzációs kazánra lehetséges. Ez kötelező gáztervvel, hatósági engedélyekkel és kéménybéleléssel jár.

Új kondenzációs gázkazán (24 kW): 350.000 – 600.000 Ft
Kéménybélelés és szerelvények: 250.000 – 450.000 Ft
Tervezés, engedélyeztetés, gázterv: 120.000 – 180.000 Ft
Szerelési munkadíj és rendszerátmosás: 300.000 – 500.000 Ft
Várható részösszeg: ~1.000.000 – 1.730.000 Ft

2. Fürdőszoba teljes felújítása (átlagos ~5-6 m²-en)

A 21 éves fürdőszobában a burkolatok (csempe, járólap) leverése, a vízvezetékek cseréje (mivel könnyűszerkezetnél a falban futó csövek elöregedése kockázatos), valamint a szaniterek (kád/zuhanyzó, WC, mosdó) cseréje szükséges.

Bontás és sittszállítás: 150.000 – 250.000 Ft
Vízvezeték-szerelés (anyag + munkadíj): 300.000 – 500.000 Ft
Burkolás és anyagok (csempe, ragasztó, vízszigetelés): 500.000 – 900.000 Ft
Szaniterek és csaptelepek: 350.000 – 650.000 Ft
Várható részösszeg: ~1.300.000 – 2.300.000 Ft (Átlagos m² ár:)

3. Konyha modernizálása

Egy 77 m²-es házban a konyhabútor jellemzően 2-2,5folyóméteres. A csere magában foglalja a bútorzatot, a pultot, a mosogatót és az alapvető beépíthető gépeket (főzőlap, sütő, elszívó)

Új konyhabútor (középkategóriás MDF): 300.000 – 600.000 Ft
Beépíthető konyhagépek: 400.000
Konyhai hátfal csempézés/burkolás és szerelés: 200.000 – 400.000 Ft
Várható részösszeg: 900.000 – 1.400.000 Ft

4. Nyílászáró javítása / cseréje

- 2db sérült fa ajtó vagy ablak cseréje modern, hőszigetelt műanyag szerkezetre (bontással, beépítéssel, párkányozással együtt): ~150.000 – 250.000 Ft.
- A többi fa ablakot nem kell feltétlenül cserélni, de egy zárcsere, passzítás és felületi lazúrozás (~150.000 Ft) ráfér a házra.
- Várható részösszeg: ~400.000 – 500.000 Ft

5. Laminált padló csere (40 m²)

A könnyűszerkezetes házaknál a padlócsere során fontos a megfelelő lépésálló hang- és hőszigetelő alátétfólia elhelyezése is.

- Anyagköltség (3-4000 Ft/m² minőségi laminált lap + szegélyléc + alátétfólia): ~200.000 – 250.000 Ft

  Munkadíj (aljzat-előkészítés, lerakás, szegélyezés): ~120.000 – 160.000 Ft

  Új részösszeg: ~320.000 – 410.000 Ft

  a teljes, elengedhetetlen felújítási költségkeret 5.100.000 Ft és 7.700.000 Ft közé emelkedett.

6. Árnyékolás

A klíma és a redőnyök hiánya a mai ingatlanpiacon (különösen egy könnyűszerkezetes háznál) alapvető komfortcsökkentő tényező. A könnyűszerkezetes épületek hőtároló tömege kisebb, mint a téglaépületeké, így nyáron sokkal gyorsabban átmelegszenek, télen pedig gyorsabban hűlnek le.

Ezek hiánya további felújítási kiadást jelent a vevőnek, ami újabb 1.300.000 – 2.000.000 Ft közötti költséget ad hozzá az eddigi büdzséhez.

- Hűtő-fűtő klíma (legalább 1 db 3,5 kW-os a nappaliba):
- Egy megbízható középkategóriás készülék telepítéssel együtt: ~350.000 – 450.000 Ft. (Ha a szobákba is kellene, ez a duplájára nő).
- Redőnyök az ablakokra (hőszigetelés és árnyékolás miatt):
- A 77 m²-es ház összes ablakára a külsőtokos (akár alumínium a hőszigetelés miatt) redőnyök és szúnyoghálók felszerelése: ~400.000 – 650.000 Ft.

1. Elektromos hálózat esetleges bővítése (Amper növelés):
   - A 21 éves házban a klíma és a leendő modern konyhagépek miatt szükség lehet az elektromos hálózat bővítésére a szolgáltatónál (pl. 32 Amperre), ami regisztrált szerelővel együtt: ~200.000 – 350.000 Ft.

7. Az elhelyezkedés hatása a piaci értékre (Városszél, periféria)

Mezőkovácsháza kisváros, így a központtól való 3,1km-es távolság jelentős infrastrukturális hátránynak számít az alábbiak miatt:

- Tömegközlekedés hiánya: Az ingatlan kizárólag autóval vagy kerékpárral közelíthető meg kényelmesen. Ez a vevőkör jelentős részét (idősek, autóval nem rendelkező családok) azonnal kizárja.
- Ellátottság távolsága: A boltok (Lidl, Penny) 3,1 km-es és az orvosi rendelő 1 km-es távolsága a mindennapi ügyintézést megnehezíti.
- Értékcsökkentő tényező: A városszéli elhelyezkedés a központi ingatlanokhoz képest 10-15%-os árcsökkenést eredményez a helyi piacon.

Végső piaci pozicionálás (Ár-érték arány)

Mivel az épület tehermentes, nem kell hitelkiváltással vagy végrehajtási joggal bajlódni, ami felgyorsítja az eladást.

- Eladás jelenlegi állapotában: A 12,5 milliós elméleti alapárból a városszéli elhelyezkedés (szállítási, ingázási többletköltség a vevőnek) és a több mint 6 millió forintos felújítási igény miatt a reális eladási ár 9,5 millió forint környékén fog megállapodni. A gyors eladáshoz szükséges „alkuképes" hirdetési ár 10,5 millió forint legyen.
- Eladás felújított állapotban: Ha mindent megcsinál (kazán, fürdő, konyha, ablak, padló), a ház kiváló állapotba kerül. Azonban a városszéli elhelyezkedés és a tömegközlekedés hiánya miatt a teljesen felújított ára sem fogja meghaladni a 14,5 – 15,5 millió forintot.

Pénzügyi tanács: Mivel a felújításra elköltött ~6 millió forint csak kb. 4-5 millió forint értéknövekedést hozna a városszéli elhelyezkedés korlátai miatt, anyagi szempontból nem éri meg eladás előtt felújítani. Kifizetődőbb a házat tehermentes, felújítandó nyomott áron meghirdetni.

PIACI ÉRTÉKBECSLÉS

- Jelenlegi reális piaci érték, felújítandó: 9.000.000 Ft – 10.000.000 Ft
- Legvalószínűbb készpénzes eladási ár: 9.500.000 Ft
  Hogy ne kelljen 9 millió forint alá mennie az eladás során, a hirdetési árat érdemes 10.900.000 Ft-ra módosítani.
- Ez az ár hívogató lesz azoknak, akik olcsó, de szerkezetileg jó (2005-ös) házat keresnek.
- Az alku során a fix 9,5 milliós eladási ár megtartható azzal az érvvel, hogy a ház tehermentes és azonnal birtokba vehető.
-

Ha ugyanezt a parametrizált házat (77 m² alapterület, 800 m²-es telek, 2005-ös építés, teljes belső és gépészeti felújítási igénnyel, klíma és redőny nélkül) áthelyeznénk egy nagyvárosba vagy a fővárosba, az ára drasztikusan megugrana.
Ennek oka az, hogy a nagyobb városokban a telek értéke és a lokáció prémiuma teljesen elnyomja az épület hibáiból adódó értékcsökkenést. Míg Mezőkovácsházán a telek szinte értéktelen (~2 millió Ft), addig Budapesten vagy egy megyeszékhelyen maga az üres földterület is vagyonokat ér.
A becsült értéksávok a különböző lokációk szerint a jelenlegi piacon az alábbiak szerint alakulnának felújítandó állapotban:

Közvetlen

összehasonlító táblázat

A táblázat jól mutatja, hogyan változik ugyanannak a felújítandó ingatlannak az értéke kizárólag a földrajzi elhelyezkedés miatt:

Település / Régió	Reális Piaci Érték (Felújítandóan)	Várható Érték Teljesen Felújítva	Megéri-e eladás előtt felújítani?
Mezőkovácsháza (városszél)	~9,5 millió Ft	~15 millió Ft	Nem (A felújítás többe kerül, mint a nyert érték)
Szeged / Debrecen (széle)	~45 millió Ft	~65-70 millió Ft	Igen (A prémium lokáció behozza a ráfordítást)
Budapesti Agglomeráció	~60 millió Ft	~85 millió Ft	Igen (Nagy a fizetőképes kereslet)
Budapest (Kertváros)	~82 millió Ft	~110-120 millió Ft	Erősen Igen (A luxus/újszerű állapotért extra felárat fizetnek)

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

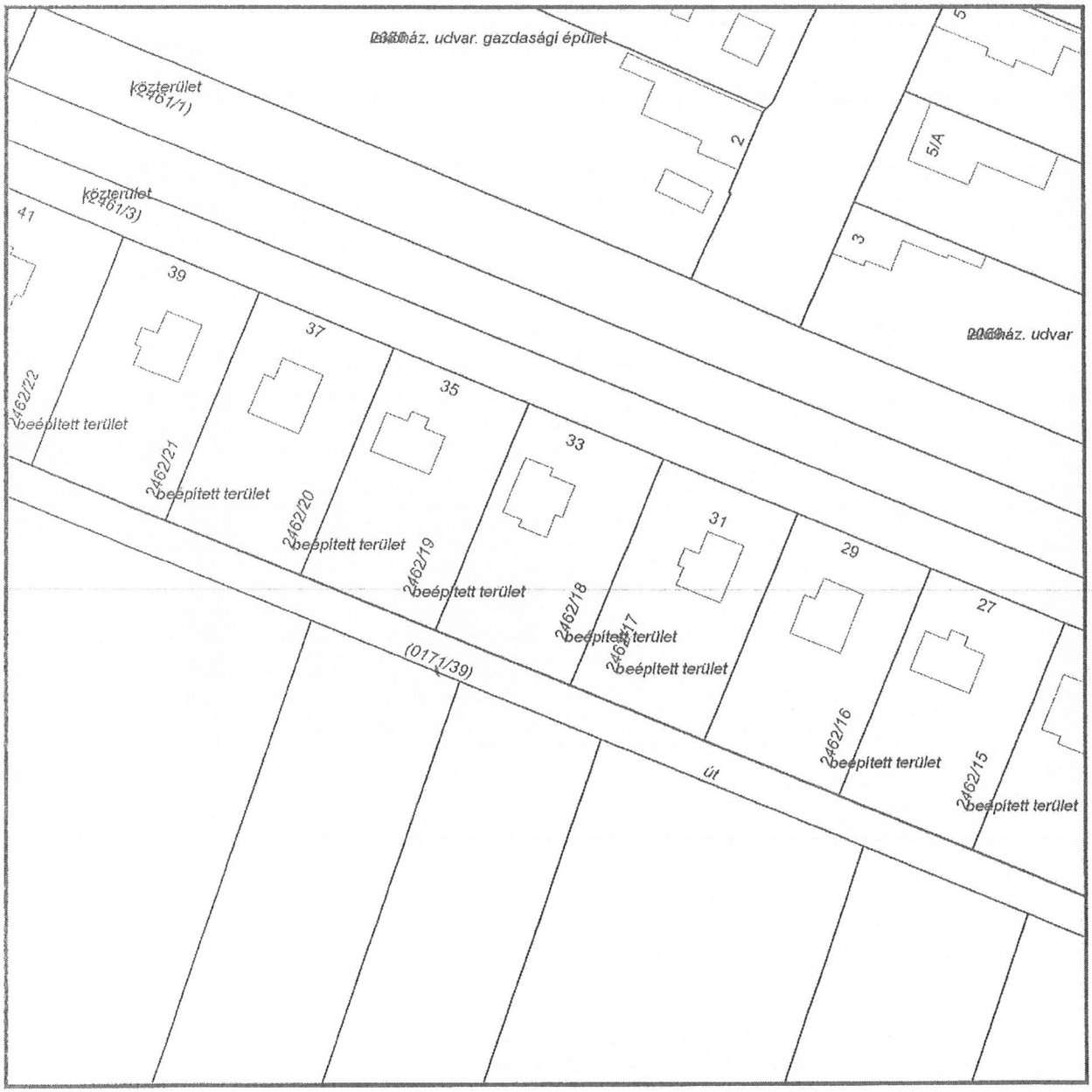
Békés Vármegyei Kormányhivatal
Mezõkovácsháza 5801 Mezõkovácsháza, Hársfa u. 3.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2026.06.19 23:11:54

Helyrajzi szám: MEZÕKOVÁCSHÁZA belterület 2462/18 Megrendelés szám: 64032/6/2026

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadás idõpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Elektronikusan hitelesítve: 2026.06.19. 09:05:03
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

Békés Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4.
Magyarország 5800 Mezőkovácsháza, Hársfa utca 3.

Tulajdonilap-másolat (szemle)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260619/3101
2026.06.19

Mezőkovácsháza
Belterület, 2462/18 helyrajzi szám

5800 MEZŐKOVÁCSHÁZA, OROSHÁZI ÚT 33.
Mezőkovácsháza, Belterület, 2462/18

I. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
34281/4/2005.06.28

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépített terület	0	896	0

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
31710/1997.03.17

Önálló szöveges bejegyzés

A 2462/6 helyrajzi számú ingatlan megosztásából keletkezett.

2. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
34281/4/2005.06.28

Önálló szöveges bejegyzés

Művelési ág változás - épület feltüntetése.

II. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
32461/1996/1994.09.29

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: tulajdonba adás, 32461/1996/1994.09.29
Név: MEZŐKOVÁCSHÁZA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 5800 MEZŐKOVÁCSHÁZA, Árpád utca 176

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

INGATLAN VÉTELI SZÁNDÉKNYILATKOZAT

2026 JÚN. 22

Tisztelt Ügyintéző, Kedves Andrea!

Pénteki személyes beszélgetésünkre hivatkozva, valamin több illetékesnek tekinthető személy javaslatára ingatlan vételi szándéknyilatkozatot nyújtok be. Azzal fordulok hozzád, hogy a kérésemet annak megfelelő formában továbbítsd az ügyben illetékes képviselő testületnek. Az általunk 2005.07.27. óta bérelt, 5800Mezőkovácsháza Orosházi út 33.számon szereplő Önkormányzati tulajdonban lévő ingatlant szeretném megvásárolni! Az elmúlt 20 évben a fenntartó a bérleti díj, törvény által előírt 20 százalékát egyetlen egy alkalommal sem költötte az általunk bérelt ingatlanra és felújítási tartalékot sem képzett, sajnos, valószínűleg ezután sem fog, különböző indokokra hivatkozva! Jogtalannak érezzük a bérleti díj emelését, főleg úgy, hogy nem tesz különbséget a házakra fordított összeg alapján! Az általunk bérelt ingatlan az egyetlen, amire még minket kivéve sem a tulajdonos, sem az üzemeltető nem költött! Az ingatlanon elvégzett értéknövelő beruházások elszámolásra nem kerültek. Ehhez képest annyi a bérleti díj, mint amely ház már több felújításon is átesett az éppen aktuális fenntartó terhére! A fűtési rendszer korszerűsítését is már több éve kértük, eredménytelenül. Azóta több azonos feltételekkel bérelt ingatlan fűtési rendszerét újították fel. Volt amikor az üzemeltetővel próbáltunk volna valami előrelépést elérni az általunk bérelt ingatlan felújításával kapcsolatban. A válasza szerint: ha ez nekünk nem tetszik, akkor el lehet költözni, még a városból is. Mivel 21 éve lakhelyünk ez a település nem kifejezetten erre a válaszra számítottunk. A vételi szándéknyilatkozat ismételt benyújtásával, azaz az általunk 21 éve bérelt ingatlan készpénzes megvásárlásával lehetőség kínálkozna az évek óta csak szaporodó problémák egyszerű megoldására. Amennyiben a tulajdonos is az ingatlan eladását megoldásnak tekinti, kérek tájékoztatást az értékesítés feltételéről.

Mezőkovácsháza 2026.06.22.

Istenes Erzsébet

Üdvözlettel: Istenes Erzsébet

2026 JÚN. 22