



Méra Község Önkormányzat
Polgármestere
3871 Méra, Fő út 1.

Telefon: 46/460-101; e-mail: postmaster@phmera.t-online.hu

ELŐTERJESZTÉS

Szám: Méra/306/2026.

Tárgy: **Döntés a versenyképes Járások Program 2026. évi fordulójához kapcsolódó beszerzésekről**

Tisztelt Képviselő-testület!

Tájékoztatom T. Képviselő-testületet, hogy Méra Község Önkormányzata a Versenyképes Járások Program 2026. keretében 17.294.592,- Ft támogatást nyert el, amelynek keretében a Központi Konyha és a kamerarendszer bővítését szükséges megvalósítani. A Képviselő-testület a 20/2026.(IV.21.) határozatában döntött a kamerarendszer bővítésével kapcsolatos beszerzésről, jelenleg a Központi Konyha intézményhez kapcsolódó beruházásról és a Party sátor, valamint asztal és székek beszerzésére érkezett be három árajánlat.

A kamerarendszer bővítése tekintetében az alábbi árajánlatok érkeztek:

- | | |
|--------------------|------------------------|
| - Urbán Therm Kft. | bruttó 10.680.998,- Ft |
| - Beni-Therm Kft. | bruttó 10.881.364,- Ft |
| - Lutherm Kft. | bruttó 10.450.238,- Ft |

Ezek alapján javaslom a T. Képviselő-testületnek, hogy az Lutherm Kft. ajánlatát fogadja el.

A Partysátor és eszközök megrendelésére az alábbi árajánlatok érkeztek:

- | | |
|--------------------|-----------------------|
| - Aba-Papp Kft. | bruttó 5.934.585,- Ft |
| - Aba-Komplex Kft. | bruttó 5.030.936,- Ft |
| - NEBA-2000 Bt. | bruttó 5.117.706,- Ft |

Ezek alapján javaslom a T. Képviselő-testületnek, hogy az Aba-Komplex Kft. ajánlatát fogadja el.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslatok elfogadására.

Méra, 2026. június 1.

Timár Herbert sk.
polgármester

Határozati Javaslat I.

**Méra Község Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2026. (.....) határozata**

**Döntés a Versenyképes Járások Program 2026. keretében megvalósítandó Központi Konyha
beruházásához kapcsolódó eszközbeszerzésről**

Méra Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Versenyképes Járások Program 2026. keretében megvalósuló Központi Konyha beruházására vonatkozóan az Lutherm Kft-től (képviseli: Luterán Péter ügyvezető, cím: Encs, Vasút utca 2/A., adószám: 22916680-2-05) rendeli meg a munkálatokat a határozat mellékletét képező tartalommal.



Méra Község Önkormányzat
Polgármestere
3871 Méra, Fő út 1.

Telefon: 46/460-101; e-mail: postmaster@phmera.t-online.hu

Felhatalmazza a képviselő-testület a polgármestert a beszerzéshez szükséges dokumentumok aláírásával, a beszerzés lebonyolításával.

Felelős: **polgármester**

Határidő: **azonnal**

Határozati Javaslat II.

Méra Község Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2026. (.....) határozata

**Döntés a Versenyképes Járások Program 2026. keretében megvalósítandó Party-sátor és
kellékek beszerzéséről**

Méra Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Versenyképes Járások Program 2026. keretében megvalósuló Party-sátor és kellékek beszerzésére vonatkozóan az Aba-Komplex Kft-től (képviseli: Popják Barna Gáborné ügyvezető, cím: 3881 Abaújszántó, Jászay tér 7., adószám: 11069423-2-05) rendeli meg a határozat mellékletét képező tartalommal.

Felhatalmazza a képviselő-testület a polgármestert a beszerzéshez szükséges dokumentumok aláírásával, a beszerzés lebonyolításával.

Felelős: **polgármester**

Határidő: **azonnal**



Gáz- és Klíma Szakszervíz Kft.

Adószám: 22916680-2-05

Gáz-, fűtés-, klímaszerezés, tervezés, kereskedelem, gázkészülék-szervíz, kéményseprés
3860 ENCS, Vasút utca 2/A. Tel.: 46/587-484 ; Fax: 46/587-483 ; E-MAIL: szerviz@lutherm.hu

Tárgy: árajánlat

Megrendelő: Méra Község Önkormányzata
3871 Méra, Fő út 1.

Beruházás: napelem kialakítása, eszközbeszerzés

Telepítés helyszíne: Méra Konyha
3871 Méra, Fő út 106., 44. hrsz.

	Nettó	Bruttó
RKG-301 Gázüzemű főzőlíst	2.748.500,-	3.490.595,-
Sziget-elszívó ernyő 1400 széria, 2400 mm hosszú	1.014.480,-	1.288.390,-
KNA315 E2 01/230V/max. 3290m ³ /h ventilátor	357.720,-	454.304,-
Napelem 10 kW-os	3.047.804,-	3.870.711,-
Munkadíj	1.060.030,-	1.346.238,-
Mindösszesen:	8.228.534	10.450.238,-

10. LUTHERM Kft.

Gáz és Klíma Szakszervíz
H 3860 Encs, Vasút utca 2/A.

Adószám: 22916680-2-05
H.S.: 5/200140-10019614

Lúterán Péter

Encs, 2026.06.02.

URBÁN THERM KFT.

3815 Abaújlak Fő út 78. Adósz:14529452-2-05

Méra Község Önkormányzata

3871 Méra, Fő út 1.

Adószám: 15725709-2-05

Tisztelt Ügyfelünk!

Köszönjük érdeklődését, melyre a Méra Konyhára /3871 Méra Fő út 106. 44.hrsz./ vonatkozóan a következő árajánlatot adom.

ÁRAJÁNLAT

Ssz	Tétel szövege	Men	Egys	A. egys	D. egys	A. össz	D. össz
			ny				
1	Ventilátor KNA315 E2 230V 3290m3/h	1	db	337638	185500	337638	185500
2	RKG-301 gáz-főzőüst	1	db	2823334	180000	2823334	180000
3	Elszívó ernyő 1400*2400mm	1	db	1112824	120000	1112824	120000
4	10kW-os napelemes rendszer	1	db	2509353	1125586	2509353	1125586
5	Kiszállási díj	1	db	0	16000	0	16000
Munkanem összesen:						6783149	1627086
Mindösszesen /nettó/:						8410235	

ÁFA

2 270 763 Ft

Mindösszesen /bruttó/:

10 680 998 Ft

Árajánlatunk érvényes 2026. október 01-ig.

Alulírott nyilatkozom, hogy az árajánlatunkban szereplő eszközök, anyagok mindegyike új.

Abaújlak, 2026-06-02

Tisztelettel: Urbán Gábor

URBÁN THERM KFT.

3815 Abaújlak, Fő u. 78. sz.

Adószám: 14529452-2-05

Beni-Therm Kft.

3860 Encs Táncsics út 9.
adószám:22710745-2-05
email:beni.therm@gmail.com

Árajánlat

Méra Község Önkormányzata

Cím: 3871 Méra, Fő út 1.

Adószám: 15725709-2-05

részére

Tárgy: Árajánlat napeleemes rendszer kialakítására és eszközbeszerzésre a Méra Konyha,
(3871 Méra Fő út 106. 44.hrsz.) épületére vonatkozóan.

- anyagköltség 1 (KNA315 E2 230V 3290m3/h ventilátor): 362 720.-+áfa
- anyagköltség 2 (RKG-301 gázüst): 2 977 311.-+áfa
- anyagköltség 3 (Elszívó ernyő 1400, 2400mm): 1 268 617.-+áfa
- anyagköltség 4 (10kW Napeleemes rendszer): 3 012 555.-+áfa

szerelési díj: 850 000.-+áfa

- üzembe helyezési díj: 90 000.-+áfa

- kiszállási díj: 6 800.-+áfa

- összesen: 8 568 003.-+áfa Ft

Nettó mindösszesen: 8 568 003.- Ft

Bruttó mindösszesen: 10 881 364.- Ft

Köszönjük érdeklődésüket, várjuk megrendelésüket.

Encs, 2026-06-02

Tisztelettel:

BENI-THERM KFT.

3860 Encs, Táncsics út 9.

Adószám: 22710745-2-05

Számla: 4600109-10022616

ÁRAJÁNLAT

Árajánlatkérő:

Méra Község Önkormányzata 3871, Méra Fő u.1.

Adószám: 15725709-2-05

Árajánlattevő:

Aba-Komplex Kft 3881, Abaújszántó, Jászay tér 7.

Adószám: 11069423-2-05

Tisztelt Cím!

Kérésére a következő árajánlatot adjuk:

Megnevezés	Mennyiség	Nettó ár	Nettó összeg	Bruttó összeg
Parti sátor 7x20m	1 db	2.622.803.-	2.622.803.-	3.330.960.-
Bankett asztal 180x74 cm	10 db	36.222.-	362.220.-	460.019.-
Bankett szék	102 db	9.572.-	976.344.-	1.239.957.-
		Összes:	3.961.367.-	5.030.936.-

Az árajánlat érvényes 2026.június 30.

Kelt: Abaújszántó, 2026. június 2.

ABA-KOMPLEX KFT.
3881 Abaújszántó, Jászay tér 7.
Adószám: 11069423-2-05

Tárgy: Árajánlat

Méra Község Önkormányzata részére

Cím: 3871 Méra, Fő u.1.

Adószám: 15725709-2-05

Tisztelt Önkormányzat!

Kérésükre a következő árajánlatot adjuk:

		Nettó ár:	Nettó összeg:
Parti sátor 7x20 m	1 db	2.650.000.-	2.650.000.-
Catering asztal 180	10 db	36.989.-	369.890.-
Catering szék	102 db	9.900.-	1.009.800.-
		Összesen:	4.029.690.-

Áfa alap: 4.029.690.-

Áfa 27 %: 1.088.016.-

Bruttó ár : 5.117.706.-

Tisztelettel:

NEBA-2000 Bt.

3881 Abaújszántó, Petőfi u.54.

Adószám: 20571939-2-05

NEBA-2000 KER. 66 SZOLG. BT.
3881 Abaújszántó, Petőfi út 54.
Adószám: 20571939-2-05
Tel.: 06-47-330-043

Wolff János

Kelt: Abaújszántó, 2026. június 3.

ÁRAJÁNLAT:

ABA-PAPP Kft.

3881 Abaújszántó, Jászay tér 4.

Adószám: 24672630-2-05

Tisztelt Tímár Herbert!

Kérésére a következő árajánlatot adom:

Rendezvénysátor 7x20m	1 db	2.637.795.- + Áfa	3.350.000.-
Kerti asztal 180cm	10 db	36.500.- + Áfa	463.550.-
Kerti szék fehér	102 db	12.205.- + Áfa	1.581.035.-
Összes:			5.394.585.-

Az árajánlatban szereplő tételek a Méra Község Önkormányzata részére
(3871, Méra, Fő u.1. 15725709-2-05) Bruttó 5.394.585.- Ft értékben
lett kiállítva.

Az árajánlat érvényes 2026.06.30-ig.

Kelt: Abaújszántó, 2026.06.03.

Tisztelettel : Fűziné Papp Anasztázia

ABA-PAPP Kft.
3881 Abaújszántó, Jászay tér 4.
Adószám: 24672630-2-05

HATÁROZATI JAVASLAT

Méra Község Önkormányzata Képviselő-testületének/2026. (.....) határozata

Döntés a Méra Ady Endre út 17. szám alatti ingatlan értékesítéséről

Méra Község Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 10/2025.(XI.20.) rendeletének 24.§ (4) bekezdése alapján az alábbi határozatot hozza.

A Méra Község Önkormányzata 1/1 tulajdonában lévő 3871 Méra, Ady Endre út 17. szám alatti, költség alapon bérbe adható ingatlant értékesíteni kívánja az alábbi feltételekkel:

- az ingatlan irányára az értékbecslés alapján: nettó 20.000.000,- Ft +ÁFA összeg
- az árát egyösszegben és részletekben is lehetőség van megfizetni a vételi ajánlattevőnek
- az ingatlant 2026. december 31. napjáig kívánja értékesíteni

A képviselő-testület megbízza a jegyzőt, hogy az elővásárlási joggal rendelkező bérlőt tájékoztassa arról, hogy kizárólag az ő részére lehetőség van az értékbecslésben szereplő 16.500.000,- Ft vételáron megvásárolni az ingatlant. Az értékbecslés jelen határozat mellékletét képezi.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, jegyző

Értékelési szakvélemény

A 3871 Méra Ady Endre út 17.

Belterület 217/19

helyrajzi számú ingatlanról



Kelt: Miskolc, 2026.06.03.

Értékbecsrlő: Tóthné Szabon Mária

Nyilvántartási szám: 5/2019.

3508 Miskolc Jegenyés utca 20.

+36303842785

A szakvélemény: 20 számozott oldalt és 3 mellékletet tartalmaz (tulajdoni lap, fényképek, alaprajz)

A szakvélemény: 1 eredeti példányban készült, melyből 1 eredeti példány a megrendelőnek kerül átadásra.

Tartalom

Értékelési bizonyítvány	3
1. A megrendelő adatai.....	5
1.1. A Megrendelők utasítása:.....	5
1.2. Az értékelés módszere.....	5
2. Az ingatlan környezetének leírása.....	7
2.1. Méra elhelyezkedése	7
3. Az ingatlan leírása	8
3.1. A telek	8
3.2. Az épület	8
3.3. Az épület belső leírása.....	8
3.4. Teherhordó szerkezetek.....	10
3.5. Nem teherhordó szerkezetek	10
4. Épületgépészeti szerkezetek.....	11
4.1. Vízellátás	11
4.2. Csatornázás.....	11
4.3. Elektromos hálózat.....	11
4.4. Fűtés	11
4.5. Gázellátás	11
5. Értéklevezetés.....	12
6. Záradék.....	15
7. Melléklet.....	16
7.1. Tulajdoni lap	16
7.2. Helyszínen készített fényképek	17
7.3. Az ingatlan a település belterületi szabályozási terven és az E-közmű térképen.....	19
7.4. Alaprajz	19
7.5. Az ingatlan elhelyezkedése a térképen.....	20

Értékelési bizonyítvány

Értékelés tárgya: 3871 Méra Ady Endre út 17.

Az ingatlan helyrajzi száma: Belterület 217/19 Hrsz

Megnevezése: Kivett lakóház, udvar

Telekterület: 851 m²

Teherlap bejegyzés:

1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 34369/2001.05.25

Önálló szöveges bejegyzés

Megosztás során keletkezett a 217/2 és 217/7 hrsz-ú ingatlanokból.

2. Bejegyző határozat, érkezési idő: 614/2002.09.09

Épület feltüntetése

3. Bejegyző határozat, érkezési idő: 30613/2003.02.03

Elidegenítési és terhelési tilalom 2022.09.29-ig

Név: Magyar Állam

Értékelt tulajdoni hányad:

1/1 Méra Község Önkormányzata	Tulajdonos	3871 Méra Fő utca 1.
-------------------------------	------------	----------------------

Az értékelés célja: Az ingatlan piaci értékének a meghatározása abból a célból, mert a megrendelő értékesíteni kívánja az ingatlant.

Az értékelés módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékbecslés

A vizsgált ingatlan rövid leírása: Hagyományos építési móddal épült, kétszobás, átlagos állapotú, komfortos családi ház. Az ingatlan Méra közigazgatási területén található.

A vizsgált ingatlan becsült forgalmi értéke korrekcióval módosítva, feltételezett per-, igény és tehermentes tulajdonjogának az értékelés fordulónapján:

13.000.000,- Ft

azaz Tizenhárommillió forint

összegben határozom meg.

A megállapított érték ÁFA nélküli nettó érték.

Az ingatlanban található ingóság nem képezi az ár részét.

Helyszíni szemle időpontja: 2026.05.29.

Értékelés fordulónapja: 2026.06.03.

A szakvélemény érvényessége: 2026.09.03.

Az értékelő neve:

Tóthné Szabon Mária

Miskolc, 2026.06.03.

1. A megrendelő adatai

Megrendelő: Méra Község Önkormányzata

Cím: 3871 Méra Fő utca 1.

1.1. A Megrendelő utasítása:

A Megrendelő megbízza Tóthné Szabon Mária Ingatlanforgalmi értékbecslőt, hogy Méra belterület 217/19 helyrajzi számon nyilvántartott 3871 Méra Ady Endre út 17. szám alatti ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározására.

Megbízottnak korábban nem állt fenn kapcsolata a vizsgált ingatlannal.

Az értékelés célja a reális piaci érték megállapítása, mert a megrendelő értékesíteni kívánja az ingatlant.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy a Megbízott a műszaki állapot meghatározásánál diagnosztikai vizsgálatot nem végezett, az szemrevételezéssel történt.

Az értékbecslésben szereplő megállapítások a helyszíni bejárás során tapasztaltak, valamint a Megbízó által rendelkezésre bocsájtott dokumentumon és információkon alapulnak.

A helyszíni szemlén az ingatlan bérlője, Takács Viktor volt jelen.

1.2. Az értékelés módszere

Az ingatlan forgalmi érték meghatározásánál a vonatkozó jogszabályok, a vagyonértékelést szabályozó hazai és nemzetközi szakmai szervezetek TEGoVA (Állóeszköz-értékelők Európai Csoportja), EVS 2003 (Európai értékbecslési Standard), IVSC (Nemzetközi Szabványügyi Bizottság) ajánlásait vettem figyelembe.

Hazánkban háromféle módszer áll az ingatlanforgalmi értékbecslők számára, mely a hozamszámításon alapuló, piaci összehasonlításra alapuló, valamint az újraelőállítási költségen alapuló számítási módszer. Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan forgalmi értékét a kereslet-kínálati viszonyok, az értékmodosító tényezők, az ingatlan elhelyezkedése, állapota alapján tehermentes állapot szerint piaci összehasonlító módszerrel közelítettem meg. A piaci érték meghatározásánál a vizsgált ingatlan környezetében értékesíteni kívánt, hasonló ingatlanokat vettem figyelembe. Az összehasonlítás lényege, hogy lehetőleg egyazon településen, hasonló paraméterekkel rendelkező ingatlanok eladási áron történt fajlagos árának a meghatározása.

Az összehasonlítás lépései:

- az alaphalmaz kiválasztása
- az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak kiválasztása
- a fajlagos alapérték meghatározása
- értékmódosító tényezők meghatározása
- fajlagos alapérték módosítása
- a végső érték kiszámítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

2. Az ingatlan környezetének leírása

2.1. Méra elhelyezkedése

Méra az Észak-magyarországi Régióban, Borsod-Abaúj-Zemplén vármegyében, az Encsi járásban található. Jogállás szerint község. 2025. január 1-jei adatok alapján 1396 lakossal rendelkezik, népsűrűsége 114,3 fő/km². Területe 15,11 km².

A település Encstől 4 km-re északra, a Hernád folyó völgyében fekszik. A település Miskolctól 46 km távolságra található. Megközelítése Miskolc felől a 3-as főútról, valamint M30-as autópályáról történik, amely szintén elhalad a község mellett, de annak a határai között nincs csomópontja, így a község a sztrádáról csak encsi vagy garadnai letéréssel érhető el. Főutcája a 3706-os út, Szalaszenddel pedig a 2626-os út köti össze. A hazai vasútvonalak közül a Felsőzsolca–Hidasnémeti-vasútvonal érinti, melynek egy megállási pontja van a területén: Méra megállóhely a belterület északnyugati részén helyezkedik el, közvetlenül a 3706-os út vasúti keresztezésének déli oldalánál. A település autóbusz-közlekedését a Máv Zrt járatai látják el.

A környező települések északkeleten Vizsoly, keleten Hernádcéce, délkeleten Abaújkér, északon Novajidrány.

A 2022-es népszámlálás során a lakosok 88,7%-a vallotta magát magyarnak, 5,2% cigánynak, 1% szlováknak, 0,1% németnek, 0,1% romának, 1,4% egyéb, nem hazai nemzetiségűnek (10,5% nem nyilatkozott; a kettős identitások miatt a végösszeg nagyobb lehet 100%-nál). Vallásuk szerint 28% volt római katolikus, 13,9% református, 6,3% görög katolikus, 0,7% egyéb keresztény, 0,2% evangélikus, 4,1% felekezeten kívüli (46,6% nem válaszolt).

A településen kisebb üzlet szolgálja ki a lakosságot.

Római katolikus kápolna és református templom várja a hívő embereket. ¹

¹ Forrás: [https://hu.wikipedia.org/wiki/M%C3%A9ra_\(Magyarorsz%C3%A1g\)](https://hu.wikipedia.org/wiki/M%C3%A9ra_(Magyarorsz%C3%A1g))

3. Az ingatlan leírása

3.1. A telek

Az ingatlan 851 m² nagyságú, téglalap alakú, körbe kerített telken található. A térelhatároló szerepet betonoszlopok között acélszerkezetre erősített lemezkerítés tölti be. A kis és nagy kapu ugyanilyen elemekből készült. A telek jobb oldalán részben a vizsgált ingatlan áll. Az épület folytatásaként a kerítés betonoszlopokra erősített dróthálós kerítés látható. Ilyen dróthálóból készült a telek hátsó oldali kerítése is. A telek bal oldalán a szomszéd ingatlana és a kerítése látható. Az udvar zöldfelületű. A telken gyümölcsfák kerültek elültetésre.

Beépítési mód: Oldalhatáron álló

Méra Településrendezési Terve szerint: Lf-III, azaz **Falusias lakóterület övezete**

O	30
4,5	700

A számok és a betűk jelentése:

O – Oldalhatáron álló beépítési mód

30% – Beépítettség legnagyobb mértéke %

4,5 - Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)

700– Kialakítható legkisebb telekterület méret (m²)²

3.2. Az épület

A ház Porotherm téglából épült, melyre 5 cm külső homlokzati szigetelés került. A ház 2001-ben épült. Az ingatlan lakott, életvitelszerűen használják.

3.3. Az épület belső leírása

Az ingatlan egyszintes, földszintes tagolódású épület. A háznak egy bejárata van. Az épületbe belépve a nappali, mely egyben közlekedő, tárul elénk. A nappaliból jobbra és balra is egy-egy szoba került kialakításra. A nappaliból egyenesen a fürdőszoba és a főzőfülke található. A főzőfülkéből a kamra nyílik.

A nappali burkolata kerámialap, mely jó állapotú, sérülés nem látható rajta. A fal és a plafon vakolt, glettel és fali festékekkel festett. A falon repedés vagy penészesedés nem látható. A bejárati ajtó és az ablakok fa, hőszigetelt nyílászárók. Az ablakok redőnnel el vannak látva.

²Forrás: <http://meraonkormanyzat.hu/telepulesrendezesi-terv/>

A fürdőszoba padlójának burkolata kerámia burkolat, mely átlagos állapotban van. A helyiség fala plafonig fali csempével burkolt. A fali csempe jó állapotban van. A plafon fali festékkal festett. Természetes fény faszerkezetű, hőszigetelt ablakon keresztül jut be. A fürdőszobában egy fürdőkád, egy toalett és egy mosdó kapott helyet, hideg-meleg vizes csapteleppel, szennyvíz-elvezetéssel. A helyiségben került felszerelésre a meleg vizet biztosító villanybojler.

A főzőfülke burkolata kerámialap. A konyhában a fal három oldala 1,65 m magasságig fali csempével burkolt. A csempén kívüli fal felülete és a plafon vakolt és fali festékkal festett. Az ablak faszerkezetű, hőszigetelt ablak.

A kamra burkolata járólap. A fala és a plafon vakolt és fali festékkal festett. Ablaka fa ablak.

A két szoba burkolata padlószőnyeg, mely jó állapotban van. A plafon és a fal vakolt, glettel és fali festékkal festett. A szellőzés fa ablakokon keresztül történik, melyek redőnnel el vannak látva. A fűtést a szobákban hűtő-fűtő klíma biztosítja. A klímák a bérlő tulajdona. A szobák belmagassága 2,54 m.

Helyiséglista

	Helyiség megnevezése	Burkolat	Alapterület m ² -ben
Lakószint			
1.	Közlekedő/nappali	kerámia	13,96
2.	Szoba	padlószőnyeg	14,41
3.	Szoba	padlószőnyeg	17,04
4.	Fürdőszoba	kerámia	4,21
5.	Főzőfülke	kerámia	3,92
6.	Kamra	kerámia	1,52
			Összesen: 55,06 m²

Alapterület összesen: 55,06 m²

Egyéb:

Terasz: 1,96 m²

Redukált alapterülete: **0,39 m²** A terasz alapterületét 20%-ban vettem figyelembe.

Az alapterület, mely az érték meghatározásánál vettem figyelembe: Hasznos alapterület+
Egyéb helyiségek redukált alapterülete.

Alapterület összesen: 55,45 m²

3.4. Teherhordó szerkezetek

1. Föld

A telek az utca szinttel megegyező magasságban fekszik, talajvíz, belvíz nem fenyegeti az épületet. A talaj kötött.

2. Alapozás

Az épület alatt sávalap húzódik. Az alapozási szerkezet feladatának megfelel.

3. Független teherhordó szerkezet

Az ingatlan Porotherm téglából épült, melyre 5 cm külső hőszigetelő réteg került. A homlokzat nemesvakolattal fedett. Vakolatlehullás, sérülés a homlokzaton nem látható.

4. Vízszintes teherhordó szerkezet, tetőszerkezet

A lakószint és a padlástér között betongerendás födémre alkalmaztak E-jelű bélésstílussal. Beázás nyomai nem észlelhetők a födémre. A födémre szigetelés nem került.

A tetőszerkezet sátrorotető fa fedélszékekkel, mely cseréppel fedett. Ereszcsatorna az ingatlan minden oldalán található.

5. Külső lépcső, terasz

A talaj és az ingatlan között lévő szintkülönbséget kültéren monolit betonlépcsővel hidalták.

3.5. Nem teherhordó szerkezetek

1. Válaszfal

A válaszfalak téglából készültek.

2. Szellőzés

A természetes szellőztetés a nyílászárók nyitásával és zárásával megoldott. Az ingatlan szellőzése megfelelő, ebből adódó elváltozás nem látható.

3. Nyílászáró

A nyílászárók a helyiségekben faszerkezetű, hőszigetelt nyílászárók. A bejárati ajtó fa, dupla ajtó. A beltéri ajtók fa ajtók.

4. Épületgépészeti szerkezetek

4.1. Vízellátás

A vízellátás közüzemi hálózatról biztosított. A lakóházban a konyhában és a fürdőszobában van a vízvételzési hely kialakítva, hideg-meleg vízzel, szennyvízelvezetéssel.

A melegvíz-ellátást a fürdőszobában üzembe helyezett villanybojler biztosítja.

4.2. Csatornázás

A keletkezett szennyvíz kiépített közüzemi hálózatra került rákötésre, PVC csővel.

4.3. Elektromos hálózat

Az elektromos hálózat közüzemű hálózatról biztosított. Az utcában lévő villanyoszlopról jön léghábel formájában.

Az épületben mindenhová földelt csatlakozóaljzat került felszerelésre. A villanyóra-doboz az ingatlanon kívül található. Az ingatlanba A1-es tarifa, azaz nappali áram és B tarifa, azaz éjszakai áram került bevezetésre. A villamoshálózat réz vezeték.

4.4. Fűtés

A fűtést kályha és 3 db hűtő-fűtő klíma biztosítja.

4.5. Gázellátás

Az ingatlanba a vezetékes földgáz nincs bevezetve. A gázcsanak a telken belül található.

5. Értékbevezetés

Az ingatlan piaci összehasonlító adatok alapján történő értékbecslése

A vizsgált ingatlan forgalmi értékének meghatározásához megfelelő mennyiségben álltak rendelkezésemre adatok, ezért a piaci összehasonlító adatok alapján végeztem az értékbecslést. A vizsgált ingatlant a környéken értékesíteni kívánt hasonló ingatlanok értékéhez viszonyítottam.

A figyelembe vett ingatlanok szöveges jellemzése:

1. ingatlan: Ináncs Rákóczi úton 2026 áprilisában Méra értékesített, átlagos állapotú, háromszobás, 91 m²-es családi ház. A telek 3552 m². Eladási ára 25.000.000.- Ft. A nyílászárók fa Geréb tokos ablakok, melyeknek a külső szárnya hőszigetelt réteget kapott. Az épület fűtését gázkazán biztosítja.
2. ingatlan: Szalaszendén értékesíteni kívánt, átlagos állapotú, háromszobás, 70 m²-es családi ház. A telek 2463 m². Kínálati ára 14.900.000.- Ft. Az ingatlan téglából épült. A nyílászárók műanyag, hőszigetelt ablakok. Az épület fűtését vegyes tüzelésű kazán biztosítja.
3. ingatlan: Abaújkér Sport utca 13. szám alatt értékesíteni kívánt, jó állapotú, kétszobás, 75 m²-es családi ház. A telek 1429 m². Kínálati ára 16.000.000.- Ft. A ház építési anyaga nem ismert, de a homlokzat szigeteléssel ellátott. A nyílászárók műanyag, hőszigetelt ablakok. Az épület fűtését gázkonvektor és cserépkályha biztosítja. Napelemmel rendelkezik a ház.

Az értékmódosító tényezők figyelembevételével kiszámoltam a módosított fajlagos értéket, majd a végső értéket a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként határoztam meg:

- Az árváltozás korrekció: figyelembe vettem a kínálati árnál az alku lehetőségét. (-5%)
- Elhelyezkedés: a vármegye melyik részén található.
- Alapterület: mekkora alapterülettel rendelkeznek a viszonyított ingatlanok.
- Építőanyag: milyen építési anyaggal épültek az ingatlanok.
- Fűtés: figyelembe vettem a fűtési és melegvíz-ellátás lehetőségét.
- Szobaszám: hány szobával, milyen elosztással rendelkeznek az ingatlanok.
- Közművesítettség: milyen közművekkel rendelkeznek az ingatlanok.
- Műszaki szempont: az ingatlan külső kinézete, a szigetelés, klíma, a tetőfedés.
- Környezeti szempontok: telek nagysága, kerítés, a garázs, melléképület.
- Egyéb: riasztóberendezés, napelem.

Az ingatlanok jellemzése:

	Vizsgált ingatlan	Ináncs Rákóczi út	Szalaszend	Abaújkér Sport utca 13.
Alapterület	55,06	91	70	75
Ár/ Ft		25 000 000	14 900 000	16 000 000
Fajlagos Ár/Ft		274 725	212 857	213 333
Telek (m2)	851	3552	2463	1429
Adatforrás		Saját adatbázis	ingatlan.com	ingatlan.com
Elhelyezkedés	Méra	Ináncs	Szalaszend	Abaújkér
Redukált alapterület (m2)	55,45	91	70	75
Szintek száma	földszint	földszint	földszint	földszint
Építőanyag	Porotherm téglá, 5 cm szigetelés	gázszilikát	tégla	nincs adat, szigetelt homlokzat
Fűtés	kályha	gázkazán	szilárd tüzelésű kazán	gázkonvektor, cserépkályha
Szobaszám	2	3	3	2
Közmű	közműves	összközműves	közműves	összközműves
Erkély/terasz	van	van	van	van
Műszaki állapot	átlagos	átlagos	átlagos	jó
Nyílászáró	fa, hőszigetelt	fa, hőszigetelt	műanyag	műanyag
Parkolás	udvaron	garázsban	garázsban	garázsban
Egyéb	nincs	nincs	nincs	napelem

Korrekcio:

	Ináncs Rákóczi út	Szalaszend	Abaújkér Sport utca 13.
Alapterület	91	70	75
Ár	25 000 000	14 900 000	16 000 000
Fajlagos Ár	274 725	212 857	213 333
Telek	3552	2463	1429
Értékmódosító			
Árváltozás	0%	-5%	-5%
Elhelyezkedés	0%	3%	3%
Alapterület	0%	0%	0%
Építőanyag	2%	2%	2%
Fűtés	-3%	0%	-2%
Szobaszám	0%	0%	0%
Közmű	-3%	0%	-3%
Környezeti szemp	0%	0%	0%
Műszaki szempont	5%	10%	-5%
Nyílászáró	0%	0%	0%
Összesen	1%	10%	-10%
	2 747	21 286	21 333
Módosított ár	277 473	234 143	192 000

Vizsgált ingatlan alapterülete: 55,45 m²

Módosított (korrigált) fajlagos érték: 234.538.- Ft/m²

277.473+234.143+192.000=703.615.-

703.615/3= 234.538.-

Piaci érték: 55,45 m²* 234.538.-Ft/m²= 13.005.158.- Ft

Méra hrsz.: Belterület 217/19 alatt, természetben Méra Ady Endre utca 17. szám alatti kivett lakóház, udvar 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan feltételezett per, igény és tehermentes tulajdonjogának becsült forgalmi értékét:

13.000.000,- Ft

azaz **Tizenhárommillió** forint

összeben határozom meg.

A megállapított érték ÁFA nélküli nettó érték.

Az ingatlanban található ingóság nem képezi az ár részét.

Miskolc, 2026.06.03.

Tóthné Szabon Mária

Ingyenforgalmi értékbíró

6. Záradék

Az értékbecslés során feltárásokat nem végeztem, megállapításaimat szemrevételezés útján és a rendelkezésre álló alaprajz alapján alakítottam ki.

A megbízótól kapott információkat elfogadtam, azok figyelembevételével alakítottam ki az értéket, mely információkért a felelősség a megrendelőt terheli.

Alulírott értékelő kijelentem, hogy munkámat a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával, legjobb tudásom szerint, lelkiismeretesen végeztem. Tisztában vagyok azzal, hogy az értékekre vonatkozóan kifejtett megállapítások egzakt módon nem bizonyíthatóak, illetve garantálhatók teljes mértékben, azonban nincsenek kitéve érzések, személyes érdek, vagy hiányos hozzáértés hatásainak.

Az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl. rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalok felelősséget.

Az értékelő és a megbízó között összeférhetetlenséget jelentő kapcsolat nincs.

Az értékelés díja és a megállapított érték között közvetlen összefüggés nincs.

Az értékbecslés valós piaci adatok elemzésein alapul.

Az értékbecslés csak a célban meghatározott elszámoláshoz használható fel.

Az értékelési szakvélemény csak egyben, egységesen kezelhető, abból részek külön nem használhatók.

A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Az értékelés időpontjától számítva előre nem látható gazdasági, környezeti viszonyok módosíthatják az ingatlan értékét. Ebben az esetben új értékbecslésre van szükség.

Miskolc, 2026.06.03.

Tóthné Szabon Mária
Ingatlanközvetítő és értékbecslő
3508 Miskolc Jegenyés utca 20.
Tel.: +36 30 384 27 85

7. Melléklet

7.1. Tulajdoni lap





**Borsod-Abaúj-Zemplén
Vármegyei Kormányhivatal**
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztályvezető 3860 Enos, Petőfi út 62.

Tulajdoni lap-másolat
(teljes)

Ögyazonosító:
INVER/TULLAP/20260526/24045
2026.05.26

Oldal: 1/1

Méra
Belterület, 217/19 helyrajzi szám

3871 MÉRA, ADY ENDRE ÚT 17.
Méra, Belterület, 217/19

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
614/2002.09.09

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Művelési osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / lakóház, udvar	0	851	0

II. RÉSZ

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
34369/2001.05.25

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
 Tulajdoni hányad: 1/1
 Jogcím: részarány kiadás: 32442/1996.05.07
 Név: Sasvári Lászlóné, Születési név: Garbóczi Borbála, Születési év: 1942, Anyja neve: Bistnyiczki Erzsébet
 Jogosult címe: 3871 MÉRA, Vöröshadsereg utca 17

© Törő határozat
39292/2001.11.09

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
39292/2001.11.09

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
 Tulajdoni hányad: 1/1
 Jogcím: adósvétel
 Név: MÉRA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
 Jogosult címe: 3871 MÉRA, Fő utca 1.

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
34369/2001.05.25

Önálló szöveges bejegyzés

Megosztás során keletkezett a 217/2 és 217/7 hrsz-ú ingatlanokból.

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
614/2002.09.09

Önálló szöveges bejegyzés

Épület leltárát

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
30613/2003.02.03

Elidegenítési és terhelési tilalom

2022.09.29-ig
 A Magyar Államot a jogviszonyban a Belügyminisztérium képviseli.
 Név: Magyar Állam

Az E-hiteles tulajdoni lap-másolat tartalma a kiadási megelőző napig meggyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szerinti másolat a tennébe bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

7.2. Helyszínen készített fényképek



Keleti homlokzat



Déli homlokzat



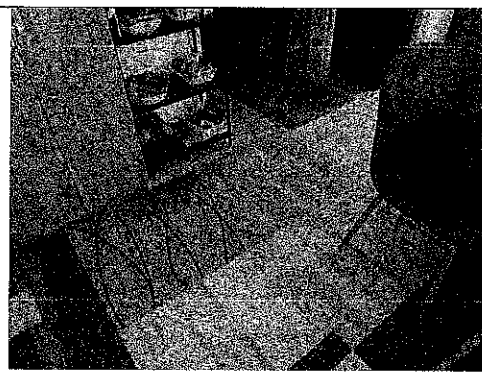
Előkert és a kerítés



Udvar



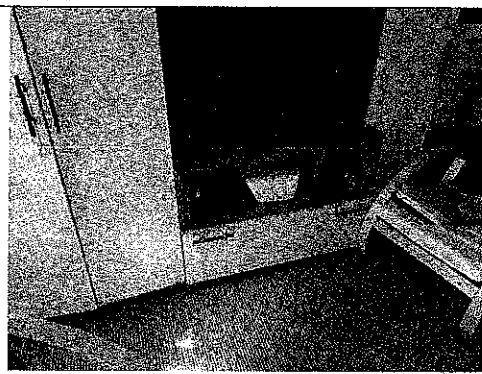
Udvar és kert



Nappali



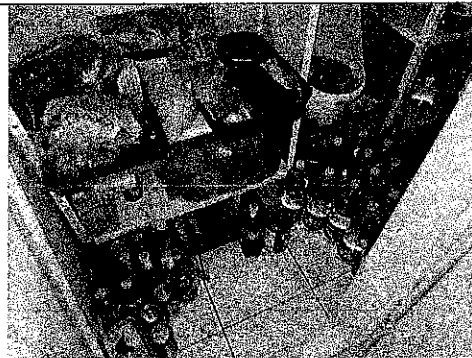
Szoba



Szoba



Fürdőszoba



Kamra



Konyha



Villanybojler



Kályha



Fa, hőszigetelt ablak



Villanyóra



Gázcsonk