



A.D. Mérnöki Iroda Kft.
5435 Martfű, Gesztenye sor 1/a.

Tel./: 06 (56) 452065
Molbil:06(30)9353607

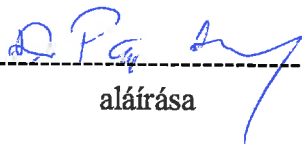
e-mail: admernoki@admernoki.hu
honti@admernoki.hu

INGATLAN ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

A 5435 Martfű, Hősök tere 10., hrsz:810/5 alatti ingatlanról

A megbízó neve, címe, aláírása:

Martfű Város Önkormányzata
5435 Martfű, Szent István tér 1.



aláírása

Az ingatlan értékelést végző neve, végzettsége, jogosultsági száma, aláírása:

Honti Gyula
felsőfokú műszaki értékbecslő
FMÉ 391-70/94



aláírása

Tartalomjegyzék

5435 Martfű, Hősök tere 10
hrs: 810/5
alatt lévő ingatlan értékelési szakvéleményéhez.

- Küzetlap
- Tartalomjegyzék
- Nettó pótlási költség alapú értékelés
- Befektetési érték alapú értékelés
- Összefoglaló értékelés
- Értékelési igazolás
- Mellékletek:
 - Épületet bemutató fényképek
 - Tulajdoni lap másolat
 - Térképmásolat

Martfű, 2015. május 28.

AZ ÉRTÉKBECSLÉS LAPJAI	
Az építmény helye: 5435 Martfű, Hősök tere 10., HRSZ.:810/5	
Értékbecslő:	A.D. Mérnöki Iroda Kft. 5435 Martfű, Gesztenye sor 1/a
	Honti Gyula felsőfokú műszaki értékbecslő FMÉ 391-70/94
Aláírás:	Dátum: 2015. május 28.

AZ ÉRTÉKBECSLÉS LAPJAI

ÖSSZEFOGLALÁS

A megbízó: Martfű Város Önkormányzata 5435 Martfű, Szent István tér 1.
--

Az ingatlan azonosítása: 5435 Martfű, Hősök tere 10., hrsz:810/5
--

Az értékbecslés célja: Az ingatlan eladása céljából annak tehermentes reális piaci értékének meghatározása.

Az értékbecslés módszere:

Műszaki értékből kiinduló forgalmi érték meghatározása.

Az ingatlan értéke:

78 943 000 Ft azaz

Hetvennyolcmillió-kilencszáznegyvenháromezer Forint

Az értékbecslést végezte:

A.D. Mérnöki Iroda Kft., Honti Gyula felsőfokú műszaki értékbecslő FMÉ 391-70/94
--

Aláírás:	Dátum: 2015.május 28.
----------	-----------------------



AZ ÉRTÉKBECSLÉS LAPJAI

MŰSZAKI LEÍRÁS

AZ INGATLAN MŰSZAKI LEÍRÁSA:

Martfű, Hősök tere 10.

Külső teherhordó falak:	Km téglá 45cm vstg-ban bm:2,40-3,00 m
Ácsszerkezetek:	Szigetelt lapos tető
Tetőfedés:	Szigetelt lapos tető
Bádogos szerkezetek:	Horganyzott lemez
Homlokzati felületképzés:	Alapvakolat, kőporos,dörzsölt vagy kapart felület
Hő és hangszigetelés:	Tetőfödém hőszigetelése
Külső nyílászárók:	Egyesített szárnyú ablak kétrétegű üvegezéssel

1. LAKÁS MŰSZAKI LEÍRÁSA (emelet,ajtó)

Helyszíni betonmunka:	Aljzat kiegyenlítés
Belső vakolás:	Sima oldalfal és mennyezetvakolás
Hő- és hangszigetelés:	Tetőfödém hőszigetelése
Belső nyílászárók:	Faros lemezborítású ajtólap fenyőfatokokkal (festett), de betétes,tagolt vagy díszített ajtólappal.
Külső nyílászárók:	Egyesített szárnyú ablak kétrétegű üvegezéssel
Hideg padlóburkolatok:	Csúszásmentes kerámialap és márvány mozaiklap
Meleg padlóburkolatok:	Csaphonyos parketta
Falburkolatok:	Fürdőszoba,WC a mennyezetig burkolva,egyszerű vagy egyszínű csempe
Festés, tapétázás:	Műanyagfestés,egyszerű papírtapéta
Mázolás:	Fa nyílászárók előkészületi műveletei, zománcolás
Fűtési munkák:	Távfűtés, öntöttvas radiátorokkal, hazai szerelvényekkel
Konyhai főzőkészülékek:	Nincs
Vízellátás, csatornázás:	Csatorna, hideg-meleg vízellátás távmelegvíztermelő készülékkel normál kivitelű szerelvények, berendezések
Elektromos szerelvények:	Áramkörökre bontott energiahálózat, műanyag védőcsövekbe húzott rézvezetékekkel,komplett

AZ ÉRTÉKBECSLÉS LAPJAI**HIVATALOS ADATOK**

Az ingatlan karbantartási helyzete: Az épület 1947. évben teljes külső felújítást / homlokzat tető/ és teljes belső víz-csatorna gépészeti és hidegburkoló szakipari felújítást végeztek. Évenként teljes körű festés - mázolás történik. Az épület állapot átlagosnak minősíthető.
Az ingatlan tulajdonviszonya: Martfű Város Önkormányzata Martfű, Szent István tér1.

1/1 részben

Az ingatlan terhei: Az ingatlan tehermentes.

Az ingatlan környezetének bemutatása: Az ingatlan Martfű városának régi központjában található a 442-es főközlekedési úttól é-i irányban kb. 300 m-re a Tisza folyótól d-i irányban 100 m-re. Környezetében k-i és d-i irányban emeletes társasházak.

Az ingatlan 500 m-es sugarában létező ellátó és szolgáltató intézmények minden igényt kielégítően elérhetők.

Az ingatlan telkének bemutatása: Tömbtelek, az ingatlan beépítése szabadon álló.

Közművesítése: víz, szennyvíz, villamosenergia/220-380 V/, telefon, kábeltv a használati és a fűtésmelegvíz szolgáltatást távszolgáltató szolgáltatja.

Az ingatlanon lévő épületek, építmények ismertetése: Az épület négyszintes /pince+fsz+két emelet, hagyományos szerkezetű, lapostetős. Az ingatlanon épület, építmény nem található.

AZ ÉRTÉKBECSLÉS LAPJAI	
LAKÁSFELMÉRÉS	1
Kategória: Szálláshely jellegű épület, maximum négy szint,	
Fajlagos Ft/m² épületár: 150 000.-Ft/m²	
Az építmény helye: 5435 Martfű, Hősök tere 10., hrsz.:810/5	

Sor - szám	Munkanemi megnevezés	Az épület alapterülete:			T = 990.00 m ²	Műszaki jellemző és hivatkozási száma
		Költség-hányad % - ban	Korrekciós tényező	Korrigált költség-hányad		
		Két tizedessel				
1.	Földmunka	1,43	1,00	1,43	III.A-1.1	
2.	Alapozás	4,19	1,00	4,19	III.A-2.1	
3.	Vízszigetelés	0,44	0,00	0,00	Egyéni korrekciós tényező	
4.	Helyszíni betonmunka	1,52	1,00	1,52	III.A-4.1	
5.	Külső határoló falak	16,83	1,00	16,83	Egyéni korrekciós tényező	
6.	Egyéb kőműves szerkezetek	7,21	1,00	7,21	III.A-6.1	
7.	Födém szerkezetek	18,68	1,00	18,68	III.A-7.1	
8.	Ácsszerkezetek	3,50	0,00	0,00	III.A-8.1	
9.	Tetőfedés	1,18	2,12	2,50	III.A-9.1	
10.	Bádogos munkák	0,45	1,00	0,45	III.A-10.1	
11.	Belső vakolás	1,46	2,86	4,18	III.A-11.2	
12.	Homlokzati felületképzés	0,34	1,87	0,64	III.A-12.2	
13.	Hő - és hangszigetelés	1,31	0,00	0,00	Egyéni korrekciós tényező	
14.	Belső nyílászárók	6,10	0,71	4,33	III.A-14.2	
15.	Külső nyílászárók	4,47	0,90	4,02	III.A-15.2	
16.	Hideg padlóburkolatok	0,81	0,75	0,61	III.A-16.1	
17.	Meleg padlóburkolatok	3,81	2,85	10,86	III.A-17.6	
18.	Falburkolatok	1,63	1,00	1,63	III.A-18.2	
19.	Festés, tapétázás	2,37	0,80	1,90	Egyéni korrekciós tényező	
20.	Mázolás	0,85	1,00	0,85	III.A-20.1	
21.	Fűtési munkák	6,65	1,00	6,65	III.A-21.2	
22.	Konyhai főzőkészülékek	1,83	1,00	1,83	III.A-22.3	
23.	Vízellátás, csatornázás	8,25	1,00	8,25	III.A-23.2	
24.	Elektromos szerelés	4,69	0,62	2,91	III.A-24.2	
		100,00%	k =	101,46 %	← A felmérés szerint korrigált költséghányadok összege (%)	
Korrigált fajlagos épületár (150 000.- Ft/m ² x k/100) Á_{fk} =					152 200.- Ft/m²	
Az épület műszaki értéke: É_m = Á_{fk} x T =					150 678 000.- Ft	

AZ ÉRTÉKBECSLÉS LAPJAI

FŐÖSSZESÍTŐ

Kategória: Szálláshely jellegű épület, maximum négy szint

Az építmény helye: 5435 Martfű, Hősök tere 10., hrsz:810/5

1. Építményösszesítő

Helyiségek megnevezése	A helyiség műszaki értéke = alapterület x korrigált fajlagos épületár x szorzó			
	Alapterület (m ²)	Korr. fajl. épületár (Ft/m ²)	Szorzó	Műszaki érték (Ft)
Lakások	990.00 m ²	152 200.- Ft/m ²	1.00	150 678 000.-Ft
Egyéb helyiségek				
Pince	277.00 m ²	152 200.- Ft/m ²	0.50	21 079700.-Ft
Az építmény területe összesen:	1 267.00 m²	Az építmény műszaki értéke:	ÉM=171 757 700.- Ft	

2. Az építmény nettó pótlási értékének kiszámítása

(A műszaki érték korrigálása az építmény kora és állapota szerint)

Az építmény kora	szorzó		Az építmény állapota	szorzó	
0 - 10 év	1.00		kifogástalan	1.00	
11 - 30 év	0.90		karbantartott	0.90	
31 - 50 év	0.80		átlagos	0.75	
51 év felett	0.75	x	elhanyagolt	0.60	x
			egyéb:	0.00	

Az építmény nettó pótlási értéke = műszaki érték x az építmény korának megfelelő szorzó x az építmény állapotának megfelelő szorzó + Áfa (27 %)

Az építmény nettó pótlási értéke = ÉNP = 98 159 500.- Ft

AZ ÉRTÉKBECSLÉS LAPJAI	
AZ ÉRTÉKBECSLÉS LAPJA	
Kategória: Szálláshely jellegű épület, maximum négy szint	
Az építmény helye: 5435 Martfű, Hősök tere 10., hrsz:810/5	

1. Az építmény nettó pótlási értéke	É_{NP}= 98 159 500.- Ft
2. A földterület értéke	
A földterület nagysága: 519 m ²	Fajlagos forgalmi érték: 1 000.- Ft/m ²
A földterület értéke = (terület x fajlagos forgalmi érték) =	É_F= 519 000.- Ft
3. A becslő egyéni értékelő indexe	
(Az indoklást lásd külön a kiegészítések lapon)	
A forgalmi viszonyok, piaci, közgazdasági, helyi körülményektől függő szorzó	
szorzó(javasolt érték: 0.4 – 1.6 között)	I = 0,80
4. Speciális berendezések	
(Külön értékelés alapján, Áfával növelt árak)	
Medence:	0 Ft
Szauna:	0 Ft
Parabola Antenna:	0 Ft
Biztonsági berendezések:	0 Ft
Automata berendezések:	0 Ft
Klímaberendezések:	0 Ft
Összesen:	É_B= 0 Ft

Az építmény becsült forgalmi értéke, külön berendezésekkel együtt

Az építmény becsült forgalmi értéke = (Az építmény nettó pótlási értéke + földterület értéke) x a becslő egyéni indexe + speciális berendezések értéke

$$É_{\text{forgalmi}} = (É_{\text{NP}} + É_{\text{F}}) \times I + É_{\text{B}}$$

É FORGALMI=78 943 000.- Ft

AZ ÉRTÉKBECSLÉS LAPJAI

KIEGÉSZÍTÉSEK

Kategória: Szálláshely jellegű épület, maximum négy szint

Az építmény helye: 5435 Martfű, Hősök tere 10., hrsz:810/5

Kiegészítések, megjegyzések, feljegyzések, indoklások:

Az értékbecslő a Fűti Omega Kft. szerzői jogi oltalomban részesülő Ingatlanok Értékbecslése című szakkönyv adatait használta.

Az értékbecslő az ingatlanra vonatkozóan a 0,80 egyéni értékelő indexet alkalmazta.

Indoklás: Az épület korlátozott használhatósága miatt

Az alábbi korrekciós tényezők egyéni kalkuláció eredményei:

1. Épületfelmérés

	Egyéni korr. tényező	Indoklás
3. Vízszigetelés	0,00	nincs
5. Külső teherhordó falak	1,00	Nagyméretű téglá
13. Hő- és hangszigetelés	0,00	nincs
19. Festés, tapétázás	0,00	Diszperziós festés

Befektetési érték alapú értékelés

Befektetési érték alapú értékelés

Ez a megközelítés az ingatlan – befektetésből elvárt, illetve a valószínűleg elvárható bevételével és az ebből a bevételből származtatható tőkeértéket elemzi. A megközelítés feltételezi, hogy az ingatlanból származó bevétel és az ingatlan értéke összefüggésben van egymással. Ez a módszer bevételtermelő ingatlanok értékelésére használatos, mint például bérházak, irodaházak, bevásárlóközpontok és ezekhez hasonló ingatlanok.

A vizsgált ingatlan: 5435 Martfű, Hősök tere 10., 810/5 hrsz. alatti szállóépület.
A vizsgálat fordulónapja: 2015. május 28.

1. Bevétel

Az épület jelenleg 87 fő elszállásolására alkalmas, ebből 37 fő állandó jellegű, 50 fő változó jellegű.

1.1. Állandó jellegű elszállásolás (100%-os kihasználtság esetén):
37 fő x 15 000.-Ft/hó x 12 hó = 6 660 000.- Ft/ év

1.2. Változó jellegű elszállásolás (30%-os kihasználtság esetén):
50 fő x 1 500.-Ft/hó x 250 munkanap x 0,30 = 5 625 000.- Ft/ év

1.3. A pinceszinten tárolásra alkalmas alapterület 350 m², havi bérleti díja: 69 250.-Ft/hó
69 250.- Ft/hó x 12 hó = 831 000.- Ft/év

1. összesen(1.1.+1.2.+1.3.)= 13 116 000.- Ft/év

2. Költségek

2.1. Villamos energia: 1 650 000.- Ft/év

2.2. Víz és csatornadíj: 1 300 000.- Ft/év

2.3. Fűtés meleg vízszolgáltatás: 3 000 000.- Ft/év

2.4. Egyéb: 1 120 000.- Ft/év

2.összesen(2.1.+2.2.+2.3.+2.4.)= 7 070 000.- Ft/év

Éves tiszta működési bevétel:

1. - 2. = 6 046 000.- Ft

Tőkésített ráta = 7,5 %

A bevétel tőkésítés alapján meghatározott érték: 80 613 000.-Ft

Az ingatlan befektetési érték alapú értékelés alapján
80 613 000.-Ft
értéket képvisel.

Martfű, 2015. május 28.



.....
Honti Gyula
felsőfokú műszaki értékbecslő
FMÉ 391-70/94

Összefoglaló Értékelés

Összefoglaló értékelés

Az értékelések összegei alapján:

Nettó pótlási költség: 78 943 000.- Ft

Befektetési érték alapú értékelés alapja: 80 613 000.- Ft

Átlagon számolva:

$\frac{78\,943\,000\text{-Ft} + 80\,613\,000\text{-Ft}}{2} = 79\,778\,000\text{- Ft}$

2


A vizsgált ingatlan értéke kerekítve:

79 780 000. –Ft

azaz Hetvenkilencmillió hétszáznyocvanezer 00/100 Forint.

Értékbecslésünk 90 napig érvényes.

Martfű, 2015. május 28


.....

Honti Gyula

felsőfokú műszaki értékbecslő

FMÉ 391-70/94

Értékelési Igazolás

Értékbecslési Igazolás

A mai napon Martfű Város Önkormányzata 5435 Martfű, Szent István tér 1. megbízásából elkészítettük a Martfű, Hősök tere 10.szám 810/5 hrsz. alatti szállóépület értékbecslési szakvéleményét. A vonatkozó okmányok, a piaci viszonyok tanulmányozása után a helyszíni bejárás és az értékelési számítások alapján megállapítjuk, hogy a tárgyi ingatlan értékbecslési szakvéleményben szereplő megfontolásoknak megfelelően

79 780 000 .- Ft

nyíltpiaci értékeket képvisel.

Értékbecslésünk érvényességi idejét 90 napban határozzuk meg.

Martfű, 2015. május 28

.....
Honti Gyula
felsőfokú műszaki értékbecslő
FMV 391-70/94

Mellékletek

Épületet bemutató fényképek
5435 Martfű, Hősök tere 10, hrsz:810/5
2015. május 28.



Keleti homlokzat



Nyugati homlokzat

Épületet bemutató fényképek
5435 Martfű, Hősök tere 10, hrsz:810/5
2015. május 28.



Északi homlokzat



Déli homlokzat

Épületet bemutatató fényképek
5435 Martfű, Hősök tere 10, hrsz:810/5
2015. május 28.



Szoba



Folyosó

Térképmásolat

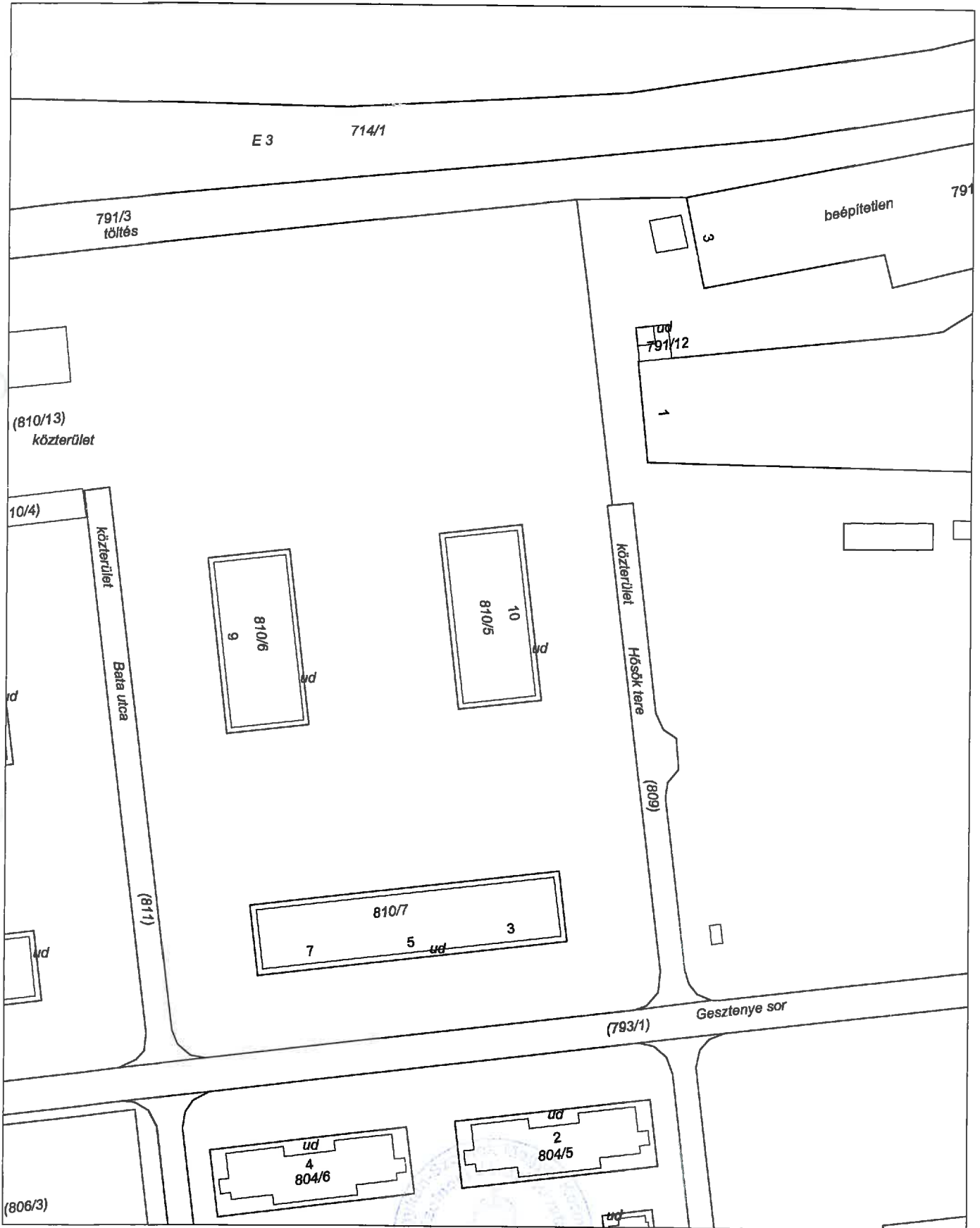
Iktatószám: 1/327/2015

Szelvénytípus: 47-124-242

Méretarány: 1:1000

Vetület: EOY

MARTFŰ, belterület 810/5



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

Szolnok, 2015. május 4.

Sipos Beáta

1/327/2015

Hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/16395/2015
2015.05.04

MARTFŰ

Szektor: 53

Belterület 810/5 helyrajzi szám

5435 MARTFŰ Hősök tere 10.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett lakóház, udvar

0

519

0.00

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31440/2/1991.01.31

jogcím: átadás

jogállás: tulajdonos

név: MARTFŰ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 5435 MARTFŰ Szent István tér 1

törzsszám: 15410106

III R É S Z

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 1317/1984.02.01

Építési korlátozás

30 m magasságig. /Martfű Város Önkormányzata/.

jogosult:

név: ANTENNA HUNGÁRIA KFT.

cím : 1088 BUDAPEST VIII.KER. Trefort út 2

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 42196/2003.05.22

Önálló szöveges bejegyzés digitális alaptérkép érvénybe léptetésével térképszelvéyszám és kivett megnevezés változás átvezetése.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 50301/2/2012.12.12

Önálló szöveges bejegyzés ingatlan címének javítása.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 31448/3/2013.01.22

Vezetékjog

0.4 kV-os közcélú légvezetésekre és/vagy földkábelre 7 m²-re;.

jogosult:

név: E.ON TISZÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10750036

cím : 4024 DEBRECEN Kossuth utca 41.

Folytatás a következő lapon

Hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/16395/2015

2015.05.04

MARTFŰ

Szektor: 53

Belterület

810/5 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

A hiteles tulajdoni lap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza.

Szolnoki, 2015.05.04



Nagy
Nagyné Czákó Judit



TULAJDONI LAP VÉGE