



**BUDAPEST**

## **SZAKVÉLEMÉNY**

**a Martfű 090/4, /5, /6, /7, /8, /9 és /10 hrsz. alatti  
ingatlanegyüttes**

**értékbecsléséről**



**Budapest, 2019. április hónap**

**Készítette:**

**IDD Budapest Pénzügyi Tanácsadó és Vagyonértékelő Kft.**  
1036 Budapest, Lajos u 78 V. Fax: 388-1878 Telefon: 388-6391, 388-6392; 454-1808  
E-mail: iddbp@idd.hu Honlap: www.idd.hu

**All Green Energy Kft**  
**1015 Budapest**  
**Szabó Ilonka utca 34.fsz.1.**

**Tisztelt Hölgyem/Uram!**

All Green Energy Kft megbízásából az IDD Budapest Kft. elkészítette vagyoneértékelő szakvéleményét a Martfű 090/4, /5, /6, /7, /8, /9, /10 hrsz-ú ingatlanegyüttes piaci értékéről. A szakvélemény adás-vételi tárgyalások segítése céljából készült.

A megbízás alapján ingatlanszakértőnk a tehermentes ingatlanegyüttes tulajdonjogának valós piaci értékét határozta meg piaci összehasonlító megközelítéssel.

Az Eszközértékelők Európai Csoportja (TEGoVA) által, az EVS 2012 (*Európai Értébecslési Szabványok 2012*) kiadásában meghatározottak szerint a **piaci érték definíciója** a következő:

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketing-tevékenységet követő, független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el.”

A vagyontárgyak piaci értékének meghatározására a szakirodalom három nemzetközileg elfogadott és alkalmazott értékelési módszert ajánl: a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a költség és a hozam alapú megközelítést. Az egyes konkrét esetekben alkalmazandó módszer megválasztását az értébecslés célja, az értékelendő vagyontárgy jellege és a módszer adatigénye is befolyásolja.

A vizsgált ingatlanegyüttes piaci értékének becslésére az IDD Budapest Kft. szakértői jelen esetben – mivel beépítetlen és nem beépíthető területről van szó – a piaci összehasonlító alapú értékelési módszert tartották alkalmazásnak.

Az értébecslést az IDD Budapest Kft. ingatlanszakértője készítette (Vörösné Staudinger Katalin, ingatlanforgalmi szakértő).

Vizsgálatunk az egymás melletti földterületeket magában foglaló ingatlanegyüttesre terjedt ki. Az értébecslés készítése során azt feltételeztük, hogy az ingatlanegyüttes tulajdoni viszonyai rendezettek, forgalomképes, szabadon átruházható.

A megbízás keretében nem vizsgáltuk a vállalkozás működésének jellemzőit és vagyoni helyzetét, így az értékelt eszközök forrását s az eszközöket terhelő esetleges kötelezettségeket sem.

Az ingatlanok tulajdoni státuszát a 2019. április 29-i keltezésű, nem-hiteles tulajdoni lap másolat adatai alapján azonosítottuk, míg az ingatlanok természetbeni azonosítását – mivel tájékoztatás szerint azóta változás nem történt - a 2017. november 27-i keltezésű változási vázrajz biztosította. Szakértőnk az ingatlanokon 2019.04.23-án helyszíni szemlét tartott, a területet bejárta.

Az ismertett módszerekkel és feltételekkel a szóban forgó ingatlanegyüttes értékére a következő eredményeket kaptuk:

ingatlan megnevezése	piaci összehasonlító módszerrel számított érték, Ft
	100%
Martfű 090/4, /5, /6, /7, /8, /9, /10 hrsz alatti ingatlanegyüttes	9 500 000
<b>Elfogadásra javasolt piaci érték, Ft</b>	<b>9 500 000</b>

Az érték az alábbiak szerint osztható meg az egyes helyrajzi számok között:

ingatlan megnevezése	területe (m <sup>2</sup> )	Értéke (Ft)
Martfű 090/4	10765	1 580 000
Martfű 090/5	9757	1 430 000
Martfű 090/6	10611	1 550 000
Martfű 090/7	9219	1 350 000
Martfű 090/8	9623	1 410 000
Martfű 090/9	11146	1 630 000
Martfű 090/10	3715	550 000

**A meghatározott értékek tehermentes, a jogilag és a területre vonatkozó rekultiváció szempontjából rendezettnek tekinthető ingatlanegyüttesre vonatkoznak és ÁFÁ-t nem tartalmaznak.**

A Szakvéleményt – az IDD Budapest Kft. hozzájárulása nélkül – a Megbízó is csak a Megbízási Szerződésben meghatározott célra használhatja fel.

Budapest, 2019. április 26.

Tisztelettel:

.....  
Szabó Tibor  
ügyvezető igazgató

.....  
Vörösné Staudinger Katalin  
okl. építőmérnök  
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő  
szakértői szám: 5854

## Tartalomjegyzék

<b>I. AZ INGATLANEGYÜTTES ÉS KÖRNYEZETÜK BEMUTATÁSA.....</b>	<b>5</b>
1.1. Az értékelt ingatlanegyüttes főbb azonosítói.....	5
1.2. Az ingatlanegyüttes és környezetének leírása.....	7
1.2.1. Az ingatlanegyüttes környezete.....	7
1.2.2. Az ingatlanegyüttes bemutatása .....	10
<b>II. ÉRTÉKELÉS KÜLÖNBÖZŐ MÓDSZEREKKEL.....</b>	<b>12</b>
2.1. Az értékelés célja és feltételei.....	12
2.2. Az értékelés során alkalmazható módszerek.....	13
<b>MELLÉKLETEK .....</b>	<b>15</b>
1. melléklet: Vállalások és korlátozó feltételek	
2. melléklet: Tulajdoni lapok és Változási Vázrajz	
3. melléklet: Az ingatlanegyüttes elhelyezkedése	
4. melléklet: Rekultivációs műszaki rétegtrend	
5. melléklet: A helyszínen készített fényképek	

## I. AZ INGATLANEGYÜTTES ÉS KÖRNYEZETÜK BEMUTATÁSA

### 1.1. Az értékelt ingatlanegyüttes főbb azonosítói

A szakvélemény tárgya a Martfű 090/4, /5, /6, /7, /8, /9, /10 hrsz-ú ingatlanegyüttes, mely helyrajzi számok a 090/1 hrsz-ú ingatlan megosztásával keletkeztek.

A 2019 április 29-i dátumú tulajdoni lapok alapján az ingatlannyilvántartási adatokat az alábbi táblázatok tartalmazzák:

Az ingatlan címe	Martfű külterület 090/4 hrsz.
Az ingatlan megnevezése	Kivett szemétkerakó telep
Helyrajzi szám	090/4
Tulajdoni hányad	1/1
Az alrészlet területe	10765 m <sup>2</sup>
Az ingatlan besorolása	külterület
A vizsgált ingatlan tulajdonosa	Martfű Város Önkormányzata
Megjegyzés	

Az ingatlan címe	Martfű külterület 090/5 hrsz.
Az ingatlan megnevezése	Kivett szemétkerakó telep
Helyrajzi szám	090/5
Tulajdoni hányad	1/1
Az alrészlet területe	9757 m <sup>2</sup>
Az ingatlan besorolása	külterület
A vizsgált ingatlan tulajdonosa	Martfű Város Önkormányzata
Megjegyzés	

Az ingatlan címe	Martfű külterület 090/6 hrsz.
Az ingatlan megnevezése	Kivett szemétkerakó telep
Helyrajzi szám	090/6
Tulajdoni hányad	1/1
Az alrészlet területe	10611 m <sup>2</sup>
Az ingatlan besorolása	külterület
A vizsgált ingatlan tulajdonosa	Martfű Város Önkormányzata
Megjegyzés	

Az ingatlan címe	Martfű külterület 090/7 hrsz.
Az ingatlan megnevezése	Kivett szemétkerakó telep
Helyrajzi szám	090/7
Tulajdoni hányad	1/1
Az alrészlet területe	9219 m <sup>2</sup>
Az ingatlan besorolása	külterület

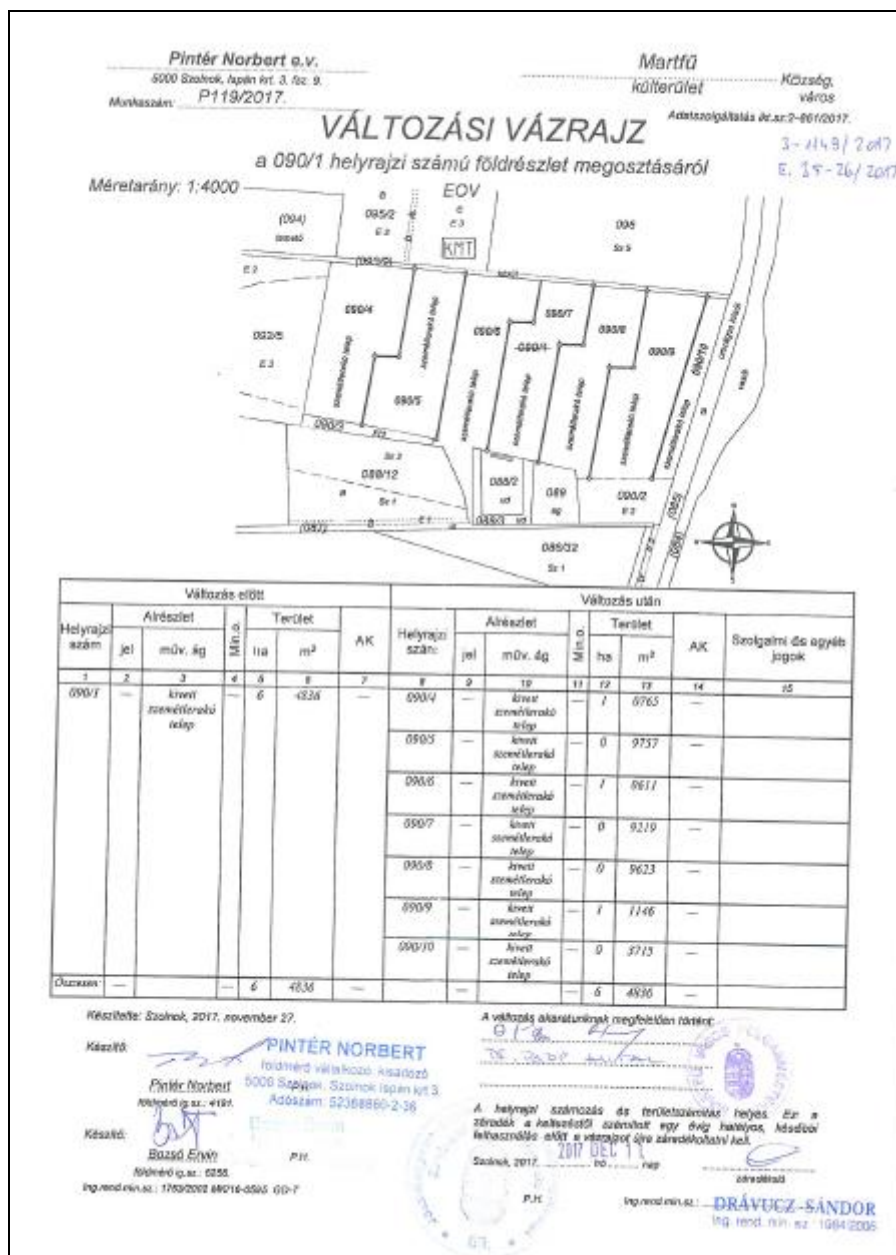
A vizsgált ingatlan tulajdonosa	Martfű Város Önkormányzata
Megjegyzés	

Az ingatlan címe	Martfű külterület 090/8 hrsz.
Az ingatlan megnevezése	Kivett szemétkerakó telep
Helyrajzi szám	090/8
Tulajdoni hányad	1/1
Az alrészlet területe	9623 m <sup>2</sup>
Az ingatlan besorolása	külterület
A vizsgált ingatlan tulajdonosa	Martfű Város Önkormányzata
Megjegyzés	

Az ingatlan címe	Martfű külterület 090/9 hrsz.
Az ingatlan megnevezése	Kivett szemétkerakó telep
Helyrajzi szám	090/9
Tulajdoni hányad	1/1
Az alrészlet területe	11146 m <sup>2</sup>
Az ingatlan besorolása	külterület
A vizsgált ingatlan tulajdonosa	Martfű Város Önkormányzata
Megjegyzés	

Az ingatlan címe	Martfű külterület 090/10 hrsz.
Az ingatlan megnevezése	Kivett szemétkerakó telep
Helyrajzi szám	090/10
Tulajdoni hányad	1/1
Az alrészlet területe	3715 m <sup>2</sup>
Az ingatlan besorolása	külterület
A vizsgált ingatlan tulajdonosa	Martfű Város Önkormányzata
Megjegyzés	

A vonatkozó Változási Vázrajz:



## 1.2. Az ingatlanegyüttes és környezetének leírása

### 1.2.1. Az ingatlanegyüttes környezete

**Martfű** város, Jász-Nagykun-Szolnok megyében, a Szolnoki járásban. A megyeszékhelytől, Szolnoktól kb. 18 km-re, Budapesttől kb. 120 km-re fekszik. Lakosainak száma 6376 (2019 január), a lakások száma 2931.

Megközelíthető a 442-es főúton Szolnok és Kunszentmárton felől. Távolsági autóbusz járat köti össze számos településsel. Vasúton a fővárossal is, valamint Szolnok és Szentés felé közlekednek vonatok. Vizi közlekedésre a Tisza biztosít lehetőségeket.

Elsősorban ipari városként tartható számon, a városban a könnyűipar jelentős. Adottságai a növénytermesztéshez is kedvezőek. A Tisza hullámtere Tájvédelmi Körzet.

A **megye** gazdasági értelemben közepesen fejlett. A megye igazán jelentős természeti erőforrásának a mezőgazdasági termőterületek tekinthetők. A megye az ország egyik legjelentősebb mezőgazdasági régiójának részét képezi.

A megyei GDP az utóbbi években nőtt, miközben a népesség fogy, de kedvező tendenciaként a természetes fogyás csökken. A foglalkoztatási szerkezet stabil, a megyei foglalkoztatási ráta folyamatosan emelkedik. A bruttó átlagkeresetek szintén növekedési tendenciát mutatnak, de a bérek még elmaradnak a hazai átlagtól.

A munkanélküliségi ráta az országos adatokhoz hasonlóan csökkenő tendenciát jelez. A gazdasági szervezetek száma folyamatosan lassú növekedést mutat, ezek döntő többsége vállalkozás, mely zömében 10 főnél kevesebb létszámot foglalkoztat. A társas vállalkozások struktúrájában a kereskedelem, gépjárműjavítás és növekvő ütemben az építőipar képviseli a legnagyobb súlyt, míg az egyéni vállalkozók esetén döntően a mezőgazdaság.

A beruházások értéke folyamatos növekszik; a megyei fejlesztések döntő többsége a versenyszféra ágazataiba, ezen belül az iparba irányul.

A megye termőföldhasználatának meghatározó sajátossága a termőterületeken belül a mezőgazdasági területek közel 90%-os aránya, ezen belül pedig a szántóterületek igen magas aránya (kb. 76%), ami az országos átlagot jóval meghaladja.

A megye **ipar**ában meghatározó a feldolgozó jelleg. Az ipari termékek több mint kétharmada exportra kerül, a feldolgozóiparon belül a legnagyobb súllyal a gépipar rendelkezik. További jelentős iparágak tekinthető a vegyipar, az élelmiszeripar, a fa- és papíripár, élelmiszeripar, valamint a feldolgozóipar különböző ágazatai. A korábbi nagy múltú vállalatok megszűnésével (cukor-, papír-, tej-, malom- és vegyipar) az iparban végbement átrendezés révén megnőtt a kis- és középvállalkozások súlya, ugyanakkor megjelentek azok az új multinacionális vállalatok is (Samsung, Electrolux, Carrier, Claas, Stadler, Segura, stb.), amelyek jelentős tőkebefektetésük révén az exportból is döntő arányban részesednek.

Az **energiaforrások** esetén a síkvidékekre általában jellemző kőolaj és földgáz található. Jó eséllyel lehet kihasználni a **biomasszát**, hiszen az Alföldön jelentős a mezőgazdasági termelés. Nagy lehetőségek vannak a geotermikus, a nap és a szélenergia kihasználására.

A megye fejlődését meghatározó tényezők:

- a főváros közelsége és az ebből adódó lehetőségek hasznosítása;
- a megye kelet-nyugati erőteljes fejlettségi különbsége (a Tiszától nyugatra található a gazdaságilag fejlettebb térségek, a jársági és a szolnoki területek; míg a folyótól keletre helyezkednek el az elmaradottabb nagykunsági és tiszazugi térségek);
- a megye ipara az utóbbi években az egyik legdinamikusabb növekedést mutatja, ennek ellenére magas a munkanélküliség;



- a kedvező mezőgazdasági adottságok és a rurális jelleg fokozottabb hasznosíthatósága;
- a gyorsforgalmi úthálózat hiánya és az elérhetőség általános rossz állapota egyértelmű akadálya a fejlődésnek;
- fejlődő infrastruktúra, stabil humán szolgáltatások;
- nem teljes körűen kihasznált turisztikai adottságok;
- viszonylag szennyezetlen környezet.

A megyében a foglalkoztatási arány 2017-ben 57% volt, a munkanélküliségi ráta 5,5 %. A foglalkoztatottak gazdasági ágak szerinti megoszlása: ipar: 38,0 %; mezőgazdaság: 5,6 %; szolgáltatások: 56,4 % (korábbi adat).

A megye gazdaságában fokozatosan megnövekszik a kis-és középvállalkozások súlya. 2017-ben 56 ezer gazdasági szervezet volt, 0,7%-kal több, mint előző évben. A részvénytársaságok száma 90, a társas vállalkozások aránya 18%, melyek 91%-ában a létszám nem érte el a 10 főt. A szervezetek 82%-a önálló működési forma volt. A főfoglalkozásúak 31%, a mellékfoglalkozásúak 45%, a nyugdíjasok 24%-ban voltak képviselve. Fő tevékenység a kereskedelem (23%), a tudományos és műszaki (14%), a feldolgozóipar és építőipar 12-12 %, , míg az önálló vállalkozók 50%-a a mezőgazdaságban, 12%-a az ingatlanügyletekkel foglalkozott.

A legalább 50 főt foglalkoztató vállalkozások termelése összehasonlító áron 9,8 %-kal emelkedett. A legnagyobb súlyú az elektronikai ipar.

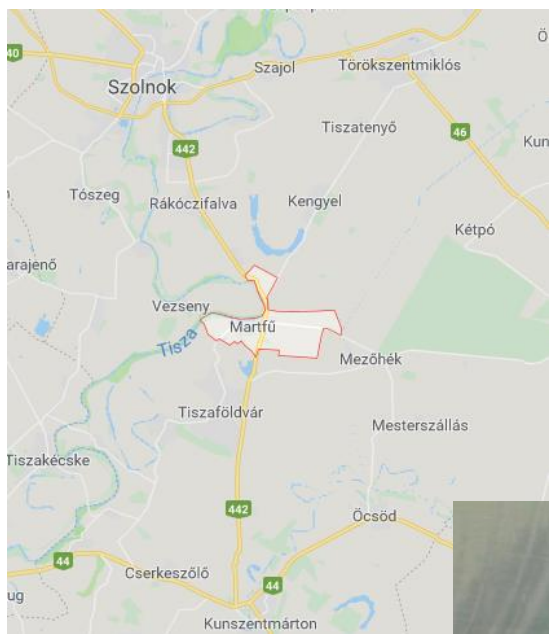
Jelenleg a megyében 12 ipari park, egy ipari zóna és egy vállalkozási övezet működik. Az ipari parkokban közel 590 hektáron működő vállalkozások mintegy 5.000 főt foglalkoztatnak. Megfigyelhető továbbá a multinacionális vállalatok megjelenése és dinamikus növekvő térnyerése (Samsung, Carrier, Electrolux, Claas, stb.).

Jász-Nagykun-Szolnok megye fejlődési irányait a hatályos területfejlesztési tervdokumentumok jelölik ki. A megye társadalmi-gazdasági súlyának növelése ugyanolyan hangsúllyal megjelenő célkitűzés, mint az emberek és a környezet harmonikus együttélésének megteremtése, illetve a területi egyenlőtlenségek csökkentése.

A fejlesztések eredményeképpen a megye bekapcsolódhat a gyorsforgalmi úthálózatba, az árvíz- és belvízbiztonság erősödik, biztosított lesz az egészséges ivóvízellátás, a szabályozásnak megfelelő lesz a hulladék- és szennyvízkezelés, a foglalkoztatás javul, a megye nyugati felében fejlődik az innováció és a logisztika, a megye tiszántúli részein új gazdasági csomópontok csírái alakulnak ki, a népesség képzettsége és egészségügyi állapota javul.

*forrás: a megye hivatalos hon-lapja, valamint  
[http://www.jnszm.hu/feltolt/File/tfi/tfdok/jnsz\\_2017\\_teruleti\\_folyamatok.pdf](http://www.jnszm.hu/feltolt/File/tfi/tfdok/jnsz_2017_teruleti_folyamatok.pdf)*

A **vizsgált ingatlan** Martfű város déli részén, külterületen, a Martfűt Kunszentmártonnal összekötő 442-es főút mellett található. Gépkocsival a 442-es főútról, illetve e vizsgált terület északi határán húzódó földútról érhető el. Autóbusz és vasúti közlekedés Martfűn rendelkezésre áll. Az ingatlanok településen belüli elhelyezkedését a következő oldalon lévő térkép és műholdkép mutatja.



### 1.2.2. Az ingatlanegyüttes bemutatása

A korábbi 090/1 hrsz-ú területet 6 db külön helyrajzi számú ingatlanra osztották meg, jelenleg 090/4, 090/5, 090/6, 0909/7, 0909/8, 0909/9 és 090/10 helyrajzi számú ingatlanok alkotják a vizsgálat tárgyát képező ingatlanegyüttest.

Az ingatlanon egymás mellett, külterületen helyezkednek el. Környezetük jellemzően mezőgazdasági művelésű beépítetlen terület, a közelben temető, a 442-es főút túloldalán laza beépítésű rész látható.

Az ingatlanok felszíne síknak tekinthető, környezetébe illeszkedő. Az ingatlanegyüttes alakja szabálytalan sokszög, mely téglalappal jól jellemezhető. Határai északról földút (090/2 hrsz), keletről a 442 jelű országos közút (085 hrsz), délről több terület, melyek szántó, udvar, erdő besorolásúak, túlsó határukon földúttal, nyugatról pedig erdő terület (092/5 hrsz). A vizsgált ingatlan elérhető a 442-es főútról, illetve az északi határán húzódó földútról, mely azonban sorompóval le van zárva a közforgalom elől.

A terület kivett szeméttelpeként van nyilvántartva. Szóbeli tájékoztatás szerint a terület rekultivációjára sor került, mely után a területen olyan fejlesztés valósítható meg, mely a rekultiváció során alkalmazott rétegeket nem érinti, azokban sérülést nem okozhat. Ezek alapján olyan épület, építmény, melyhez alapozás szükséges, nem építhető. A terület hasznosítása csak a felszint érintő módon lehetséges, mint pl. napelem park, esetleg sportpálya. (A műszaki rekultivációs rétegtrend leírását a Mellékletben csatoljuk.) Megjegyezzük, hogy a rekultiváció elkészültének igazolására vonatkozóan iratot nem kaptunk, a Szakvélemény ezzel kapcsolatban problémamentességet feltételez!

Az ingatlant a jelenleg érvényes szabályozási terv – az Önkormányzat tájékoztatása szerint – gazdasági erdő övezetbe sorolja. A tájékoztatás szerint új Szabályozási terv már elkészült, ellenőrzése jelenleg folyamatban van, vélhetően az idei évben elfogadásra kerül. Eszerint a vizsgált terület besorolása „Különleges energiahasznosítású terület” lesz.

A területen épület, vagy építmény nem létesült. Közművek közül a villanyhálózat található a közelben, egyéb közművek a környezetében nincsenek kiépítve az önkormányzat tájékoztatása szerint.

## II. ÉRTÉKELÉS KÜLÖNBÖZŐ MÓDSZEREKKEL

### 2.1. Az értékelés célja és feltételei

Az All Green Energy Kft azzal a feladattal bízta meg az IDD Budapest Pénzügyi Tanácsadó és Vagyoneértékelő Kft-t, hogy készítsen értékelést a Martfű 090/4, /5, /6, /7, /8, /9, /10 hrsz. alatti ingatlanegyüttesre.

Az értékelés során a fenti ingatlanegyüttes valós piaci értékét határoztuk meg.

#### **Az értékelési munkát a következő információk alapján és feltételekkel végeztük el:**

- A vagyontárgyat jelenlegi funkciójában, állapotában és állagában értékeltük.
- A munka elvégzéséhez szükséges adatokat, írásos dokumentumokat és fontosabb kiegészítő információkat szakértőink a megbízótól szerezték be.
- Az értékelés alapját képező ingatlan-nyilvántartási adatokat és területi mutatókat szintén a Megbízó bocsátotta rendelkezésünkre, azokat ismételtelen nem ellenőriztük, feltételeztük, hogy pontosak és helytállóak.
- Az értékelendő vagyontárgyakat ingatlanszakértőnk 2019.04.23-án megtekintette. Az érték kialakításánál a helyszíni szemle tapasztalatait, a szemle alkalmával készített fotókat egyaránt figyelembe vettük.
- A vizsgált ingatlan használatát, illetve a vele való rendelkezési jog gyakorlását akadályozó körülményeket megvizsgáltuk. A megállapított piaci érték mérőszáma tehermentes tulajdonjog feltételezésén alapszik.
- Vizsgálatunk nem tért ki az eszközök használata során esetleg keletkezett környezeti károkra.
- Felhívjuk a figyelmet, hogy az ingatlannyilvántartási adatok közül csak korábbi tulajdoni lapok álltak rendelkezésünkre, a Megbízó kifejezett kérésére végeztük el ezek alapján az értékelést, mely feltételezi, hogy a kapott adatok helytállóak!

## 2.2. Az értékelés során alkalmazható módszerek

Az ingatlanok piaci értékének meghatározására a szakirodalom három nemzetközileg elfogadott és alkalmazott értékelési módszert ajánl: a piaci összehasonlító, a költség- és a hozamalapú megközelítést. Az egyes konkrét esetekben alkalmazandó módszer megválasztását az értékelés célja, az értékelendő vagyontárgy jellege és a módszer adatigénye is befolyásolja.

A vizsgált ingatlanegyüttes esetében, mivel az beépítetlen és jelenleg nem beépíthető terület, szakértőink a piaci összehasonlító módszert tartották alkalmasnak.

A **piaci összehasonlító megközelítés** lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat összehasonlítjuk a jelen értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás több, különféle szempont alapján történik. Ezek közül a műszaki, az építészeti, a használati és a hasznosíthatósági szempontok, az infrastruktúra, a környezeti jellemzők, a jogi és a szabályozási szempontok a legfontosabbak. Ha a felsorolt jellemzők valamelyike tekintetében az értékelendő ingatlan lényegesen különbözik a hasonlításra kiválasztott, viszonylag homogén ingatlan-csoporttól, azt a fajlagos alapérték (Ft/m<sup>2</sup> ár) kialakításakor értéknövelő, vagy csökkentő tényezőként figyelembe kell venni.

A módszer alkalmazásának az a feltétele, hogy az értékelendő vagyontárgyhoz hasonlítható eszközöknek legyen valós piaca, s az értékelő rendelkezzen az összehasonlítást lehetővé tevő adatokkal. Ennek híján költség- vagy hozamalapú megközelítéssel végezhető el az értékelés.

Az összehasonlítás körébe 4 db, a vizsgált ingatlanegyütteshez leginkább hasonló ingatlant vontunk be. Hasonló hasznosíthatóságú és méretű, alacsony beépíthetőségű vagy beépítetlen, főút közelében elhelyezkedő telekingatlanok adatait vizsgáltunk meg. **Összehasonlítási egységnek** - a vizsgált ingatlan jellegéből adódóan - 1 m<sup>2</sup> telekterületet választottunk.

Az **összehasonlítás elemeit** az ingatlan azon jellemzői alkották, melyek a vételárat/ajánlati árat legjobban befolyásolják.

A figyelembe vehető fontosabb tényezőket a következő 6 összehasonlítási alapelemmel lehet lefedni:

- méret, beépítettség, ill. beépíthetőség;
- használati mód és alternatív hasznosítási lehetőségek,
- infrastruktúra kiépítettsége,
- környezeti jellemzők,
- eladás/ajánlat ideje és körülményei,
- jogi szempontok.

A vizsgált ingatlant és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti **különbözőségekből adódó kiigazításokat** korrekciós tényezőkkel fejeztük ki.

A piaci számításokat a csatolt 1. számú táblázat tartalmazza.

**Martfű 090/4, /5, /6, /7, /8, /9, /10 hrsz alatti ingatlanegyüttes  
telek számolva, piaci összehasonlító módszerrel**

1. táblázat

Megnevezés	Az értékelt ingatlan	Hasonlító adatok és hasonlítási szempontok							
		1	2	3	4				
Az ingatlan funkciója	Rekultivált szeméttelep	major	iparterület	major	külterületi gazdasági				
címe	Martfű külterület	Kisköre	Szarvas, Örménykút	Gyomaendrőd	Lajosmizse, M5 mellett				
jellemzők	rekultivált szeméttelep, gazdasági erdő terület, várható különleges energiahasznosítású terület átminősítéssel	Major állattartó téglahagyományos épületekkel	Tanya régi gazdasági épületekkel, burkolt úttal	Tanya, major, rossz állapotú gazdasági és lakó épülettel	Sport, szabadidős tevékenységhez beépíthető, tómederrel is rendelkező terület, részben földúton érhető el, de M5 mellett fekszik				
Telek terület, m <sup>2</sup>	64 836	98 768	40 000	28 800	104 000				
Beépíthetőség, %	0%	3%	0-3%	0-3%	3%				
Közművesítettség	nincs	víz, villany, fűtő kút	víz, villany	villany, kút	villany a közelben				
Ajánlati ár, Ft		25 000 000	13 000 000	8 500 000	15 900 000				
Az ajánlat ideje		2019. április	2019. április	2019. április	2019. április				
Az ajánlat beazonosítása		<a href="https://ingatlan.com/27559416">https://ingatlan.com/27559416</a>	<a href="https://ingatlan.com/ormenykut/elado+mezogalo.hu/ingatlan/elado+tanya">https://ingatlan.com/ormenykut/elado+mezogalo.hu/ingatlan/elado+tanya</a>	<a href="https://www.ingatlantajozas.hu/ingatlan/elado+tanya">https://www.ingatlantajozas.hu/ingatlan/elado+tanya</a>	<a href="https://ingatlan.com/22682910">https://ingatlan.com/22682910</a>				
Kínálati diszkont mértéke, ha nem tényadat		kínálati adat 0,80	kínálati adat 0,80	kínálati adat 0,80	kínálati adat 0,80				
Fajlagos egységár, Ft/m <sup>2</sup>		202	260	236	122				
<b>Értékbecsélyező tényezők</b>	viszonyítási alap	megnevezés	mérték	megnevezés	mérték	megnevezés	mérték	megnevezés	mérték
Az ingatlan nagysága		nagyobb	1,05	kisebb	0,95	kisebb	0,90	nagyobb	1,10
elhelyezkedése, megközelítés		hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	kedvezőbb	0,90
övezeti besorolás		kedvezőbb	0,90	kedvezőbb	0,90	kedvezőbb	0,90	hasonló	1,00
beépíthetőség	0%	kedvezőbb	0,95	kedvezőbb	0,95	kedvezőbb	0,95	kedvezőbb	0,95
használhatóság, közművesítettség		kedvezőbb	0,80	kedvezőbb	0,85	kedvezőbb	0,90	hasonló	1,00
felszín, alak		hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló	1,00	kedvezőtlenebb	1,10
tulajdoni viszonyai		rendezett	1,00	rendezett	1,00	rendezett	1,00	rendezett	1,00
egyéb : épület		kedvezőbb	0,85	kedvezőbb	0,90	kedvezőbb	0,95	hasonló	1,00
Ajánlat/eladás ideje		jelenlegi	1,00	jelenlegi	1,00	jelenlegi	1,00	jelenlegi	1,00
<b>A korrekció mértéke összesen</b>			<b>0,61</b>		<b>0,62</b>		<b>0,66</b>		<b>1,03</b>
<b>Korrigált egységárak, Ft/m<sup>2</sup></b>			<b>124</b>		<b>162</b>		<b>155</b>		<b>127</b>
<b>Korr. egységárak súlyozott átlaga, Ft/m<sup>2</sup></b>			147						
<b>A vizsgált ingatlan piaci értéke, Ft</b>			9 500 000						

## Mellékletek

### 1. melléklet: Vállalások és korlátozó feltételek

1. Legjobb tudomásunk szerint minden adat, amelyet jelentésünkben közzétettünk, helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásból gyűjtöttük, nem vállalunk sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre, s amelyet elemzésünk elkészítésében felhasználtunk.
2. A jelen értékelésben felhasznált, a terület méretére vonatkozó adatokat és egyéb leírásokat az ingatlan tulajdonosa szolgáltatotta, ezeket jogi szakértő vagy hivatásos földmérő nem igazolta. A kizárólag azonosítási célokat szolgáló területleírások tulajdon-átruházási okiratokban vagy más dokumentumokban – jogász hiteles igazolása nélkül – nem használhatók fel.
3. A munka során nem vizsgáltuk az értékelt vagyont terhelő kötelezettségeket. Az értékelésben azt feltételeztük, hacsak erről külön említést nem teszünk, hogy a szóban forgó vagyontárgy tulajdoni viszonya rendezett, tulajdonjoga szabadon átruházható, adásvételét illetően nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalunk.
4. Megbízásunk nem terjedt ki környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére, ezért ezzel a területtel nem foglalkoztunk. Feltételeztük, hogy az ingatlan használata során az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartották, s hogy az illetékes hatóságoktól, illetve személyektől vagy szervezetektől ahhoz minden szükséges engedélyt beszereztek. ***Bár erről igazolást, iratokat nem kaptunk, felhívjuk a figyelmet, hogy a Szakvéleményben foglaltak a rekultiváció problémamentes és a szabályoknak megfelelő, befejezett állapotát feltételezik!***
5. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak, és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.
6. Számszerű eredményeink és következtetéseink a megadott időpontra igazak. Az értékelés a nemzetgazdaság és az ingatlanpiac helyzetének vagy az érintett ingatlanállomány változásával érvényét veszti.
7. Az értékelés a vonatkozó hazai jogszabályok (54/1997.(VIII. 1. FM rendelet, és 25/1997. (VIII. 1. ) PM rendelet) és az EVS legfrissebb előírásainak megfelelően készült. *Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.*
8. Az IDD Budapest Kft. kiköti, hogy a megrendelő a szakvéleményt csak a szerződésben rögzített vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Továbbá fenntartja a jogát

arra, hogy az értébecslés eredményét érvénytelenítse, és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.

**2. melléklet: Tulajdoni lapok és Változási Vázrajz**

**3. melléklet: Az ingatlanegyüttes elhelyezkedése**

**4. melléklet: Rekultivációs műszaki rétegrend**

**5. melléklet: A helyszínen készített fényképek**