

Egyszerűsített ingatlan értékbecslés

1. **MEGBÍZÓ:** Martfű Város Önkormányzata Helyszínelés dátuma: 2021.06.17.
5435 Martfű, Szent István tér 1.
2. **INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**
- | | |
|-----------------------------|---------------|
| Település (város, kerület): | Martfű |
| Cím: | |
| Hrsz: | 090/9 |
3. **TULAJDONVISZONYOK**
- | | |
|-----------|----------------------------------|
| Név: | Martfű Város Önkormányzata |
| Cím: | 5435 Martfű, Szent István tér 1. |
| Terhelés: | nincs |
4. **ÉRTÉKELES CÉLJA:** forgalmi érték megállapítása, adásvételhez
5. **INGATLAN BEMUTATÁSA**
- | | |
|---------------------|--|
| Megnevezése: | kivett szemétkerakó telep |
| Megközelíthetősége: | aszfalt és földes úton |
| Közműellátottság: | nincs |
| Telek alapterülete: | 1,0146 ha,m ² (változási vázrajz szerint) |
6. **HASZNOSÍTHATÓSÁG**
- Jelenlegi funkció: rekultivált hulladéklerakó, zöld felület
Legjobb/legelőnyösebb/leggazdaságosabb használat: napelempark
7. **VALÓS PIACI ÉRTÉK**
- | | |
|-------------------------|--------------------|
| Értékelés elve: | Piaci megközelítés |
| Érvényességi időtartam: | 90 nap |
- Ingatlan valós piaci értéke:** **6.000.000,- Ft, azaz hatmillió forint**
igény-, per- és tehermentes állapotban és áfá-t nem tartalmaz.
8. **MEGJEGYZÉS**

A **6169 fős Martfű** város az Észak-Alföldi régióban, Jász-Nagykun-Szolnok megye Szolnoki járásában, az Alföld középső, a régió nyugati és a megye délnyugati részén található. A megye székhelyétől, Szolnoktól kb. 18 km-re, Budapesttől kb. 120 km-re fekszik. Szomszédos települések: Tiszaföldvár, Mezőhék, Kengyel, Rákócziújfalú), illetve a Tisza jobb partján Vezseny. Természet-földrajzilag az Alföld Közép-Tisza-vidék középtájának Szolnok-Túri-sík nevű kistáján fekszik, a Tisza folyó egyik nagy kanyarulatánál, annak bal partján. A Tisza egész hullámtere védett, a Közép-tiszai Tájvédelmi Körzet része.

A város legfontosabb közúti megközelítési útvonala a 442-es főút, amely Szolnok és Kunszentmárton (illetve a 4-es és 44-es főutak) felé biztosít összeköttetést. Szolnokkal kerékpárút is összeköti Martfűt. Szolnok után Martfű a távolsági autóbusz-forgalomba leginkább bekapcsolt település Jász-Nagykun-Szolnok megyében. Az autóbuszos közösségi közlekedés szolgáltatója a Volánbusz.

A városon áthalad a Tiszatenyő-Kunszentmárton vasútvonal, A vonatok 2007. december 9. óta ütemes menetrendet követve, kétóránként közlekednek: reggel Szolnok irányába, délután Szentes felé óránként. Közvetlen napi összeköttetés is létezik a fővárossal.

A településen a könnyűipar dominál, de talajadottságai rendkívül kedvezőek a növénytermesztéshez is. A legjelentősebb a kalászosok, az ipari növények (pl. napraforgó a növényolajgyárhoz) és a szántóföldi zöldségek termesztése. Ezen kívül megtalálható még a vetőmagtermesztés, a gyógynövénytermesztés és a biogazdálkodás is. Ezeken kívül még sok kisebb vállalkozás, ipari üzem is megtalálható a településen.

Martfű természeti kincsei a kisebb mennyiségben előforduló földgáz, melyet az 1987-ben fűtőgázkúttal termelnek ki, és a város melegvizet szállító strandját tápláló körülbelül 60 C-os termálvíz. A nátriumhidrogén-karbonátos és kloridos, jódos hévíz fluoridtartalma is jelentős. Martfű csendes zöldövezetében, a Tisza folyó és a sporttelep között található a 2007-ben teljes felújításon átesett gyógyfürdő, amely a Martfű Egészség és Rekreációs központ része.

A jellemzett ingatlan a városközponttól kb. 800 m-re, a Kunszentmárton felé vezető főúttól kb. 100 m-re, külterületen fekszik. Megközelítése aszfalt és földes úton lehetséges. Mellette már van egy napelempark, környezetében külterületi ingatlanok, valamint a belterület határa és a városközpont (Lidl, Polgármesteri Hivatal, park, emeletes házak) vannak. Közművekkel nem rendelkezik. Alakja szabálytalan. Körbe kerítetlen. Rekultivált hulladéklerakó, jelenleg kaszált, gyepesített terület.

9. NYILATKOZAT

Alulírott értékelő kijelentem, hogy munkámat a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával legjobb tudásom szerint lelkiismeretesen végeztem. Az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtottam végre.

A világméretű pénzügyi válság különböző hatásokat váltott ki a gazdaságban és az ingatlan piacon. Annak megállapítására, hogy a válság az értékelés időpontjában hogyan befolyásolja a vizsgált ingatlan piaci értékét, a legalkalmasabb eszközöket használtam fel, azonban figyelembe kell venni, hogy a hatások mérésére szolgáló információk mennyisége korlátozott, továbbá a piacon a válság következtében megnövekedett a bizonytalanság kockázata. Előzőek miatt a piaci stabilizációt követően a vizsgált ingatlan újraértékelése javasolt.

Tisztában vagyok azzal, hogy az értékre vonatkozóan kifejtett megállapítások egzakt módon nem bizonyíthatók, illetve garantálhatók teljes mértékben, azonban nincsenek kitéve érzések, befolyás, személyes érdek vagy hiányos hozzáértés hatásainak.

Kijelentem, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlannal és az érintett felekkel kapcsolatban sem a múltban, sem jelenleg érdekeltségem nem áll fenn.

Az értékelői díjazás és a megállapított érték között semmiféle összefüggés nincs.

Értékelés dátuma: Jászberény, 2021. június 22.

Értékelést készítette:

Bányainé Oláh Ildikó e.v.
ingatlanvagyon-értékelő
5100 Jászberény, Fazekas u. 8.
KISADÓZÓ Nyilv.sz.: 37995482
Adószám: 70559123-1-36
Szla.: 11773456-23962079

Bányainé Oláh Ildikó és Bányai Zoltán
Felsőszintű ingatlanvagyon-értékelők

FELTÉTELEZÉSEK ÉS KORLÁTOZÁSOK

Véleményt nem nyilvánítunk jogi ügyekben.

A tulajdonjoggal kapcsolatos adatokat megbízhatónak tekintett forrásokból kaptuk.

Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítünk jelentésünkben.

A vagyonerőtelő szakemberek műszaki felmérést nem végeztek. A méretre és a területekre vonatkozó adatokat a Megbízó bocsátotta rendelkezésünkre.

A vagyonerőtelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, az épület üzemeltetőjének szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Nem végeztünk talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb, hasonló vizsgálatokat.

Minden számunkra megadott információt megbízhatónak tekintettünk, de valódiságukért nem vállalunk felelősséget. Nem vizsgáltuk az adatszolgáltatóktól kapott adatok valódiságtartalmát, a méret és a területi adatok valódiságát. Nem vizsgáltuk továbbá a gazdasági és üzemeltetési, bérbeadási jellegű adatok valódiságát sem.

A vagyonerőtelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

A vagyonerőtelő szakembereknek nincs meg a képesítésük arra, hogy felismerjék a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte befolyásolhatja az ingatlan értékét.

Ezen vagyonerőtelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

Ezen értékeléssel kapcsolatban tanúvallomást tennünk, vagy bíróságon megjelennünk nem kell, kivéve ha a Megbízóval ebben előzetesen megegyeztünk.



Környezet és megközelíthetőség.



Az értékelt terület.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 090/9, 090/10 helyrajzi számú földrészletek határrendezése

M= 1:2000



A vázrajz méreteket levételére nem alkalmas.

| Változás előtti állapot | | | | Változás utáni állapot | | | | Szolgalmi és egyéb jogok | Megjegyzés |
|-------------------------|---------------|--------------------|---------------------------|------------------------|---------------|--------------------|---------------------------|--------------------------|------------|
| Hrsz | Alrészlet jel | Alrészlet m.év. ág | Terület ha.m ² | Hrsz | Alrészlet jel | Alrészlet m.év. ág | Terület ha.m ² | | |
| 090/9 | 2 | 3 | 1.1146 | 090/9 | 8 | 9 | 1.0146 | 13 | |
| | | | 0.00 | | | személtároló telep | 0.00 | | |
| 090/10 | | | 0.3715 | 090/10 | | személtároló telep | 0.4715 | | |
| | | | 0.00 | | | személtároló telep | 0.00 | | |
| | | | Összesen: | | | | 1.4861 | 0.00 | |

A megosztás akaratunknak megfelelően történik:

.....
.....
.....

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keletkezési számról egy évig hatályos.

Szolnok, 2021. hó nap

Martfű, 2020. június 10.

P.H. Záradékoló:.....
Ing.rend.m.in.szám:.....

Készítő, minőséget tanúsító: Pfeiffer Károly
földmérő Ig. száma: 6677/2014
Ing.rend.m.in.sz.: 1733/2002
KamaraI ten. jog. szám: GD-7/16-0551