

Forgalmi érték meghatározása
Martfű Város Önkormányzata részére

a Martfű Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadát képező
a Martfű, Belterület 1658/1 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan
“c” alrészletéről



Készítette:
Herkely Zsolt
Ingatlanvagyon értékelő

Készült 3 példányban.
2 példány megbízói
1 példány irattár

BUDAPEST
2024. április 16.

TARTALOMJEGYZÉK

	oldal
<u>ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK</u>	3
<u>1. ELŐZMÉNYEK</u>	5
<u>2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE</u>	5
2.1. Az értékelés módszere	5
2.2. A piaci alapú értékelés	7
2.3. A költségalapú értékelés	9
<u>3. KIINDULÁSI ADATOK, INFORMÁCIÓK</u>	11
3.1. A Tulajdoni Lap adatai	11
3.2. Az ingatlan helyszíni adatai	12
3.3. Az ingatlan jellemzői	16
<u>4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS</u>	17
4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	17
4.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	17
4.3. Forgalmi érték meghatározása költségyszámításon alapuló értékelési módszerrel	17
4.4. Összesítő adatok	17
<u>5. MEGJEGYZÉSEK</u>	18

M E L L É K L E T E K

- Számítási táblázatok
- Fényképmelléletek
- Tulajdoni Lap
- Településtérkép
- Térképmásolat
- Szabályozási terv részlet

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	Martfű Város Önkormányzata
Megbízó címe:	5435 Martfű, Szent István tér 1.

Ingatlan címe tul. lap szerint:	Martfű Belterület 1658/1 hrsz „c” alrészlet
címe természetben:	-
helyrajzi száma:	Martfű 1658/1 hrsz „c” alrészlet
típusa:	kivett beépítetlen terület

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	„c” alrészlet
Ingatlan teljes területe:	4.7120 m ²
Ingatlan értékelt területe („c” alrészlet):	1.3783 m ²
Értékelés határnapja:	2024. április 16.

Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának elfogadott végső értéke:

Forgalmi érték:	13.600.000 Ft, azaz tizenhárommillió-hatszázezer forint
-----------------	--

A megállapított érték ÁFA-t nem tartalmaz, igény, per és tehermentes állapotra vonatkozik.

A megbízó kérésére az értékelés kizárólag a Martfű 1658/1 helyrajzi számú ingatlan „c” alrészletére vonatkozik.

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 365 napig érvényesek azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

Jelen értékbecslés a Martfű Város Önkormányzata megbízásából, a Martfű Város Önkormányzata részére készült, írásos engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.

A szakvéleményben ismertetett ingatlan helyszíni szemlájén az alábbi értébecslői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

Herkely Zsolt	Szolnok MJV 101/2018
---------------	----------------------

A.N.Z.S.Ó. 2001
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.
Adószám: 12612811-2-41
OTP: 11713177-21461510


Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

1. ELŐZMÉNYEK

A Martfű Város Önkormányzata (5435 Martfű, Szent István tér 1.) 2024.04.11-én bízott meg, hogy a Martfű Belterület 1658/1 helyrajzi számon nyilvántartott kivett beépítetlen terület és legelő megnevezésű ingatlan “c” alrészletének értékbecslését forgalmi értékének meghatározása céljából végezzük el.

A helyszíni szemle időpontja és az értékbecslés határnapja: 2024. április 16.

Az értékbecslés elkészítéséhez rendelkezésünkre álló dokumentumok:

- E-hiteles tulajdoni lap – teljes másolata
- Térképmásolatát

A rendelkezésünkre álló dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonerőtelékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. Az ingatlan természetbeni állapotát a helyszíni szemle során, fényképfelvételeken rögzítettük, a rendelkezésünkre álló tulajdoni lap és térképmásolat tartalmával összevetettük.

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

2.1. Az értékelés módszere

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

A fentiek, valamint az EVS alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat, figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékbecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások, stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A Tulajdoni Lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a Tulajdoni Lap III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítom a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótolom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgálom az épületek és építmények műszaki állapotát.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert (piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer és hozamszámításon alapuló értékelési módszer) összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság

elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni. A lakóingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

Az ingatlan érték meghatározása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani a következőkre:

- az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázata;
- a piaci adatok megbízhatatlansága miatt kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek nagyságának kockázata;
- a szemrevételezéssel nem megállapítható műszaki kivitelezéssel összefüggő kockázat.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés fordulónapjától számított legfeljebb 365 napig érvényes.

2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés

A **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés** a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása valamint az értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmódosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. kereskedelmi ingatlanok, a település adott részén található üresen álló eladatlan hasonló jellegű, funkciójú ingatlanok, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;
- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához

kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely, stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyszámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

A **hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel** meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges

beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használok fel.

2.3. A költségalapú értékelés

A **költségalapú értékelés** lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költségalapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét. Az újraelőállítási költség hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A telek és felépítmények értékelése

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A földérték gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- a rendelkezésre álló földállomány véges,
- a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az ingatlan becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, meglévő közművek stb.) 1 m² területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az

ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat - mint a tulajdonviszonyok rendezettség, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata- csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül. A telek értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is. A felépítmények esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

A felépítmények esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

- életkora,
- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata,
- kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
- karbantartottsága, stb.

3. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

3.1. A Tulajdoni Lap adatai

Tulajdoni lap	E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat 2024.04.04
Ingatlan címe:	Martfű Belterület 1658/1 helyrajzi szám
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	1658/1

I. rész

I/1	
Terület megnevezése	kivett beépítetlen terület, legelő
Területe:	a kivett beépítetlen terület 1.0787 m ² (nem értékelt)
	b legelő 1.8749 m ² (nem értékelt)
	c kivett beépítetlen terület 1.3783 m² (értékelt)
	d kivett beépítetlen terület 3801 m ² (nem értékelt)
	Összesen 4.7120 m ²

II. rész

II/1	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Martfű Város Önkormányzata
Jogosult címe:	5435 Martfű, Szent István tér 1.

III. rész

III/1	
Önálló szöveges bejegyzés kivett megnevezés változás.	

III/5	
Önálló szöveges bejegyzés kialakítva a 1658 hrsz-ú ingatlanból.	

III/6	
Önálló szöveges bejegyzés digitális alaptérkép érvénybe léptetésével térképszelvéyszám, kivett megnevezés és terület változás átvezetése.	

III/7	
Vezetékjog 22 kV-os közcélú légvezetékre 2910 m ² -re.	
Jogosult neve:	OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI Zrt.
Jogosult címe:	4024 Debrecen, Kossuth Lajos utca 41.

III/8	
-------	--

Vezetékjog 0.4 kV-os közcélú légvezetésekre és/vagy földkábelre 112 m ² -re	
Jogosult neve:	OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI Zrt.
Jogosult címe:	4024 Debrecen, Kossuth Lajos utca 41.

III/9	
Egyéb építésügyi korlátozás	
Jogosult neve:	ANTENNA HUNGÁRIA KFT.
Jogosult címe:	1088 BUDAPEST VIII.KER. Trefort út 2

III/10	
Egyéb építésügyi korlátozás	
Jogosult neve:	MAGYAR TÁVKÖZLÉSI RT. FEJLESZTÉSI INTÉZETE
Jogosult címe:	1050 BUDAPEST V.KER. Dózsa György út 84/B

III/11	
Egyéb építésügyi korlátozás	
Jogosult neve:	MAGYAR TÁVKÖZLÉSI RT. DEBRECENI IGAZGATÓSÁGA
Jogosult címe:	4047 DEBRECEN Déry Tibor tér 4

3.2. Az ingatlan helyszíni adatai

A település elhelyezkedése, gazdasági környezete

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: Tiszaöldvár (dél felé, kb. 6 km), Mezőhék (kelet felé, kb. 10 km), Kengyel (északkelet felé, kb. 10 km), Rákócziújfalú (északnyugat felé, kb. 10 km), illetve a Tisza jobb partján Vezseny.

Természet Földrajzilag az Alföld Közép-Tisza-vidék középtájának Szolnok-Türi-sík nevű kistáján fekszik, a Tisza folyó egyik nagy kanyarulatánál, annak bal partján.



A város légfontosabb közúti megközelítési útvonala a 442-es főút, amely Szolnok és Kunszentmárton (illetve a 4-es és 44-es főutak) felé biztosít összeköttetést. (A jövőben várható a 442-es főút Martfű és Szolnok közötti szakaszán elkerülő út építése is.)

A környező települések közül Mezőhékkal és Öcsöddel a 4627-es, Törökszentmiklóssal a 4629-es, Tiszaöldvással és Cserkeszőlővel pedig a 4633-as utak kapcsolják össze – a 4629-es a város északi részén, a két másik pedig a helyi vasútállomás délnyugati szélénél található körforgalomban csatlakozik a 442-es főúthoz, utóbbi korábban annak régi nyomvonala volt.

Szolnokkal kerékpárút köti össze 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 az 1885-ben kiépült Tiszatenyő-Kunszentmárton vasútvonal, mai vonalszámozás szerint a MÁV 130-as számú Szolnok–Hódmezővásárhely–Makó-vasútvonala, amelynek itteni állomásán a vonalon közlekedő összes vonat megáll. 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.

Alapvetően ipari városként jött létre. A településen a könnyűipar dominál. A városban a meghatározó ipari létesítmények:

Bunge növényolajgyár: 1976–80 között épült fel. Elsősorban az Alföldön termesztett napraforgó, repce és szója feldolgozását végzi. A Tisza Ipartelep üzemei, Tisza Cipő Zrt.: többféle ipari üzem és szolgáltató található az ipartelepen.

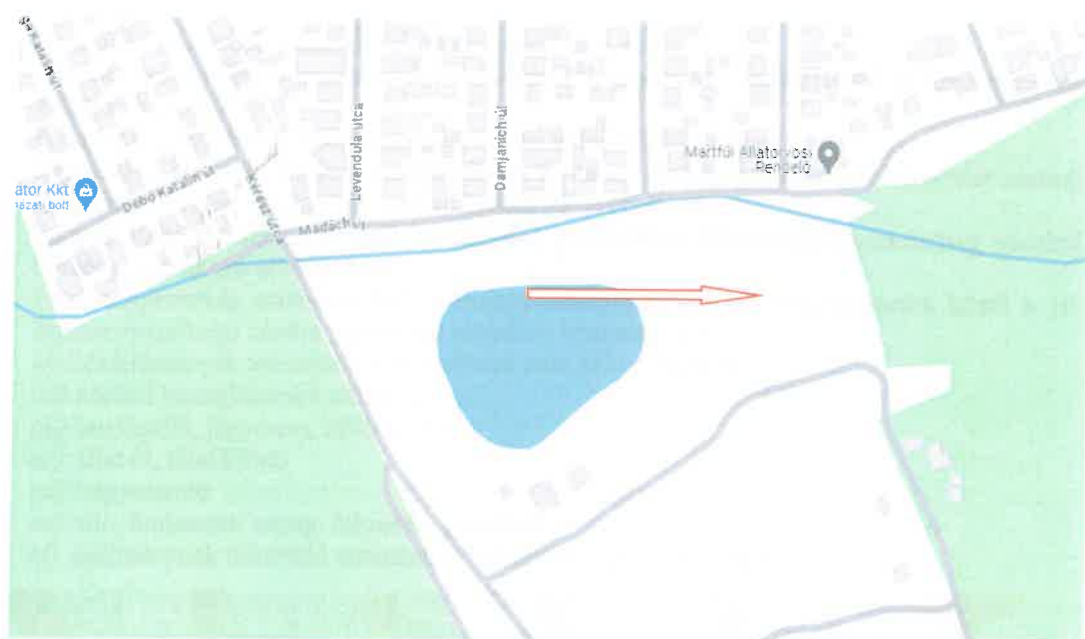
Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlan Martfű külterületén található, közvetlenül a város családi házas részének szomszédságában.

Megközelítési szilárd útburkolaton majd földúton lehetséges.

Az alapellátást szolgáló üzletek az ingatlan 1000 méteres körzetében megtalálhatóak, az egészségügyi és közigazgatási létesítmények mintegy 2000 méteren, az oktatási és kulturális létesítmények 2000 méteren belül elérhetőek.

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését a következő kép szemlélteti:



Infrastrukturális ellátottság

A terület infrastrukturális ellátottsága rossz. A településrész úthálózatának nagy része földút, csatornával, víz és gáz nem ellátott. Elektromos közművekkel ellátott. Az Egészségügyi és oktatási intézmények, kereskedelmi és szolgáltató egységek az értékelt ingatlan 2000 m-es körzetében érhetőek el.

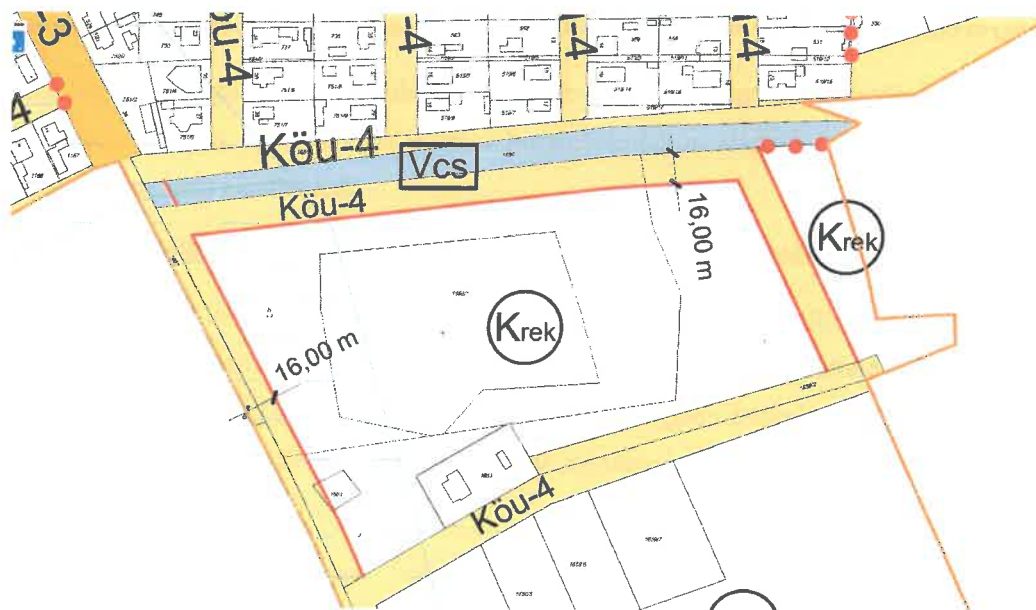
Övezeti besorolás, beépíthetőség

Az értékelt ingatlan a helyi építési szabályozási tervben foglaltak szerint Krek rekreációs építési övezetbe sorolt.

23. §

(1) Krek jelű építési övezet (rekreációs):

- a) Az építési övezetben a rekreációs funkcióhoz kapcsolódó építmények helyezhetők el.
- b) Az építési övezetben a meglévő lakóépület fenntartható, felújítható alapterület bővítés nélkül.
- c) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterületméret 3500 m².
- d) Az építési övezet telkének beépítési módja szabadon álló.
- e) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 20 %.
- f) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,00 méter.
- g) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke részleges.
- h) Zöldfelület legkisebb mértéke 60 %.
- i) Az építési övezetben terepszint alatti építmény nem helyezhető el.
- j) A telken belüli jóléti tó és zöldfelület kialakításáról, folyamatos fenntartásáról az üzemeltetőnek kell gondoskodni.
- k) Az építési övezetben a fásított parkolót telken belül kell biztosítani.
- l) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti különleges területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
- m) Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.
- n) Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- o) Melléképítmények tekintetében az alábbiak nem helyezhetők el:
 - oa) közmű becsatlakozási műtárgy,
 - ob) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
 - oc) állat ól, állat kifutó
 - od) trágyatároló
 - oe) siló, ömlesztett anyag, folyadék, gáztároló
 - of) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.



Közműellátottság

A területen villany közmű található, jelenleg nincs közmű a telken.

3.3. Az ingatlan jellemzői

Az értékelte telek szabálytalan alakú, megközelítőleg sík fekvésű. Az ingatlan nem kerített,

fűves, erdős terület. A telek jelenleg a Szolnoki útról az aszfaltozott Kérész útra kanyarodva földúton közelíthető meg, É-i részén csatorna húzódik. A telket kiszolgálóút keresztezi.

4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

A forgalmi érték meghatározása során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A forgalmi érték meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek. Ez a megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

A forgalmi érték meghatározásánál hasonló funkciót (külterület, fejlesztési telek) betöltő értékesítés alatt álló ingatlanok ajánlati áraival vetettem össze.

A részletes értékelést és annak eredményét a mellékletben csatolt táblázat tartalmazza. Ennek eredményeképpen az ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével

13.600.000 Ft-ban, azaz tizenhárommillió-hatszázezer forintban határoztam meg.

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Az értékelt ingatlan egy közlekedési és közműterületbe sorolt telek, bérbeadása nem jellemző, bérbeadással nem hasznosítható, ezért a hozamszámításon alapuló értékelési módszer jelen értékelésben nem alkalmaztuk.

4.3. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel

A költségalapú érték meghatározása során az építmények újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

Mivel az értékelt ingatlan beépítetlen terület felépítmény nem található rajta a költségszámításon alapuló értékelési módszert nem alkalmaztuk.

4.4. Összesítő adatok

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	13,6 MFt	súly:	100%	13,6 MFt
Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve =				13,6 MFt

A választott értékelési módszer indoklása: Az ingatlan reális értékét – tekintettel funkciójára elhelyezkedésére – legjobban a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értéke reprezentálja.

5. MEGJEGYZÉSEK

- 5.1. Az Értékelési Bizonyítvány csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szövegkörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- 5.2. Az értékelés adatait és végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határoztam meg és az értékelés fordulónapjától számított 365 napig érvényesek.
- 5.3. Az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban semmilyen érdekeltségem nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltség nem fűz egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.
- 5.4. A megbízási díj nem függvénye az általam meghatározott forgalmi értéknek.
- 5.5. Az Értékelési Bizonyítványban közölt adatok és elemzések a 25/1997. PM rendelettel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaim és véleményem a valóságnak megfelelnek és korrektek.
- 5.6. Az Értékelési Bizonyítványban meghatározott forgalmi érték csak a mellékletben szereplő Tulajdoni Lapon szereplő adatokkal megegyező, hiteles Tulajdoni Lap bemutatásával, térképmásolattal együtt érvényes.
- 5.7. 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.

Budapest, 2024. április 16.

A.N.Z.S.Ó. 2001
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.
Adószám: 12612811-2-41
ÖTP: 11713177-21461510


Herkely Zsolt
ingatlanvagyon értékelő


Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.

Martfű belterület 1658/1 helyrajzi szám "c" alrészlet

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Újszász	Mezőtúr, Északi összekötő út	Mezőtúr, Szolnoki út
Környezete:	külterület	fejlesztési telek	fejlesztési telek	fejlesztési telek
Jelleg, funkció:	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás:	Krek	Gip	Gip	Gip
Infrastrukturális adottságok (közmvéek, utak, kerítettség, stb.):	Martfű város szélén a családi házas rész mögött elhelyezkedő terület, gyenge infrastruktúrával és tömegközlekedési kapcsolatokkal	külterületen található ipari terület, amely közvetlen a 32 számú főútról közelíthető meg, jó infrastruktúrával és tömegközlekedési kapcsolatokkal	északi részen belterülethez közel, jó infrastruktúrával és tömegközlekedési kapcsolatokkal	a Szolnoki úton közvetlenül a raklap üzem mellett helyezkedik el, kiváló infrastruktúrával és tömegközlekedési kapcsolatokkal
Megjegyzés:	terepszint feletti beépítés legnagyobb mértéke 20%, a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 m, a zöldfelület legkisebb mértéke 60%	terület mérete összesen 51.061 m2, ebből 10.000 m2 kivont fejlesztési terület, 41.061 m2 legelő	villany az utcában a többi közművesítés 200-300 m-en belül elérhető	
Adat forrása:		ingatlan.com/33009696	ingatlan.com/33891271	ingatlan.com/33845147
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)		95 000 000	8 000 000	29 700 000
telekméret (m ²)	13 783	51 061	5 322	18 200
fajlagos ár (Ft/m2)		1 861	1 503	1 632
tulajdonátr. viszonya/típusa		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2024. április	2024. április	2024. április
kinálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,85	0,85	0,85
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		1 581	1 278	1 387

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	kedvezőbb
	1,00	1,00	0,90
terület	nagyobb	kisebb	nagyobb
	1,10	0,90	1,05
közmvéek megléte	kedvezőbb	kedvezőbb	hasonló
	0,80	0,95	1,00
színterületi mutató/építménymagasság/beépíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
infrastruktúra, mikrokörnyezet	kedvezőbb	hasonló	kedvezőbb
	0,95	1,00	0,95
földrajzi elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
forma, alak	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,85	0,85	0,80
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
telek rendezettsége	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
bontandó épület	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	1 107	894	971

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m2)	13 783
fajlagos átlagár (Ft/m2)	991
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	990
becsült érték (Ft)	13 645 170
becsült érték kerekítve (Ft)	13 600 000

fényképek	INGATLAN CÍME:	5435 Martfű		
		belterület		
	Dátum	2024.04.16	HRSZ.:	1658/1 "c" alrészlet



1.

telek környéke



2.

telek környéke



3.

telek felszíne



4.

telek felszíne



5.

telek felszíne



6.

telek felszíne

fényképek

INGATLAN CÍME:

5435 Martfű

belterület

Dátum

2024.04.16

HRSZ.:

1658/1 "c" alrészlet



7.

telek felszíne



8.

telek felszíne



9.

telek felszíne



10.

telek felszíne



11.

telek felszíne



12.

telek felszíne

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/17317/2024
2024.04.04

MARTFŰ
Belterület1 658/1 helyrajzi szám

Szektor : 53

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 ter. kat.jöv. adatokat ha m2 k.fill	
a Kivett beépítetlen terület	0	1.0787	0.00		
b legelő	3	1.8749	11.81		
c Kivett beépítetlen terület	0	1.3783	0.00		
d Kivett beépítetlen terület	0	3801	0.00		
A földrészlet összes területe:		4.7120	11.81		

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 37378/1992.04.28
jogcím: tulajdonba kerülés
jogállás: tulajdonos
név: MARTFŰ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 5435 MARTFŰ Szent István tér 1

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 20169/2/1998.08.06

Önálló szöveges bejegyzés kivett megnevezés változás.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 45564/2/1999.09.29

Önálló szöveges bejegyzés kialakítva a 1658 hrsz-ú ingatlanból.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 42196/2003.05.22

Önálló szöveges bejegyzés digitális alaptérkép érvénybe léptetésével térképszelvénytérkép, kivett megnevezés és terület változás átvezetése.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 46386/2009/2009.07.21

Vezetékjog
22 kV-os közcélú légvezetékre 2910 m2-re.
jogosult:
név: OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10750036
cím : 4024 DEBRECEN Kossuth Lajos utca 41.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/17317/2024

2024.04.04

MARTFŰ

Szektor : 53

Belterület1

658/1 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
III R É S Z**

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 31448/3/2013.01.22
Vezetékjog
0.4 kV-os közcélú légvezetésekre és/vagy földkábelre 112 m2-re;.
jogosult:
név: OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10750036
cím : 4024 DEBRECEN Kossuth Lajos utca 41.
9. bejegyző határozat, érkezési idő: 37776/2022.02.21
eredeti határozat: 1317/1984.02.01
Egyéb építésügyi korlátozás
jogosult:
név: ANTENNA HUNGÁRIA KFT.
cím : 1088 BUDAPEST VIII.KER. Trefort út 2
10. bejegyző határozat, érkezési idő: 37776/2022.02.21
eredeti határozat: 30239/1994.01.07
Egyéb építésügyi korlátozás
jogosult:
név: MAGYAR TÁVKÖZLÉSI RT. FEJLESZTÉSI INTÉZETE
cím : 1050 BUDAPEST V.KER. Dózsa György út 84/B
11. bejegyző határozat, érkezési idő: 37776/2022.02.21
eredeti határozat: 32755/1996/1995.12.14
Egyéb építésügyi korlátozás
jogosult:
név: MAGYAR TÁVKÖZLÉSI RT. DEBRECENI IGAZGATÓSÁGA
cím : 4047 DEBRECEN Déry Tibor tér 4

Az E-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. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal
Szolnok 5001. Ostor u. 1/a. Pf.8.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

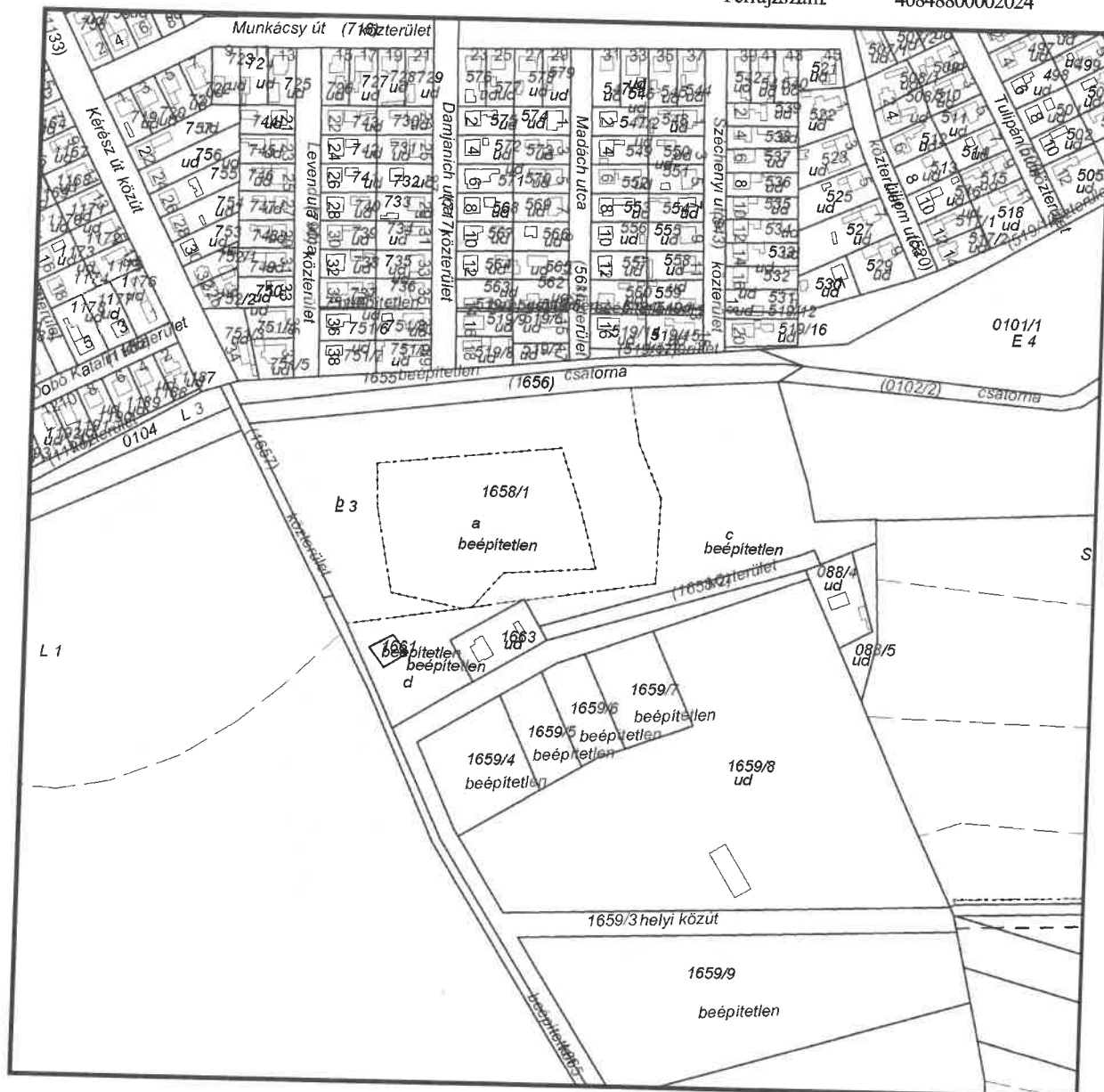
2024.04.04 15:13:31

Helyrajzi szám: MARTFŰ belterület 1658/1

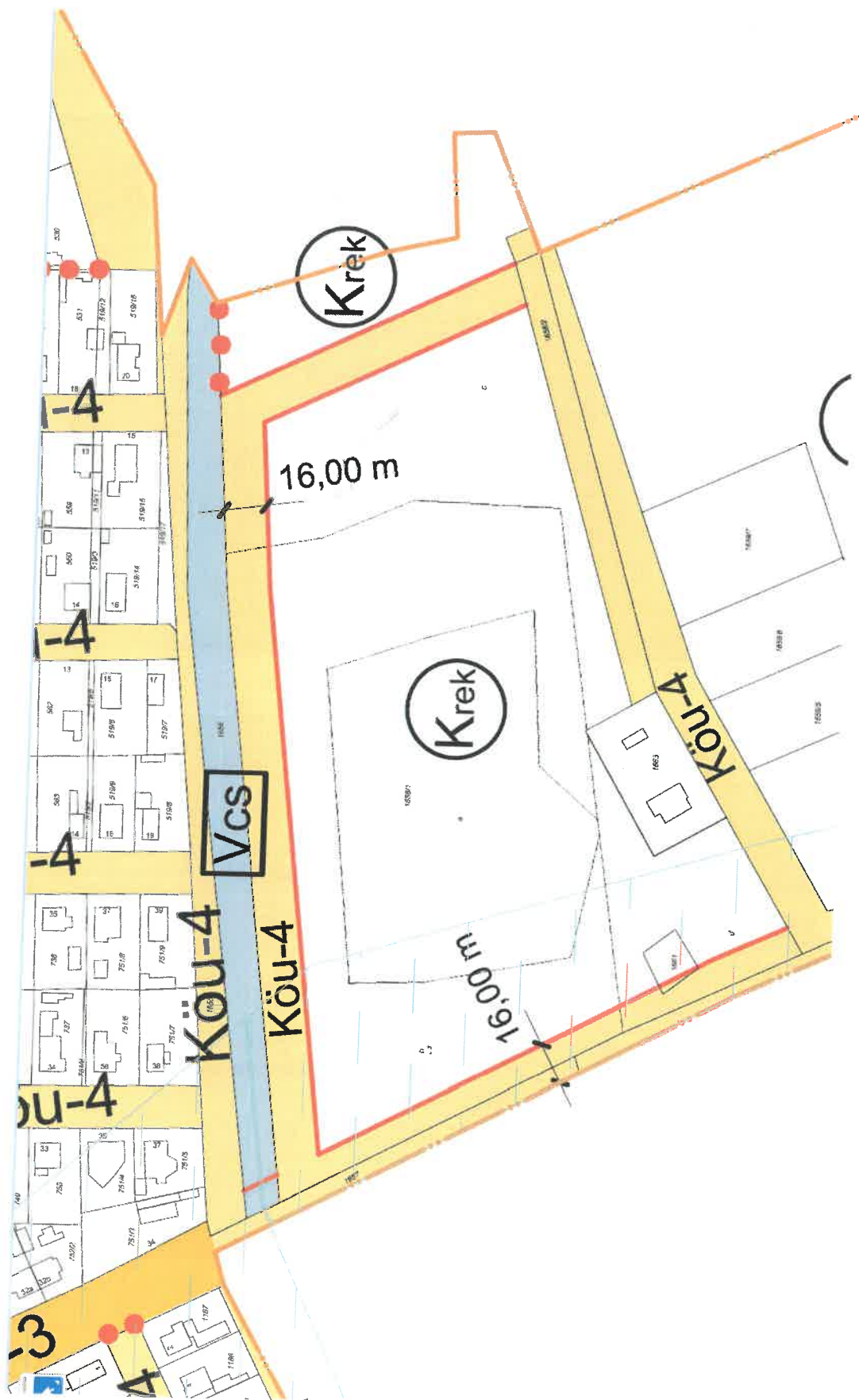
Megrendelés szám: 7/401/2024

Méretarány: 1 : 4000

Térrajzsám: 40848800002024

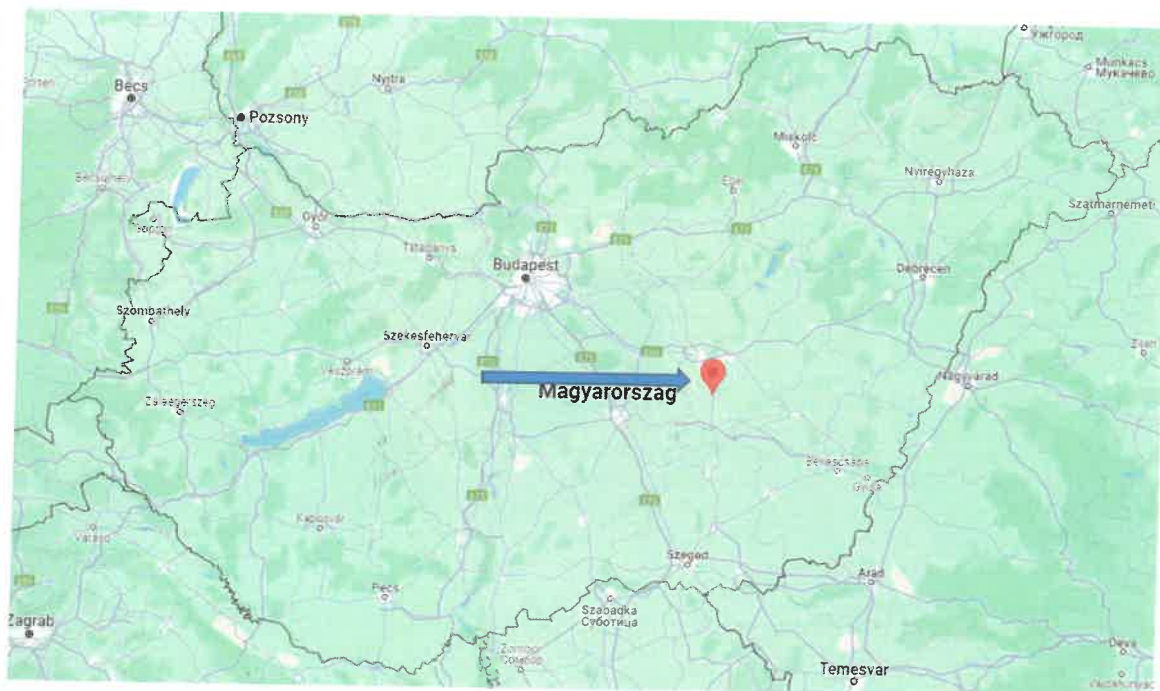


A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



5435 Martfű Belterület

hrs.: 1658/1/C



5435 Martfű Belterület

hrs.: 1658/1/C

