

Forgalmi érték meghatározása
Martfű Város Önkormányzata részére

a Magyar Állam 1/1 tulajdoni hányadát képező
a Martfű, Belterület 349/114 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanról



Készítette:
Rendik András
Ingatlanvagyon értékelő

Készült 3 példányban.
2 példány megbízói
1 példány irattár

BUDAPEST
2024. április 12.



A.N.Z.S.Ó. 2001 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft
1134 Budapest, XIII. kerület, Angyalföldi út 30-32., földszint 2.
tel.: +36 1 2364920; fax: +36 1 2364929; e-mail: anzso@anzso.hu



TARTALOMJEGYZÉK

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

M E L L É K L E T E K

- Számítási táblázatok
- Fényképmellékletek
- 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 349/114 hrsz
címe természetben:	-
helyrajzi száma:	Martfű 349/114
típusa:	kivett beépítetlen terület

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan teljes területe:	2.4285 m ²
Ingatlan értékelt területe:	2.4285 m ²
Értékelés határapja:	2024. április 2.

Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának elfogadott végső értéke:

Forgalmi érték:	140.000.000 Ft, azaz száznegyvenmillió forint
------------------------	--

A megállapított érték ÁFA-t nem tartalmaz, igény, per és tehermentes állapotra 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 értékbecslői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

Rendik András	Nytsz.: 2790/2018
---------------	-------------------

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.) 2024.03.01-én bízott meg, hogy a Martfű Belterület 349/114 helyrajzi számon nyilvántartott kivett kerékpárút megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékbecslését forgalmi értékének meghatározása céljából végezzük el.

A helyszíni szemle időpontja és az értékbecslés határnapja: 2024. április 02.

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 vagyonértékeléshez 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 értébecslése 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 2024.02.22
Ingatlan címe:	Martfű Belterület 349/114 helyrajzi szám
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	349/114

I. rész

I/1	
Terület megnevezése	kivett beépítetlen terület
Területe:	2.4285 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	
Gázvezeték szolgalmi jog	
Jogosult neve:	Opus TIGÁZ Gázhálózati Zrt.
Jogosult címe:	4200 Hajdúszoboszló, Rákóczi utca 184

III/2	
Vezetékjog 22Kv-os közcélú földkábelre 71m ² -re	
Jogosult neve:	Opus TIGÁZ Gázhálózati Zrt.
Jogosult címe:	4024 Debrecen, Kossuth Lajos utca 41.

III/3	
Vezetékjog 0.4Kv-os közcélú légvezetésekre és/vagy földkábelre 336m ² -re	
Jogosult neve:	Opus TIGÁZ Gázhálózati Zrt.
Jogosult címe:	4024 Debrecen, Kossuth Lajos utca 41.

III/4	
Önálló szöveges bejegyzés telekmegosztás. Kialakítva a martfűi 349/101 hrsz-ú ingatlanból	

III/5	
„Vezetékjog Martfű, Mártírok útján közcélú kifesztültségű földkábel létesítése” 6m ² nagyságú területre.	
Jogosult neve:	Opus Tíráz Gázhálozati Zrt.
Jogosult címe:	4024 Debrecen, Kossuth Lajos utca 41.

Az ingatlanra bejegyzett vezetékjogok a terület nyugati határán haladó föld és légkábelekre és védelmi övezetére vonatkozik. A bejegyzett vezetékjogok csak az ingatlan szálát érintik, valamint az ingatlan méretéhez képest csekély mértékű, az ingatlan értékét nem befolyásolja.

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: Tiszaföldvár (dél felé, kb. 6 km), Mezőhék (kelet felé, kb. 10 km), Kengyel (északkelet felé, kb. 10 km), Rákócziújfalu (északnyugat felé, kb. 10 km), 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 város legfontosabb 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, Tiszaföldvárral és Cserkeszlővel 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.

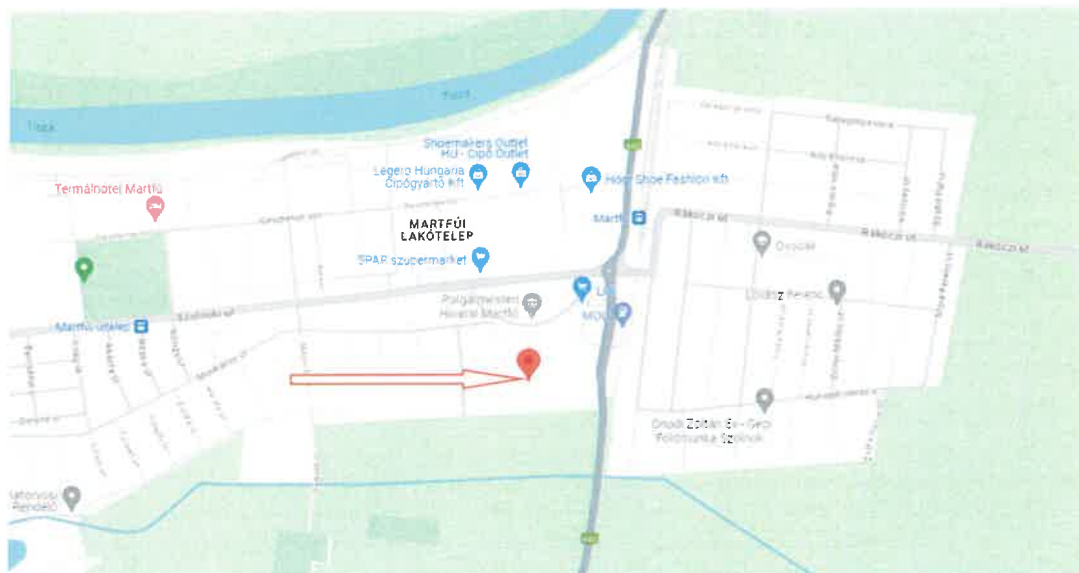
Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlan Martfű központjában található, közvetlenül a Martfűi Polgármesteri Hivatal szomszédságában.

Megközelítési mindvégig szilárd útburkolaton lehetséges.

Az alapellátást szolgáló üzletek az ingatlan 500 méteres körzetében megtalálhatóak, az egészségügyi és közigazgatási létesítmények mintegy 500 méteren, az oktatási és kulturális létesítmények 500 méteren belül elérhetőek.

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését a következő kép szemlélteti:



Infrastrukturális ellátottság

A terület infrastrukturális ellátottsága jó. A településrész úthálózatának nagy része aszfaltozott, csatornával, víz, gáz és elektromos közművekkel ellátott. Az Egészségügyi és oktatási intézmények, kereskedelmi és szolgáltató egységek az értékelt ingatlan 1000 m-es körzetében érhetők el.

Övezeti besorolás, beépíthetőség

Az értékelt ingatlan a kerületi szabályozási tervben foglaltak szerint Vt1 településközpont vegyes területbe sorolt.

19. § (1) Vt1 jelű építési övezet:

- a) A településközpont vegyes területen, a lakó rendeltetésen kívül elhelyezhető az OTÉK 16. § (2) bekezdésben felsorolt rendeltetésű épület
- b) Az építési övezetben újonnan kialakítható legkisebb telekterület méret 550 m².
- c) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 50 %.
- d) Az építési övezet telkeinek beépítési módja szabadon álló.
- e) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság 16,50 méter.
- f) Az építési övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke 35 %.
- g) Az építési övezetben az előkert 5,00 méter.
- h) Az építési övezetben a hátsóker 6,00 méter.
- i) Az építési övezetben az oldalkert 3,00 méter.
- j) Az építési övezetben a közüemi közművesítettség mértéke teljes.

k) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti vegyes területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.

l) Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.

m) Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.

n) Gépjármű parkolókat telken belül kell elhelyezni, a telektömbök egységes beépítése esetén a gépjárművek elhelyezésére önálló garázstelek is kialakítható, lakó rendeltetésenként 1 parkolóhely létesítése szükséges telken belül.

o) Melléképítmények tekintetében az alábbiak nem helyezhetők el:

oa) közműpótló műtárgy

ob) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem

oc) állatól, állatkifutó

od) trágyatároló, komposztáló

oe) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

(2) Vt2 jelű építési övezet:

1. A településközpont vegyes területen, a lakó rendeltetésen kívül elhelyezhető az OTÉK 16. § (2) bekezdésben felsorolt rendeltetésű épület

2. Az építési övezetben újonnan kialakítható legkisebb telekterület méret 550 m².

3. Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40 %.

4. Az építési övezet telkeinek beépítési módja szabadon álló.

5. Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,50 méter.

6. Az építési övezetben a zöldfelület legkisebb mértéke 40 %.

7. Az építési övezetben az előkert 5,00 méter.

8. Az építési övezetben a hátsókert 6,00 méter.

9. Az építési övezetben az oldalkert 3,00 méter.

10. Az építési övezetben a közüzemi közművesítettség mértéke teljes.

11. Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti vegyes területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.

12. Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.

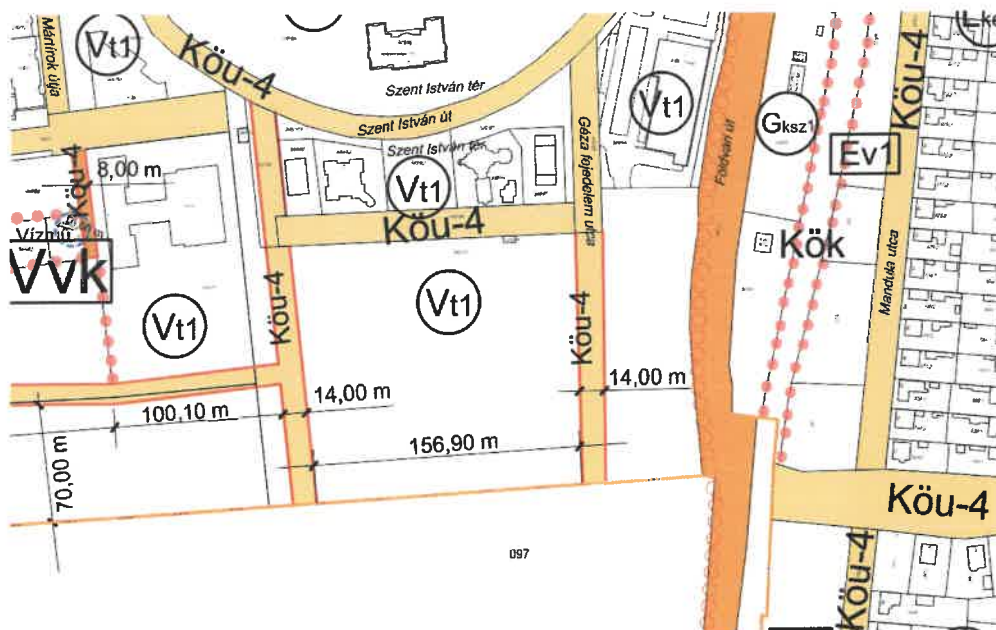
13. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.

14. Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.

15. Gépjármű parkolókat telken belül kell elhelyezni, a telektömbök egységes beépítése esetén a gépjárművek elhelyezésére önálló garázstelek is kialakítható, lakó rendeltetésenként 1 parkolóhely létesítése szükséges telken belül.

16. Melléképítmények tekintetében az alábbiak nem helyezhetők el:

- a) közműpótló műtárgy
- b) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
- c) állatól, állatkifutó
- d) trágyatároló, komposztáló
- e) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.



Közműellátottság

Az utcában víz, villany, gáz és csatorna közmű található, jelenleg nincs közmű a telken.

3.3. Az ingatlan jellemzői

Az értékelt telek szabályos sokszög alakú, megközelítőleg sík fekvésű. Az ingatlan nem kerített, füves terület. A telek a 442-es aszfalt útról közelíthető meg, a Polgármesteri Hivatal közelében található.

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 (településközponti vegyes) betöltő értékesítés alatt álló ingatlanok ajánlati áraival vettem össze.

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

140.000.000 Ft-ban, azaz száznegyvenmillió forintban

határoztam meg.

4.2. Forgalmi érték meghatározása maradványérték számításon alapuló értékelési módszerrel

A maradványelvű értékelés lényege, hogy a telek értéke egyenlő a rajta megvalósított fejlesztésből származó bevétel, valamint a beruházásra fordított költségek és a fejlesztéstől elvárt hozam különbözetével.

Az értékelt ingatlan településközponti vegyes övezetbe található a maradványelvű értékelési módszer használata során iroda ingatlan építésével számoltunk.

Az értékelt ingatlan esetében a szabályozási terv előírásait (a fent említett módosítással), valamint a környezeti beépítettséget figyelembe véve egy 20643 m² nettó területtel rendelkező iroda építhető. Az épület szintjein (a maximális terepszint feletti 50 %-os beépíthetőséget kihasználva) épülnek. Terepszint felett a bruttó/nettó terület aránya 85%. A számítások során felhasznált alap adatokat a következő táblázatban foglaltuk össze:

EUR árfolyam [Ft/EUR]	394,79
Telek területe [m ²]	24285
Önrész mértéke [%]	50

Terepszint feletti beépíthetőség

Beépíthetőség [%]	50
Beépíthető bruttó szintterület [m ²]	12143
Kialakítható szintek száma építménymagasság alapján [db]	2,0
Beépíthető összes bruttó terület szintszám és beépíthetőség alapján [m ²]	24286
Szintterületi mutató	
Beépíthető bruttó terület szintterületi mutató alapján [m ²]	0
Beépíthető bruttó terület beépítési paraméterek alapján [m ²]	24286
Bruttó/nettó arány [%]	85
Nettó terület (m ²)	20643
Bérbeadható nettó terület (m ²)	20643

A beruházás jövőbeni forgalmi értékének meghatározásánál a környező kiadó irodák bérleti díjait vettem figyelembe, mely alapján az iroda m² alapú havi bérleti díja EUR 10. Ezt követően az optimális esetben realizálható éves bevételt csökkentettem a kihasználtsággal, üzemeltetési és

egyéb költségekkel, adókkal, így meghatározva a nettó éves bevételt. Ezt felhasználva a jövőben képződő bevételeket jelenértékre vetítve határozom meg a hozamszámításon alapuló forgalmi értéket, amely a mellékletben elhelyezett számítási táblázat szerint alakul.

A beruházás költségeinél az építési költségeket, a szakértői és tervezési költségeket, a menedzsment költségeit, a tartalékképzés költségeit, valamint a finanszírozás költségeit, illetve a befektetéstől elvárt hozamot vettük figyelembe. Az építési költséget a 2023. évi Építőipari Költségbebecslési Segédlet alapján határoztuk meg.

A fenti alapadatok alkalmazása esetén a maradványelvű értékelési módszerrel történő számítást a mellékelt táblázatok tartalmazzák.

A táblázatok alapján az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának becsült forgalmi értéke maradványelvű értékelési módszerrel, kerekítve:

148.000.000 Ft, azaz száznegyvennyolcmillió forint.

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 értékelésen 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

4.4. Összesítő adatok

Végző érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	140,0 MFt	súly:	100%	140,0 MFt
Maradványérték számításán alapuló érték:	148,0 MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **140,0 MFt**

A választott értékelési módszer indoklása: az ingatlan reális értékét – tekintettel funkciójára elhelyezkedésére – legjobban a költségszámításon 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

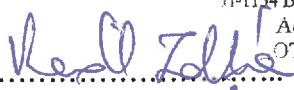
az értékelés fordulónapjától számított 365 napig érvényesek.

- 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 12.

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 András
ingatlanvagyon értékelő


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

Martfű belterület 349/114 helyrajzi szám

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Martfű, Ófalu	Mezőtúr, Földvári út	Szolnok, északnyugati városrész
Környezete:	településközponti	fejlesztési telek	fejlesztési telek	fejlesztési telek
Jelleg, funkció:	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás:	Vt1	Gip-4	Gks-1	Gipe-21-18555
Infrastrukturális adottságok (közút-hálózat, utak, kerítettség, stb.):	a martfűi Polgármesteri Hivatal mögött elhelyezkedő terület, kiváló infrastruktúrával és tömegközlekedési kapcsolatokkal	külterületen a növényolaj és a volt sörgyár szomszédságában, gyenge infrastruktúrával és tömegközlekedési kapcsolatokkal	Lidl áruház szomszédságában, kiváló infrastruktúrával és tömegközlekedési kapcsolatokkal, közúti kapcsolat jelenleg nem megoldott	Nagysándor József útról közvetlenül megközelíthető, kiváló infrastruktúrával és tömegközlekedési kapcsolatokkal
Megjegyzés:	terepszint feletti beépítés legnagyobb mértéke 50%, a megengedett legnagyobb épületmagasság 16,50 m, a zöldfelület legkisebb mértéke 35%	terepszint feletti beépítés legnagyobb mértéke 50%, a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,50-16,00 m	terepszint feletti beépítés legnagyobb mértéke 60%, legnagyobb épületmagasság 9 m	terepszint feletti beépítés legnagyobb mértéke 40%, legnagyobb épületmagasság 10,5 m
Adat forrása:		ingatlan.com/33016896	ingatlan.com/20545043	ingatlan.com/33259265
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		27 000 000	65 000 000	160 000 000
telekméret (m ²)	24 285	4 656	7 504	26 525
fajlagos ár (Ft/m ²)		5 799	8 662	6 032
tulajdonár, viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2024. április	2024. április	2024. április
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		5 219	7 796	5 429

ÉRTÉKELÉSI ÉRTÉKELÉS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés

	kedvezőtlenebb	hasonló	hasonló
terület	1,10	1,00	1,00
közművek megléte	kisebb	kisebb	nagyobb
szintterületi mutató/építménymagasság/beépíthetőség	0,85	0,85	1,05
infrastruktúra, mikrokörnyezet	hasonló	hasonló	hasonló
földrajzi elhelyezkedés	1,00	1,00	1,00
forma, alak	hasonló	hasonló	hasonló
megközelíthetőség	1,00	1,00	1,00
telek rendezettség	hasonló	kedvezőtlenebb	hasonló
bontandó épület	hasonló	hasonló	hasonló
összehasonlítás következtetése	1,00	1,00	1,00

4 958	6 626	5 700
-------	-------	-------

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m ²)	24 285
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	5 762
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	5 760
becsült érték (Ft)	139 881 600
becsült érték kerekítve (Ft)	140 000 000

fényképek	INGATLAN CÍME:	Martfű		
		belterület		
	Dátum	2024.04.02	HRSZ.:	349/114



1.

utcakép, környezet



2.

értékelt beépítetlen terület



3.

értékelt beépítetlen terület



4.

értékelt beépítetlen terület



5.

értékelt beépítetlen terület



6.

értékelt beépítetlen terület

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/10985/2024

2024.02.22

MARTFŰ

Szektor : 53

Belterület 349/114 helyrajzi szám

"címképzés alatt"				
I. R É S Z				
1. Az ingatlan adatai:				
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület	0	2.4285	0.00	
II. R É S Z				
1. tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyző határozat, érkezési idő: 42107/4/2022.04.28				
eredeti határozat: 45586/2006.07.07				
jogcím: tulajdonba kerülés tulajdoni hányad: 0/1	40011/2/1991.06.18			
jogcím: tulajdonba kerülés tulajdoni hányad: 0/1	32905/2/1991.03.06			
jogcím: tulajdonba kerülés tulajdoni hányad: 1/1	47851/1991.12.10			
jogállás: tulajdonos				
név: MARTFŰ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA				
cím: 5435 MARTFŰ Szent István tér 1				
III. R É S Z				
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 42107/4/2022.04.28				
eredeti határozat: 45586/2006.07.07				
Gázvezetési szolgalmi jog				
jogosult:				
név: OPUS TIGÁZ GÁZHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 11147073				
cím : 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Rákóczi utca 184.				
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 42107/4/2022.04.28				
eredeti határozat: 43155/3/2011.09.19				
Vezetékjog				
22 kV-os közcélú földkábelre 71 m2-re.				
jogosult:				
név: OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10750036				
cím : 4024 DEBRECEN Kossuth Lajos utca 41.				
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 42107/4/2022.04.28				
eredeti határozat: 31448/3/2013.01.22				
Vezetékjog				
0.4 kV-os közcélú légvezetésekre és/vagy földkábelre 336 m2-re;.				
jogosult:				
név: OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10750036				
cím : 4024 DEBRECEN Kossuth Lajos utca 41.				
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 42107/4/2022.04.28				
Önálló szöveges bejegyzés telekmegosztás. Kialakítva a martfői 349/101 hrsz-ú ingatlanból.				

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/10985/2024

2024.02.22

MARTFŰ

Szektor : 53

Belterület 349/114 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 39661/2/2023.06.28
Vezetékjog
,,Martfű, Mártírok útján közcélú kiefeszültségű földkábel létesítése" 6 m2 nagyságú területre.
jogosult:
név: OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10750036
cím : 4024 DEBRECEN Kossuth Lajos utca 41.

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

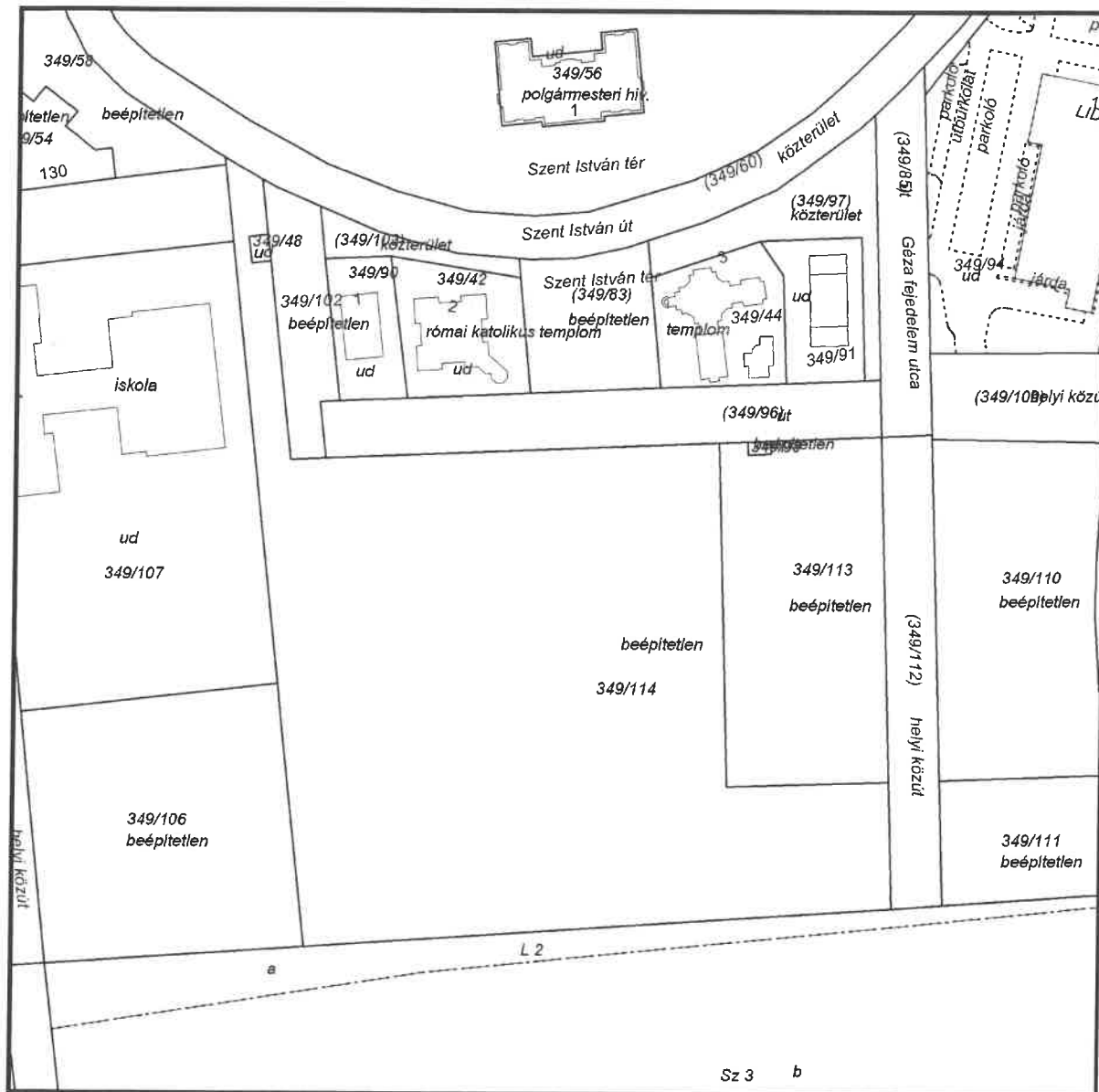
2024.02.22 10:51:49

Helyrajzi szám: MARTFŰ belterület 349/114

Megrendelés szám: 7/193/2024

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 40703270002024



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!