

Piaci érték meghatározása
Martfű Város Önkormányzata részére

a 5435 MARTFŰ Gesztenye sor 1/B. szám alatti,
791/5 helyrajzi számú ingatlanról



Készítette:
Herkely Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő

Készült 2 példányban.
1 példány megbízói
1 példány irattár

BUDAPEST
2024.06.19.

TARTALOMJEGYZÉK

	oldal
<u>ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK</u>	<u>3</u>
<u>1. ELŐZMÉNYEK</u>	<u>5</u>
<u>2. 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
<u>3. KIINDULÁSI ADATOK, INFORMÁCIÓK</u>	<u>11</u>
3.1. A Tulajdoni Lap adatai	11
3.2. Az ingatlan helyszíni adatai	11
3.3. Az ingatlan jellemzői	16
<u>4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS</u>	<u>20</u>
4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	20
4.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	21
4.3. Forgalmi érték meghatározása költség számításon alapuló értékelési módszerrel	22
4.4. Összesítő adatok	23
<u>5. MEGJEGYZÉSEK</u>	<u>24</u>

M E L L É K L E T E K

- E-hiteles tulajdoni lap (2024.05.30)
- E-hiteles térképmásolat (2024.05.30)
- Számítási táblázatok
- Alaprajz (megrendelő által megadott méretek)
- Fényképmellékletek

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

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

Ingtalan címe tul. lap szerint:	5435 MARTFŰ Gesztenye sor 1/B.
címe természetben:	5435 MARTFŰ Gesztenye sor 1/B.
helyrajzi száma:	Martfű belterület 791/5
típusa:	Kivett lakóépület, udvar

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingtalan területe:	331 m ²
Felépítmények nettó alapterülete:	128,0 m ²
Felépítmények redukált alapterülete:	122,8 m ²
Értékelés határnapja:	2024.06.19.

Elfogadott összesített végső érték piaci alapon:

Forgalmi érték:	23.600.000 Ft, azaz
	huszonhárommillió-hatszázezer forint

Az értékbecslő a tulajdonos adóalanyiságát nem vizsgálta. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján a használt ingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az ÁFA törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA- mentes körbe tartozik. Ez alól kivételt képez, ha az Eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve ÁFA alanyiságot választott. Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő.

A megállapított értékek igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak.

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 180 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 meghatározása, 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 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 szemle a megbízó jelenlétében, de a tulajdonos hiányában történt. Ezért az ingatlanról csak külső szemle készült. A megbízó által rendelkezésemre bocsátott kézi alaprajz figyelembevételével és az abban feltüntetett méretekkel/helyiséglistával számoltam. A feltételezett belső kialakításról műszaki paraméterekről szóban kaptam tájékoztatást. Ha bármilyen eltérés van a valós adatoktól az befolyásolhatja a megállapított értékeket.

A vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.

A szakvéleményben ismertetett ingatlan helyszíni szemléjén az alábbi értékbecslői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

Herkely Zsolt	OKJ 53 341 01 101/2018
---------------	---------------------------

A.N.Z.S.Ó. 2001
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyal földi 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. június 3-án bízott meg, hogy a 5435 MARTFŰ Gesztenye sor 1/B. 791/5 helyrajzi számon nyilvántartott, a természetben 5435 MARTFŰ Gesztenye sor 1/B. alatt található kivett lakóépület megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értébecslését, forgalmi értékének meghatározása céljából végezzük el.

A helyszíni szemle időpontja és az értébecslés határnapja: 2024. június 19.

Az értébecslés elkészítéséhez a következő dokumentumok álltak a rendelkezésemre:

- E-hiteles tulajdoni lap - (2024.05.30)
- E-hiteles térképmásolat - (2024.05.30)
- megrendelő által átadott kézzel készült alaprajz

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonerőtelékléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A helyszíni szemlén részt vett: Petrovics-Varga Melinda műszaki iroda vezető az Önkormányzat munkatársa. Az ingatlan természetbeni állapotát a helyszíni szemle során, fényképfelvételeken rögzítettük, a rendelkezésünkre álló tulajdoni lap és a 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 értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

A fentiek, valamint az EVS 2012 és 2016 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 értékebecslést 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 180 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 értékmodosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmodosító 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 (2024.05.30.)

Tulajdoni lap	E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Ingatlan címe:	5435 MARTFŰ Gesztenye sor 1/B.
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	791/5

I. rész

Terület megnevezése	Kivett lakóépület, udvar
Területe:	331 m ²

II. rész

II/1	
Hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Peres Kinga Krisztina
Jogosult címe:	2092 BUDAKESZI Rózsa utca 8.
anyja neve:	Lasztóczy Marianna
születési dátum:	1963

III. rész

III/6	
Bejegyző határozat:	Egyéb építésügyi korlátozás 30 m magasságig. /Martfű Város Önkormányzata/. jogosult: név: ANTENNA HUNGÁRIA KFT. cím : 1088 BUDAPEST VIII.KER. Trefort út 2

3.2. Az ingatlan helyszíni adatai

A település elhelyezkedése, gazdasági környezet

Észak-Alföld a hét magyarországi statisztikai régió egyike; az ország északkeleti részében helyezkedik el. Régióként Hajdú-Bihar, Jász-Nagykun-Szolnok és Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegyét foglalja magába. A régió szellemi, kulturális, gazdasági, idegenforgalmi és közlekedési központja Debrecen.

Jász-Nagykun-Szolnok vármegye közigazgatási egység Magyarországon. Kelet-Magyarország középső részén található, a Tisza által kettéosztva. Északról Heves és egy rövid szakaszon Borsod-Abaúj-Zemplén vármegye határolja, keletről Hajdú-Bihar és Békés megyék, délről Csongrád-Csanád vármegye, délnyugatról Bács-Kiskun vármegye, nyugatról Pest vármegye. Vármegyeszékhely: Solnok.

A vármegye kiemelkedő turisztikai vonzerejét jelenti a Tisza-tó, valamint a termálvizeket hasznosító gyógyfürdők (Solnok, Tiszafüred, Abádszalók, Berekfürdő, Cserkeszőlő, Jászberény, Mezőtúr, Túrkeve). A vármegye szálláshelyeinek többsége a gyógyfürdők szomszédságában lévő kempingekben található. A turisták ellátását ezenkívül a falusi vendéglátás is segíti.

A térség ipari, kereskedelmi és idegenforgalmi központja Szolnok. A vármegye ipara feldolgozó jellegű (gépgyártás, élelmiszerfeldolgozás). Jász-Nagykun-Szolnok termőföldje igen jó minőségű, és a napsütéses órák száma is magas, emiatt a vármegye mezőgazdaságilag fontos, különösen a búza-, rizs-, kukorica-, napraforgótermesztésben és a sertés-, juh-, szarvasmarhatenyésztés.

Az Észak-Alföldi Régió fekvését tekintve speciális helyzetben van. Miközben egy része az ország legkeletibb fekvésű területe, addig más részei benyúlnak egészen az ország középső részeire is. A régió természetföldrajzi szempontból viszonylag egységes terület, de a régiót alkotó megyék elhelyezkedését vizsgálva nagy különbségeket találhatunk. Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegye, egyedüli módon az országban, három szomszédos országgal is határos, több mint 300 km-es határszakaszon. Hajdú-Bihar vármegye is jelentős hosszúságon határos Romániával, Jász-Nagykun-Szolnok vármegye azonban nem rendelkezik határszakaszokkal, az ország belsejében azonban hat, régió kívüli vármegyével is határos.

A régió hagyományos közlekedési fő tengelyvonalát a Budapest–Szolnok–Debrecen–Nyíregyháza–Záhony nemzetközi törzshálózati vasúti fővonal és 4. sz. főút képezi. Erre épülnek rá a három vármegyeszékhely, mint központ körül kialakult sugaras hálózati elemek, mind a vasút, mind a közút vonatkozásában. Ezt a hálózatot egészítik ki a térszerkezetben meghatározó jelleggel, egyben a szomszédos régiókhoz is kapcsolatot biztosítva.

Az Észak-Alföldi Régió gazdasági helyzetét általánosan jellemzi, hogy a GDP-ből és a működő gazdasági szervezetekből való részesedése elmarad a területi, illetve népességi arányoktól. A régió súlya mind a Magyarországon előállított bruttó hazai termékéből (GDP), mind a működő gazdasági szervezetekből jóval területi, illetve népességi súlya alatt van. Az egy főre jutó GDP tekintetében a régiók között az utolsó helyet foglalja el. A GDP-n belül a mezőgazdaság, vadgazdálkodás, erdőgazdálkodás, halászat gazdasági ág nagyobb (10,1% az országos 4,8%-kal szemben), az ipar (26%) és a szolgáltatások (59%) pedig valamivel kisebb súlyúak.

Település jellemzése

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), Rákócziújfalú (északnyugat felé, kb. 10 km), illetve a Tisza jobb partján Vezseny.

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

A település országon belüli elhelyezkedését az alábbi térkép mutatja:



A település régió belüli elhelyezkedését az alábbi térkép mutatja:



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 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 Szentés felé óránként. Közvetlen napi összeköttetés is létezik a fővárossal.

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

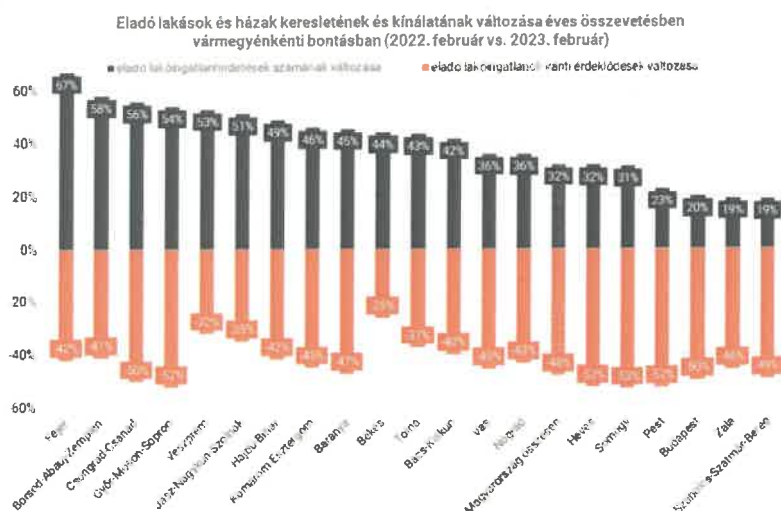
Bunge növényolajgyár: 1976–80 között épült fel. Elsősorban az Alföldön termesztett napraforgó, repce és szója feldolgozását végzi. A Tisza Ipartelep üzemei, Tisza Cipő Zrt.: többféle ipari üzem és szolgáltató található az ipartelepen.

Ingatlanpiaci helyzetkép

A jelenlegi hazai ingatlanpiaci folyamatok

A Magyar Nemzeti Bank 2022. novemberi Lakáspiaci Jelentése alapján 2022 első felében a kedvező makrogazdasági környezetben több éves ciklusának csúcsára ért a lakáspiac. Az év második felében és 2023-ban már jelentős gazdasági lassulásra számítanak: a munkanélküliségi ráta enyhén megemelkedhet, továbbá a háztartások rendelkezésre álló reáljövedelme is várhatóan csökken, amely tényezők a lakáspiaci kereslet mérséklődését vetítik előre. 2022 harmadik negyedévében már több jel is arra mutatott, hogy a hazai lakáspiacon fordulat következett be, előre tekintve pedig a bizonytalanná váló gazdasági kilátásokkal és az emelkedő lakáshitel-kamatokkal összhangban a hazai lakáspiac további lassulására számíthatunk.

2022 harmadik negyedévében jelentősen mérséklődött a kereslet a hazai lakáspiacon. A tranzakciók száma 22,6 százalékkal csökkent, amin belül szeptember hónapban 34,2 százalékos volt a mérséklődés éves alapon. Az MNB piactudás egyeztetésén résztvevő szakemberek a kereslet folyamatos csökkenésére számítanak, és előrejelzéseik a mélypont elérését 2023. február–március hónapokra jósolták a lakáspiaci aktivitást tekintve. Elmondásuk szerint jelenleg egy szétnyíló lakáspiaci pálya rajzolódik ki, amiben a rossz energiahatékonyságú ingatlanokat csökkenő ár, a jó energiahatékonyságúakat az árak stagnálása vagy emelkedése, az újépítésű kínálatot pedig inkább további áremelkedés jellemzi.

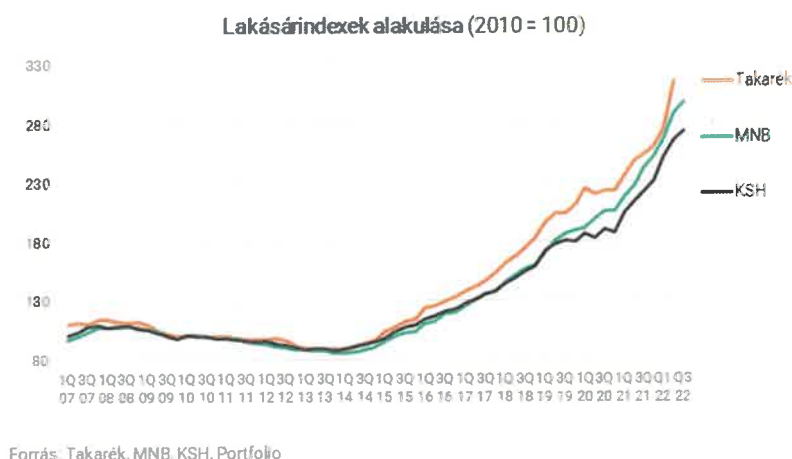


Az ingatlan.com elemzése alapján 2023 februárjában is éles különbség mutatkozott a lakáspiac keresleti-kínálati oldala között. Az eladó lakóingatlanok iránti kereslet éves összevetésben jelentősen, 48 százalékkal csökkent, miközben a kínálat számottevően, 32 százalékkal nőtt. Utóbbinak köszönhetően a hirdetésállomány meghaladta a 130 ezres szintet.

“A magas hitelkamatok miatt sokan még mindig óvatosak a lakáspiacon, azaz tartózkodnak a vásárlástól. Ezt jelzi, hogy az eladó használt lakóingatlanok iránti érdeklődés éves szinten 48százalékkal esett vissza idén februárban. Miközben egyre több lakás és ház található a piacon, azaz a kínálat egyre szélesebb. Az eladásra váró lakóingatlan-hirdetések száma 32 százalékkal 130 ezer fölé nőtt” - mondta Balogh László, a portál vezető gazdasági szakértője utalva az egymással teljesen ellentétes lakáspiaci folyamatokra.

Ahogy a korábbi hónapokban, így februárban is lényeges eltérések voltak az országon belül a különböző vármegyékben. Csongrád-Csanádban, Fejérben és Győr-Moson-Sopronban volt a legnagyobb differencia: a szóban forgó vármegyékben az érdeklődés 42-52 százalékos hanyatlásával párhuzamosan 54-67 százalékkal szélesebb lett a kínálat, vagyis a két oldal között több mint 100 százalékpontot meghaladó különbség látható. Budapesten a majdnem 50 százalékos keresletcsökkenést közel 20 százalékos kínálatbővülés kísérte.

Balogh László szerint a vevők már eddig is jó alkupozícióban voltak a csökkenő kereslet és bővülő kínálat miatt, de ez a felállás idén tartósan fennmaradhat. Emiatt az eladók lépéskényszerbe kerülnek, ha szeretnének túladni az ingatlanukon. Ennek eredményeként pedig új egyensúly alakulhat ki a lakásárak szintjében is. (novekedes.hu)



2022 első felében még nagy lendület jellemezte a hazai ingatlanpiacot: az első negyedévben éves összevetésben nominálisan 26,8 százalékkal, reálértéken – a magas infláció miatt – 14,6 százalékkal emelkedtek az árak. A lakáspiacon évek óta tartó felívelés kezdete, 2014 óta több mint három és félszeresükre emelkedtek az árak nominálisan. A tavalyi év első hónapjaiban még az ország összes régiójában drágábbak lettek az ingatlanok, a legnagyobb, több mint 20 százalékos növekedést a Dél-Alföldön és a Közép-Dunántúlon jegyezték fel a fajlagos árakban 2021-hez képest, de nem sokkal maradt el ettől az észak-magyarországi régió sem.

A legkisebb, de így is csaknem 16 százalékos áremelkedést Közép-Magyarországon mérték.

Leginkább – szintén több mint 20 százalékkal – a vármegyeszékhelyeken drágultak az ingatlanok, de hasonló mértékű, 19 százalékos emelkedés ment végbe a városokban is. Budapesten több, mint 15, a községekben 12 százalékkal emelkedtek az árak.

Az ingatlan.com elemzőinek véleményével egyezik a Magyar Bankholdinghoz tartozó Takarékok Jelzálogbank szakértőinek előrejelzése is: Az eladó lakások számának bővülésére és gyengébb keresletre számítanak a 2023 első felében. Az árak minden bizonnyal stagnálni fognak, egyes szegmensekben akár visszaesés is elképzelhető. A dinamikus növekedés várhatóan az év második felében sem tér vissza, így 2023 egészére összességében nominálisan enyhe, 4-6 százalékos növekedés valószínűsíthető, reálértéken pedig a lakóingatlanok árának csökkenésére lehet számítani.

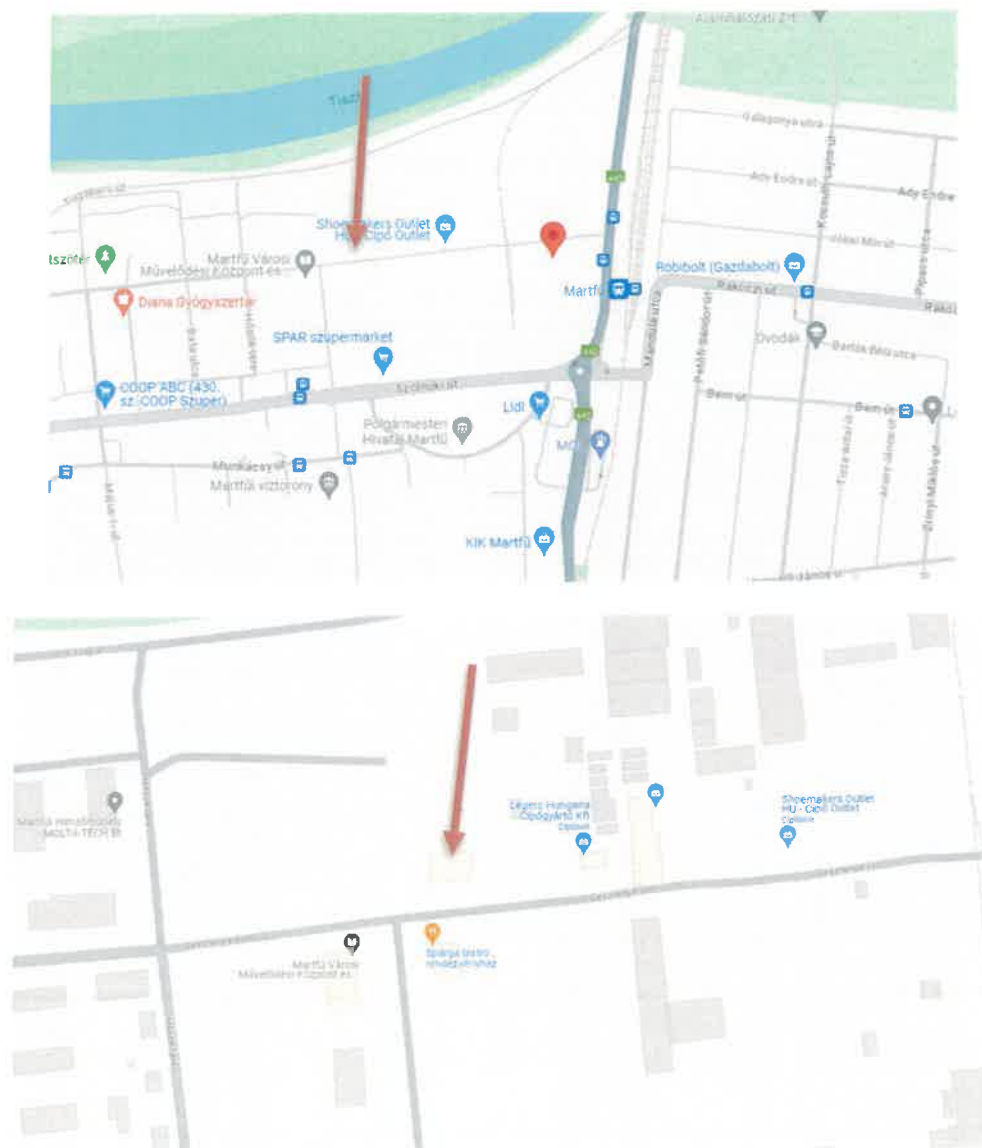
Eltérően alakulhat a használt és az új építésű lakások árának dinamikája. Az új lakások esetében a kivitelezési költségek magas szintje miatt nem várható árcsökkenés. A használt ingatlanok árának alakulásában típus szerint és területileg is elképzelhetők nagyobb különbségek. A jobb munkaerőpiaci lehetőségekkel rendelkező településeken és a nagyobb gazdasági fejlesztések helyszínein stabilabb a lakáspiac. Az energiapazarló vagy a nagyon nagy alapterületű ingatlanok piaca azonban sérülékenyebb lehet. A kedvezőtlenebb piaci körülmények ugyanakkor elhozhatják a lakások korábbi jelentős túlértékeltségének korrekcióját. (portfolio.hu)

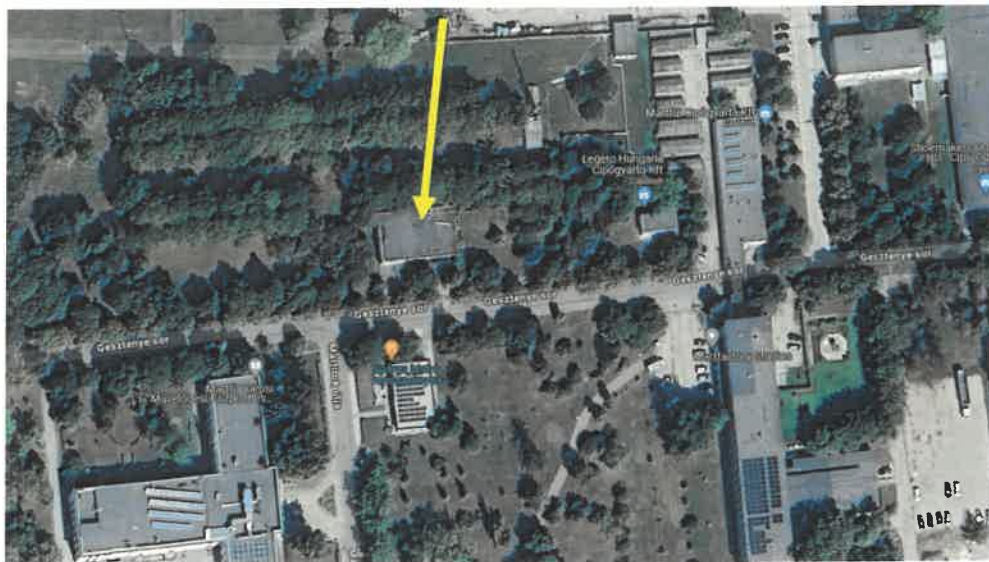
Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése, tömegközlekedési kapcsolat

Az értékelt ingatlan Martfű belvárosához közel, a várost átszelő 442-os úttól 500 m-re az ipari területet követően a Gesztenye sor 1/B-ben helyezkedik el. Az ingatlan aszfalt burkolatú úton közelíthető meg. Környezetében élelmiszer üzletek, vendéglátóipari-, kiskereskedelmi egységek, családi – és társasházak, találhatók. A tömegközlekedés átlagos, helyközi autóbuszok megállója és az Vasútállomás az ingatlan közelében található.

Kereskedelmi, egészségügyi, oktatási, kulturális és közigazgatási létesítmények a főbb útvonalak mentén és a városközpontban, 800 m-re található. Ez alapján infrastrukturális ellátottsága jó.

Elhelyezkedése a térképen:





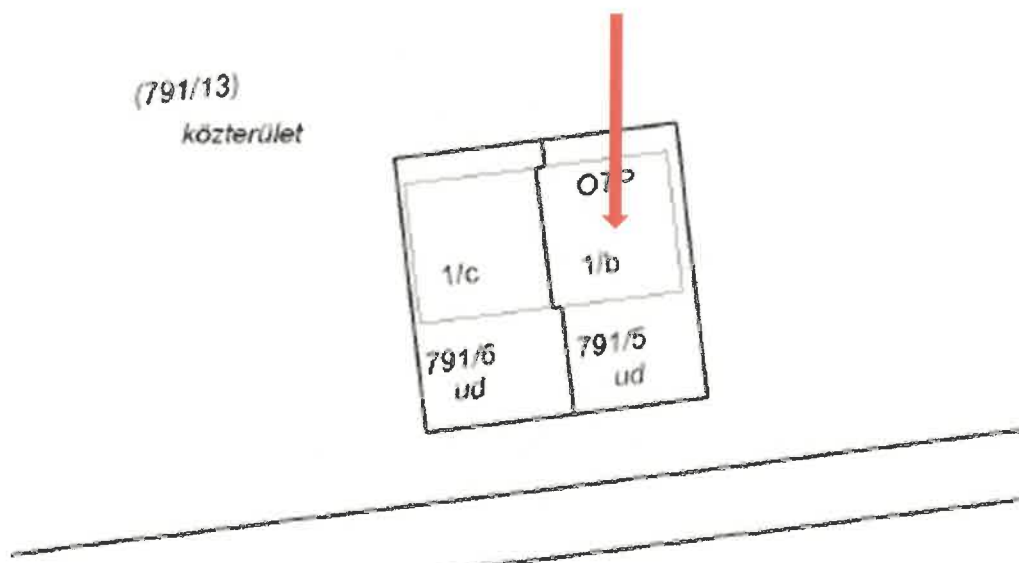
Közműellátottság

Az ingatlan víz, villany, és gáz ellátással is rendelkezik.

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai

Az értékelt telek szabálytalan sokszög alakú, DK hossz tengelyű, sík domborzatú, kerített. A telken lévő épület összeépítésre került a szomszédságában elhelyezkedő iker típusú épülettel, egy tetőszerkezetük van.

Az ingatlan alakját a következő részlet szemlélteti:



Övezeti besorolás, beépíthetőség

Az ingatlan övezeti besorolása településközpont vegyes terület Lk-1



17. §

Lk1 építési övezet:

- a) A kisvárosias lakóterületen a lakó rendeltetésen kívül elhelyezhető az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 12. § (2) a), b), c), e), f) pontban felsorolt rendeltetésű épület, valamint a d) pontban felsorolt rendeltetésű épület.
- b) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekterületméret 450 m². További úszótelek nem alakítható ki, építési telek tömbtelek rovására nem alakítható ki.
- c) Az építési övezet telkeinek beépítési módja szabadon álló.
- d) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 50 %.
- e) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagassága 12,50 méter.
- f) Zöldfelület legkisebb mértéke 30 %.
- g) Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti kisvárosias lakóterület területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
- h) Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.
- i) Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- j) Az építési övezetben terepszint alatti építmény csak közműellátás céljából helyezhető el.
- k) Az építési övezetben a közüzemi közművesítettség mértéke teljes.
- l) Melléképítmények tekintetében az alábbiak nem helyezhetők el:
 - la) közműpótló műtárgy
 - lb) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
 - lc) állat ól, állatkifutó
 - ld) trágyatároló, komposztáló
 - le) siló, ömlesztett anyag, folyadék és gáztároló
- m) Az építési övezetben állattartó épület nem helyezhető el.
- n) Gépjármű elhelyezés új telekalakításnál saját telken belül biztosítandó, lakó rendeltetésenként 1 parkolóhely létesítése szükséges.

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

Az értékbecslő szemrevételezése alapján környezetvédelmi szennyezés nincs.

3.3. Az ingatlan jellemzői

Az épület vasbeton pillér vázas építési móddal épült. Bejárata a Gesztenye sorról nyílik az előkerten keresztül. A földszintes épületben korábban műterem és galéria működött lakóépületi funkciókkal kiegészítve, így hálószoba, konyha, fürdőszoba is található benne. Az épület tetőszerkezete egybeépült a szomszédságában elhelyezkedő iker típusú épülettel, lapostetős kialakítással. Az épület az 1980-es években épült. Jelenleg nem lakott, nem használt.

Ingatlan		
Építés éve:	1980	
Szintek:	földszint	
Funkció:	műterem + lakóépület	
Beépítési mód:	oldalhatáron álló	
Alapozás módja:	beton sávalap	
Talajnedvesség elleni szig.	bitumenes lemez	
Szerkezeti rendszer	vasbeton pillérváz	
Födém anyaga:	monolit vb. födém	
Határoló falak:	tégla falazat	
Belső válaszfalak:	tégla falazat	
Tető és fedése:	lapostető, bitumenlemezes szigetelés	
Nyílászárók:	fém ill. faszerkezetűek kétrétegű üvegezéssel	
Padlóburkolatok:	kerámia, parketta	
Falfelületek:	festett, csempézett	
Külső felület:	kőporos homlokzat	
Vízellátás:	városi vezetékes hálózatra csatlakoztatva	
Csatornázás:	helyi szennyvízhálózatra csatlakoztatva	
Gázellátás:	vezetékes hálózatra csatlakoztatva	
Fűtés és melegvíz ellátás:	fali gázkazán, kályha, radiátor hőleadók, villanybojler	
Elektromos áramellátás:	elektromos művek hálózatáról	
Állapot:	közepes	
leírás	Az épület időszakosan karbantartott közepes műszaki állapotban van. A megbízóval az épület belsejébe nem tudtunk bejutni, így a belső műszaki állapot szemrevételezése és a fotók elkészítése nem történt meg. Ezekről a megbízó szóban tájékoztatott. A megbízó által adott információkat elfogadtam és ezeket az értékebecslésben figyelembe vettem. A hátsó zárt terasz nincs a térképmásolaton feltüntetve, ezért nem vettem figyelembe az értékebecslésben.	

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

Az ingatlant forgalmi értékének meghatározásánál hasonló funkciót betöltő, értékesítés alatt álló ingatlanok ajánlati áraival vettem össze.

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

23.600.000 Ft-ban, azaz huszonhárommillió-hatszázezer forintban
határoztam meg.

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Az értékelt ingatlan egy lakóövezeti telek, ezért a hozamszámításon alapuló értékelési módszer jelen értékelésben nem értelmezhető, nem került alkalmazásra.

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.

A telek forgalmi értékének meghatározásánál hasonló funkciót betöltő, értékesítés alatt álló telkek ajánlati áraival vettem össze. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékelt táblázat tartalmazza. Ennek eredményeképpen a telek forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével:

3.000.000-Ft-ban, azaz hárommillió forintban
határoztam meg.

A felépítmény forgalmi értékének meghatározását a következő táblázat tartalmazza:

épület, építmény, építményrész stb.	1 terem+lakóépü	2 fedett terasz	3
a felépítmény pótlási költsége vagy újrakepítési költsége	500 000 Ft/m2	250 000 Ft/m2	
alapterület (átlagos falvastagság mellett)	122 m2	6 m2	
fizikai avultság	30%	30%	
funkcionális avultság szorzószáma	40%	40%	
környezeti avultság (max. 20%) szorzószáma			
piaci helyzet miatt módosító tényező			
épület, építmény, építményrész forgalmi értéke	25 668 eFt	605 eFt	0 eFt

A felépítmény forgalmi értéke a táblázat alapján: 26 300 eFt

A fentiek alapján az ingatlan becsült forgalmi értéke költség alapú értékelési módszerrel:

$$\text{telek értéke } 3\,000 \text{ eFt} + \text{felépítmény értéke } 26\,300 \text{ eFt} = 29\,300 \text{ eFt}$$

4.4. Összesítő adatok

Végző érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	23,6 MFt	súly:	100%	23,6 MFt
Költség alapú érték:	29,3 MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **23,6 MFt**

A választott értékelési módszer indoklása:

Az ingatlan reális értékét – tekintettel funkciójára elhelyezkedésére – legjobban a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értéke reprezentálja.

Előrejelzés az ingatlanpiac változásaira:

Tekintettel az ingatlan földrajzi és településen belüli elhelyezkedésére, műszaki állapotára és méretére, a közeljövőben értékének stagnálása várható.

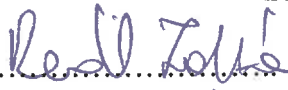
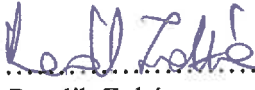
Az ingatlan forgalomképessége: forgalomképes

5. MEGJEGYZÉSEK

- 5.1. A szakvéleményt 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 180 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 értékebecslésben 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. A szakvéleményben 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 kezeli.

Budapest, 2024. június 19.

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	
 Herkely Zsolt ingatlanvagyon-értékelő	 Rendik Zoltán ügyvezető A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.

Ingatlan címe: 5435 MARTFŰ Gesztenye sor 1/B.

Helyrajzi szám: 791/5

Értékelt tul. hányad: 1 / 1

Értékbecslés dátuma: 2024. június 19., szerda

Albetét esetén a tul. lap szerinti ter. [m2]:

Tulajdoni lapon szereplő telek terület [m2]: 331

Albetét esetén értékelt terület [m2]: 0

Telekből értékelt terület [m2]: 331

TERÜLETKIMUTATÁS

Megnevezés	szint	Nettó terület	Állapot	K	Megjegyzés
műhely	földszint	51,0	közepes	1	
konyha	földszint	12,4	közepes	1	
hálószoba	földszint	12,0	közepes	1	
szoba	földszint	12,0	közepes	1	
szoba-nappali	földszint	15,0	közepes	1	
fürdőszoba+WC	földszint	5,0	közepes	1	
előtér	földszint	9,6	közepes	1	
közlekedő	földszint	5,2	közepes	1	
fedett terasz	földszint	5,8	közepes	2	
Összesen:		128,0			

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület m ²	redukáló tényező	redukált terület m ²
K=1	műterem+lakóépület	122,2	1,0	122,2
K=2	fedett terasz	5,8	0,1	0,6
K=3				
K=4				
K=5				
K=6				
	összesen:	128,0		122,8

Építményes ingatlan értékelése - Piaci összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtalan címe:		Martfű, Városközpont	Martfű, Városközpont	Martfű, Liliom út 11.
Tagolása:	földszint	földszint	földszint+emelet	földszint
Környezete:	családi házas	családi házas	családi házas	családi házas
Jelleg, funkció:	műterem+lakóépület	családi ház	családi ház	családi ház
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):	családi házas környezetben, jó infrastrukturális és jó tömegközlekedési kapcsolatokkal	családi házas környezetben, könnyen megközelíthető helyen, jó infrastrukturális és jó tömegközlekedési kapcsolatokkal	családi házas környezetben, könnyen megközelíthető helyen, jó infrastrukturális és jó tömegközlekedési kapcsolatokkal	családi házas környezetben, jól megközelíthető helyen, közepes infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal
Építés éve:	~1980	~1980	~1975	~1980
Műszaki állapot:	közepes	felújítandó	újszerű	közepes
Megjegyzés:		beton alapon vegyes falazattal épült, 2006-ben a ház bővítésen esett át	B30-as téglából épült, a hozzáépítés 2009-ben B45-ös porotherm téglából készült el	-
Adat forrása:		ingatlan.com/34020606	ingatlan.com/33842119	ingatlan.com/34046578
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)		18 500 000	59 000 000	24 900 000
telekméret (m ²)	331	691	810	1 000
redukált alapterület (m2)	122,8	87,0	235,0	100,0
fajlagos ár (Ft/m2)		212 644	251 064	249 000
kinálat/adásvétel		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2024. június	2024. június	2024. június
kinálat/adásvétel korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		191 379	225 957	224 100

ÉRTÉKELÉSI ÉRTÉKELÉSI AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

földrajzi elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
telekméret	nagyobb	nagyobb	nagyobb
	0,95	0,95	0,90
alapterület	kisebb	nagyobb	kisebb
	0,90	1,10	0,95
műszaki állapot	hasonló	kedvezőbb	hasonló
	1,00	0,80	1,00
építési mód	kedvezőtlenebb	hasonló	hasonló
	1,05	1,00	1,00
településen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	kedvezőtlenebb
	1,00	1,00	1,05
építés éve	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
jogi jelleg	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
komfortfokozat	kedvezőtlenebb	hasonló	hasonló
	1,05	1,00	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	181 810	192 064	201 690
--------------------------------	---------	---------	---------

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület (m2)	122,81
helyszíni szemlén mért terület alapján	
fajlagos átlagár (Ft/m2)	191 855
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	191 900
becsült érték (Ft)	23 566 471
becsült érték kerekítve (Ft)	23 600 000

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtalan címe:		Martfű, Ófalu	Rákóczifalva, Petőfi Sándor út	Rákócziútfalu, Virág utca
Környezete:	családi házas	családi házas	családi házas	családi házas
Jelleg, funkció:	családi házas	családi házas	családi házas	családi házas
Övezeti besorolás:	Lk1-50%	Lf-1-30%	Lf	Lf
Infrastrukturális adottságok (közútvek, utak, kerítettség, stb.):	családi házas környezetben, jó infrastrukturális és jó tömegközlekedési kapcsolatokkal	Kertvárosi részen található, aszfaltozott úton megközelíthető, átlagos infrastruktúrával	Kertvárosi részen található, aszfaltozott úton megközelíthető, átlagos infrastruktúrával	Kertvárosi részen található, aszfaltozott úton megközelíthető, átlagos infrastruktúrával
Megjegyzés:		villany, víz és a csatorna a telken belül, gáz az utcában található, közúton jól megközelíthető	villany, gáz, víz és a csatorna az utcában, közúton jól megközelíthető	villany, gáz, víz és a csatorna az utcában, közúton jól megközelíthető
Adat forrása:		ingatlan.com/33314207	ingatlan.com/3380110552	ingatlan.com/340669828
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)	331	6 140 000	12 000 000	4 500 000
telekméret (m ²)		681	1 481	576
fajlagos ár (Ft/m2)		9 016	8 103	7 813
tulajdonátr. viszonya/tipusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2024. június	2024. június	2024. június
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		8 115	7 292	7 031

ÉRTÉKELÉSGAZDÁRSÁGI AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
terület	nagyobb	nagyobb	nagyobb
	1,10	1,20	1,10
közútvek	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,05	1,10	1,10
övezeti besorolás	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
forma, alak	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
útviszonyok	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
beépíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
földrajzi elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
szolgalmi joggal való terheltség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

9 332	9 480	8 437
-------	-------	-------

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m2)	331,0
fajlagos átlagár (Ft/m2)	9 083
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	9 080
becsült érték (Ft)	3 005 480
becsült érték kerekítve (Ft)	3 000 000

FÉNYKÉPMELLÉKLET I.
5435 MARTFŰ Gesztenye sor 1/B. Hrsz: 791/5
A helyszíni szemle ideje: 2024.06.19



jellemző környezet



jellemző környezet



utcai homlokzat



bejárati ajtó



utcai homlokzat



utcai homlokzat

FÉNYKÉPMELLÉKLET II.
5435 MARTFŰ Gesztenye sor 1/B. Hrsz: 791/5
A helyszíni szemle ideje: 2024.06.19



utcai homlokzat



utcai homlokzat



udvari homlokzat



udvari homlokzat



megbízó által készített fénykép



megbízó által készített fénykép

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/25034/2024
2024.05.30

MARTFŰ Szektor: 61
terület 791/5 helyrajzi szám

5435 MARTFŰ Gesztenye sor 1/B.	I R É S Z			
. 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 lakóépület, udvar	0	331	0.00	

II R É S Z
. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 41119/2/2023.08.03
jogcím: ajándékozás
jogállás: tulajdonos
név : Peres Kinga Krisztina
sz.név: Peres Kinga Krisztina
szül. : 1963
a.név : Lasztóczy Marianna
cím : 2092 BUDAKESZI Rózsa utca 8.

III R É S Z
. bejegyző határozat, érkezési idő: 42196/2003.05.22
Önálló szöveges bejegyzés digitális alaptérkép érvénybe léptetésével térképszelvénytyszám, kivett megnevezés és terület változás átvezetése.

. bejegyző határozat, érkezési idő: 42098/2011.08.29
Önálló szöveges bejegyzés rendeltetésmód változás.

. bejegyző határozat, érkezési idő: 36923/2022.02.17
eredeti határozat: 1317/1984.02.01
Egyéb építésügyi korlátozás
30 m magasságig. /Martfű Város Önkormányzata/.
jogosult:
név: ANTENNA HUNGÁRIA KFT.
cím : 1088 BUDAPEST VIII.KER. Trefort út 2

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.

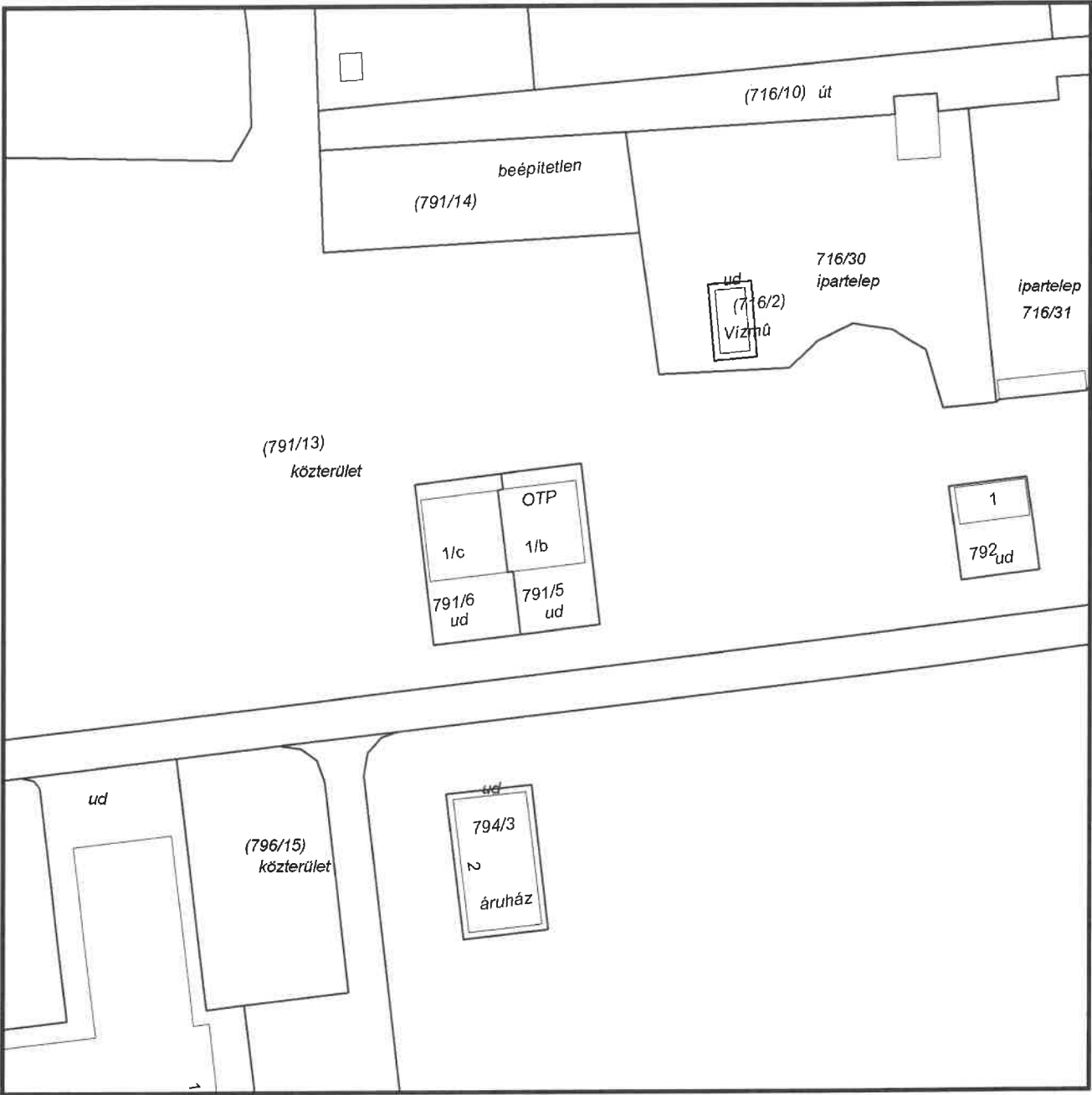
Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal
Szolnok 5001. Ostor u. 1/a. Pf.8.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2024.05.30 14:20:09

Helyrajzi szám: MARTFŰ belterület 791/5
Méretarány: 1 : 1000

Megrendelés szám: 7/822/2024
Térrajzsám: 41044220002024



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

5435 Martfű, Gesztenye sor 1/B. Hrsz: 791/5

