

Egyszerűsített ingatlan értékbecslés

1. **MEGBÍZÓ:** Martfű Város Önkormányzata Helyszínelés dátuma: 2024.06.19.
5435 Martfű, Szent István tér 1.
2. **INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**
Település (város, kerület): **Martfű**
Cím: **Május 1. út 26.**
Hrsz: **813**
3. **TULAJDONVISZONYOK**
Név: Martfű Város Önkormányzata 1/1
Cím: 5435 Martfű, Szent István tér 1.
Terhelés: vezetékJogok, egyéb építésügyi korlátozás,
tulajdonjog fenntartással történt eladás,
tulajdoni lap szerint
Széljegy: tulajdonjog fenntartással történt eladás
törlése iránti kérelem
4. **ÉRTÉKELÉS CÉLJA:** *forgalmi érték megállapítása eredeti (felújítások,
korszerűsítések nélkül) állapot szerint, forgalmi érték megállapítása jelen állapotban,
ill. a ráfordítások miatt kialakult műszaki érték megállapítása, költség alapon a
jelenlegi állapotban*
5. **INGATLAN BEMUTATÁSA**
Megnevezése: kivett orvosi rendelő, udvar
Megközelíthetősége: aszfalt úton
Közműellátottság: víz, villany, gáz, szennyvíz csatorna
Felépítmények építési éve: 1972.
Felújítás / bővítés éve: 2021- 2024.
Telek alapterülete: 1484 m²
Felépítmények száma: 1 db
Nettó számított terület: 296 m²
6. **HASZNOSÍTHATÓSÁG**
Jelenlegi funkció: szerszámgyártó üzem
Legjobb/legelőnyösebb/leggazdaságosabb használat: üzem, irodaház, rendelő
7. **VALÓS PIACI ÉRTÉK**
Értékelés elve: Piaci megközelítés
Érvényességi időtartam: 90 nap

**Ingatlan forgalmi értéke eredeti állapot szerint: 34.000.000,- Ft, azaz
harmincnégymillió forint**

**Ingatlan forgalmi értéke jelen állapotban: 40.000.000,- Ft, azaz
negyvenmillió forint**

**Ingatlan műszaki értéke jelenlegi állapotban: 49.000.000,- Ft, azaz
negyvenkilencmillió forint**

Az értékek igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak és az áfá-t nem tartalmazzák. Az ügyfél adóalanyiságát nem vizsgáltuk.

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (18 hónap)

Műszaki érték alatt az az összeg értendő, amely a felépítmény újraépítési/pótlási költségéből az avulásokat levonva számítandó. Ez az érték azért nem egyezik meg a forgalmi értékkel, mert nem tudja megfelelő mértékben kezelni a helyi, piaci viszonyokat.

8. LEÍRÁS

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

A város legfontosabb közúti megközelítési útvonala a 442-es főút, amely Szolnok és Kunszentmárton (illetve a 4-es és 44-es főutak) felé biztosít összeköttetést. Szolnokkal kerékpárút is összeköti Martfűt. Szolnok után Martfű a távolsági autóbusz-forgalomba leginkább bekapcsolt település Jász-Nagykun-Szolnok megyében. Az autóbuszos közösségi közlekedés szolgáltatója a Volánbusz. A városon áthalad a Tiszatenyő-Kunszentmárton vasútvonal, A vonatok 2007. december 9. óta ütemes menetrendet követve, kétóránként közlekednek: reggel Szolnok irányába, délután Szentés felé óránként. Közvetlen napi összeköttetés is létezik a fővárossal.

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

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

A jellemzett ingatlan a városközponttól kb. 1 km-re, a Tisza-gát mellett, a Tisza folyótól kb. 100 m-re fekszik. Megközelítése aszfalt úton lehetséges. Környezetében emeletes házak, garázsok, játszótér, iskola, termálvizes fürdő vannak. Vízzel, villany, gáz és szennyvíz csatorna közművekkel rendelkezik. A telek mérete 1484 m², alakja majdnem szabályos téglalap, körbe kerítetlen. A felépítmény 1972-ben, beton alapokra, téglából épült, egyszintes, fa födémes, nyeregtetős felépítmény, melyen 2021-2024. között végeztek a következő felújításokat. A beázások meg lettek szüntetve és le lettek javítva, részben új a tetőszerkezet, de a használt cserép került vissza (lécezés részben, szarufák közül néhány darab ki lett cserélve), 3 db előtető készült (acélváz szerkezet, trapézlemez fedéssel), több helyen is kijavították az esővízelvezető csatornákat, összesen 10 nyílászáró ki lett szedve, le lett javítva, purfixes szigetelést és szúnyoghálót kaptak, a hátsó falazaton a kőpor javítva lett, villamoshálózat teljesen fel lett újítva, több helyen külső levételi áramforrás került kialakításra 1 és 3 fázis, levegő kiállással, lecserélték az öreg öntöttvas radiátorokat lemezzradiátorokra, a fűtési rendszert leválasztották a gáztól, és áttértek geotermikus energia felhasználására, rácsatlakoztak a termálvizes fűtési

rendszerre, 8 fejes térfigyelő kamerarendszer került kiépítésre. A parkolók fel lettek szórva zúzott kővel, a fedett színek alatti térkőburkolat fel lett szedve és újra lett rakva, közöttük új járda épült gyephézagos térburkolattal. A homlokzat kőporozott, a belső falak festettek és csempézettek, a padozat kerámialappal burkolt. A melegvíz-ellátást villanybojler biztosítja.

Nettó alapterülete: 296 m². Az épületben korábban orvosi rendelő, pékség működött, jelenleg szerszámgyártó üzemként használják.

A szakértő feladatai: első feladatunk az eredeti állapot szerinti forgalmi érték meghatározása (mely szerint a tetőszerkezet gyenge, lyukasak, öregek a csatornák, a menyezeten több helyen beázás nyomai láthatók, öregek a nyílászárók, fa szerkezetűek, kétrétegű üveglablakkal, rossz az illesztésük, öregek az öntöttvas radiátorok, valamint több helyen felvizesedés nyomai láthatók. Hátról az épület szerkezet megnyílt, ezt beton gerendával megerősítették, azóta nem nyílt tovább), a homlokzaton több helyen vakolatleválások vannak.

A második a jelen állapot szerinti piaci érték meghatározása.

A harmadik a jelenlegi állapot szerinti műszaki érték meghatározása.

9. NYILATKOZAT

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

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

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

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

Értékelés dátuma: Jászberény, 2024. június 25.

Értékelést készítette:

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

.....
Bányainé Oláh Ildikó és Bányai Zoltán
Felsőszintű ingatlanvagyon-értékelők

FELTÉTELEZÉSEK ÉS KORLÁTOZÁSOK

Véleményt nem nyilvánítunk jogi ügyekben.

A tulajdonjoggal kapcsolatos adatokat megbízhatónak tekintett forrásokból kaptuk.

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

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

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

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

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

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

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

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

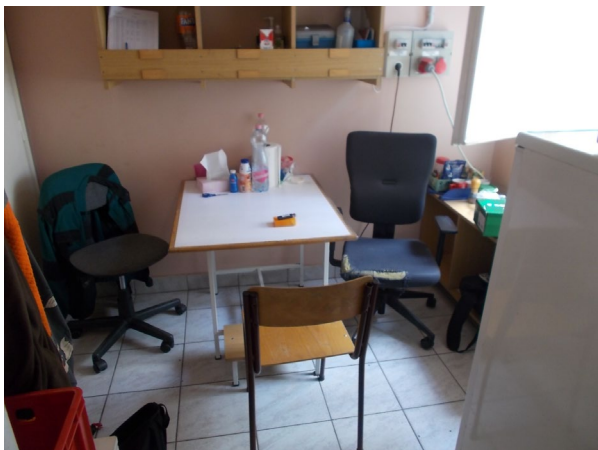
Környezet és megközelíthetőség:



Az értékelt felépítmény:











Az eredeti állapotot rögzítő fényképfelvételek:





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

Oldal: 1 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/28030/2024
2024.06.19

Szektor: 53

MARTFŐ
Belterület 813 helyrajzi szám

5435 MARTFŐ Május 1. út 26. "felülvizsgálat alatt"					
Széljegy: 40517/2024 2024.06.03					
Tulajdonjog fenntartással történt eladás törlése iránti kérelem, FÉMHAJTOGATÓ KFT. 1134 BUDAPEST Váci út 47/B.					
I R É S Z					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.jöv k.fill
művelési ág/kivett megnevezés/					

. Kivett orvosi rendelő, udvar	0	1484	0.00		
II R É S Z					
3. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 40011/2/1991.06.18					
jogcím: tulajdonba kerülés					
jogállás: tulajdonos					
név: MARTFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 5435 MARTFŐ Szent István tér 1					
III R É S Z					
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 42196/2003.05.22					
Önálló szöveges bejegyzés digitális alaptérkép érvénybe léptetésével térképszelvéyszám, kivett megnevezés és terület változás átvezetése.					
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 36497/2/2010.05.03					
VezetékJog					
22 kV-os közcélú légvezetékre 71 m2-re.					
jogosult:					
név: OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10750036					
cím : 4024 DEBRECEN Kossuth Lajos utca 41.					
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 44041/4/2013.10.14					
VezetékJog					
258 m2 nagyságú területre.					
jogosult:					
név: OPUS TIGÁZ GÁZHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 11147073					
cím : 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Rákóczi utca 184.					
6. bejegyző határozat, érkezési idő: 36811/2022.02.17					
eredeti határozat: 1317/1984.02.01					
Egyéb építésügyi korlátozás					
30 m magasságig. /Martfő Város Önkormányzata/.					
jogosult:					
név: ANTENNA HUNGÁRIA KFT.					
cím : 1088 BUDAPEST VIII.KER. Trefort út 2					

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/28030/2024

2024.06.19

MARTFŰ

Szektor : 53

Belterület 813 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról	
III. RÉSZ	
7. bejegyző határozat, érkezési idő: 32488/4/2023.01.30	
Tulajdonjog fenntartással történt eladás	
jogosult:	
név: FÉMHAJTOGATÓ KFT. törzsszám: 26761578	
cím : 1134 BUDAPEST Váci út 47/B.	

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.

TULAJDONILAP VÉGE



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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

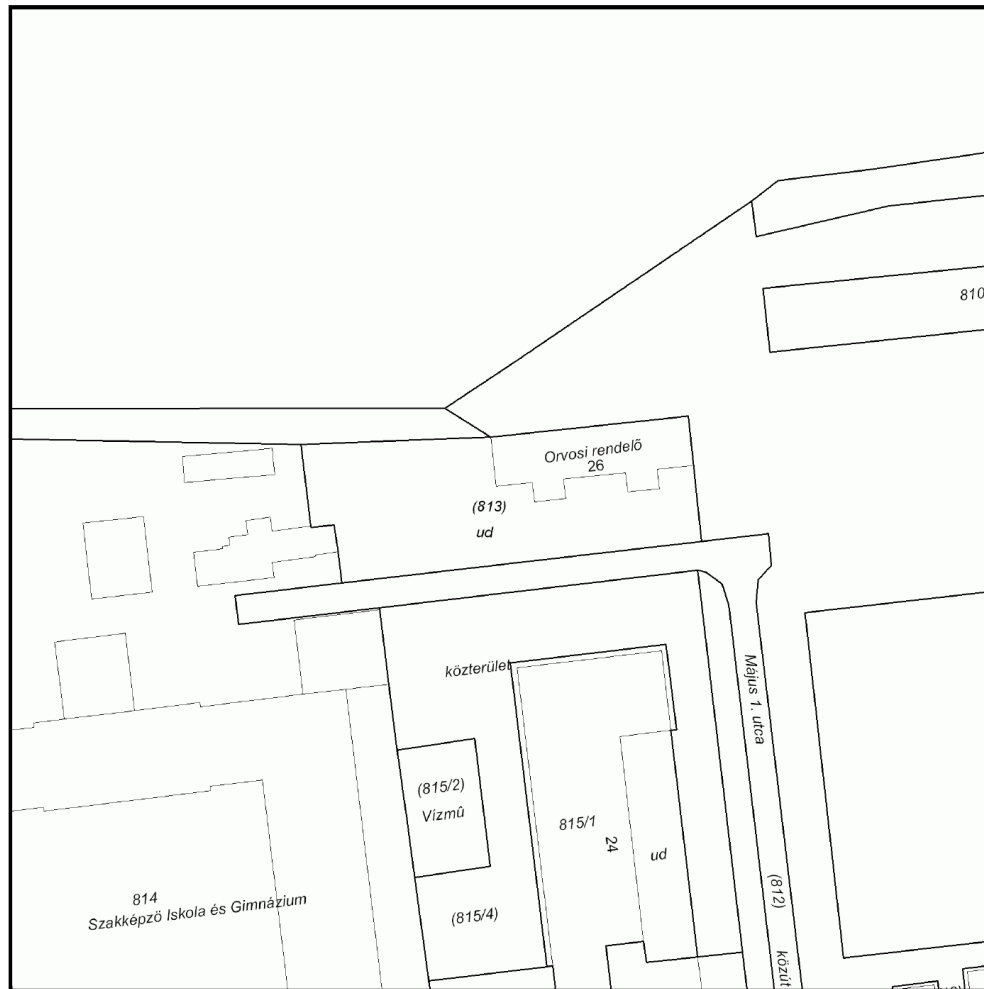
2024.06.19 10:10:27

Helyrajzi szám: MARTFŰ belterület 813

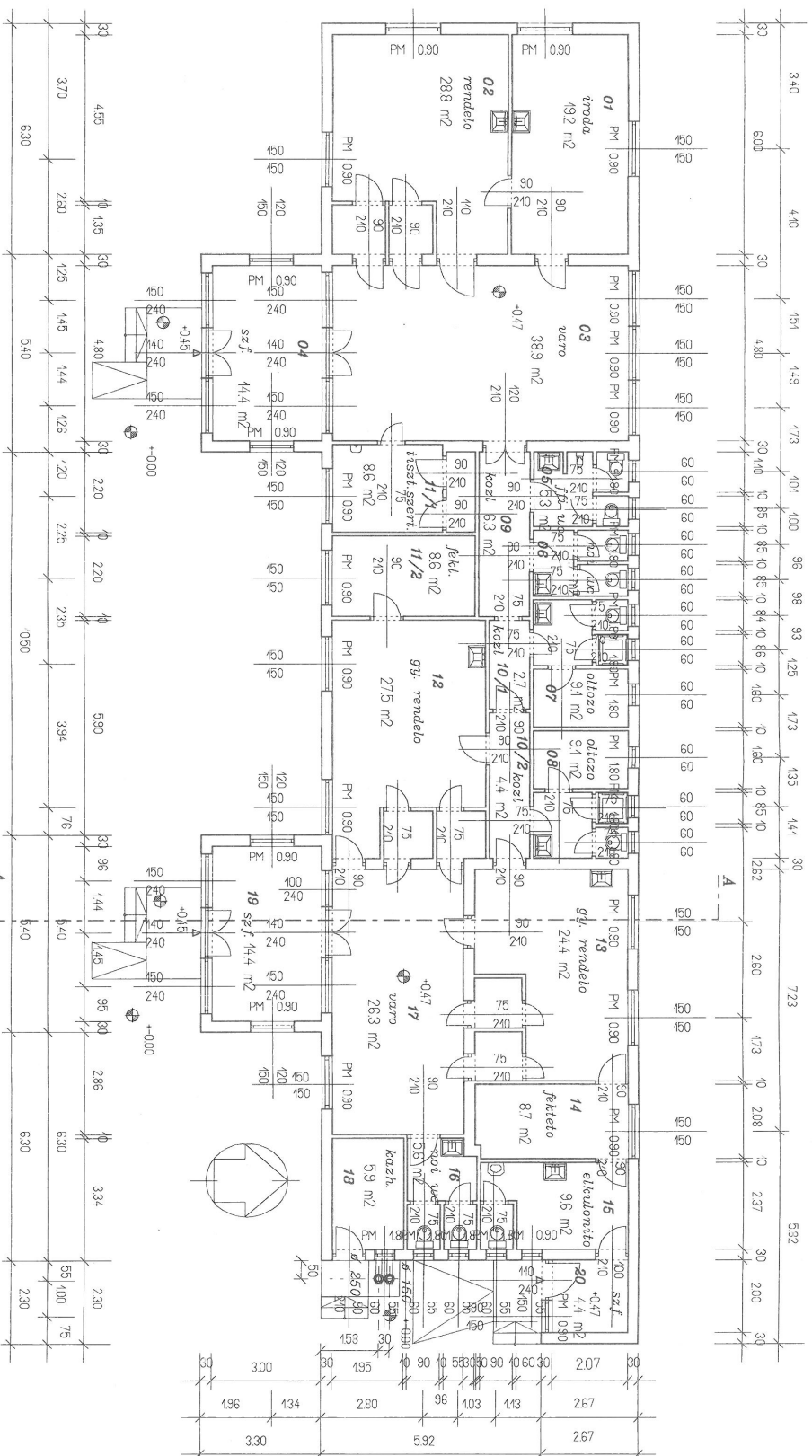
Megrendelés szám: 7/959/2024

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 41112530002024



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



GYERMEKORVOSI RENDELO ES VEDONOI SZOLGALAT
 EPULETENEK ATALAKITASI ALAPRAJZ
 M 1 : 100

A.D. Mernoki Iroda			
Projekt Szervez U 87. Tel: 06-86-492-055	Projekt : Polgarmestert Hivatal	Tervez : eng.	
Tolh. S. : Martfu. Szent Istvan ter 1.	Tervez : Martfu. Szent Istvan ter 1.	Lajk : m 1:100	
Tervez : Martfu. Szent Istvan ter 1.	Tervez : Martfu. Szent Istvan ter 1.	Dolm : 98.01.09	
Tervez : Martfu. Szent Istvan ter 1.	Tervez : Martfu. Szent Istvan ter 1.	Replertu : 0.125m2	
Tolh. S. : Martfu. Szent Istvan ter 1.	Tervez : Martfu. Szent Istvan ter 1.	Tervez : Martfu. Szent Istvan ter 1.	

TERHEZET

1135-2

98

Beruházások, ráfordítások	
Dátum	Megnevezés
2021.12.10	Geotermikus fűtési rendszer
2022.10.25	KAMERA
2022.11.14	csatorna
2022.12.21	Elszívó
2023.02.02	Zúzott kő
2023.03.08	Zúzott kő
2023.03.09	Zúzott kő
2023.03.10	Zúzott kő
2023.03.20	gipszkarton+ festék
2023.04.26	homok
2023.04.27	zúzott kő 4/11
2023.04.28	szegély+ kavics
2023.05.05	cement
2023.05.18	építőanyag
2023.05.22	vasanyag
2023.05.26	zúzott kő
2023.05.27	Mosott homok
2023.06.05	kamera áthelyezés
2023.06.27	sóder
2023.06.30	Viacolor
2023.07.01	Sóder
2023.07.12	Klímaberendezés
2023.07.19	Zúzott kő 4/11
2023.07.20	4 mm üveg
2023.07.21	festék
2023.07.30	zománcfesték+festőhengerek
2023.08.08	radiátorok
2023.10.02	radiátorok
2023.10.30	kamerabővítés
2023.11.22	cserepes lemez
2023.11.30	épületkarbantartás
2023.12.12	villanyvezeték
Saját erős beruházások	
2021-2024. év	Tetőfelújítás komplett 6770 db cseré
2021-2024. év	Előtetők építése 3 db
2021-2024. év	Villamoshálózat komplett cseréje (A
2021-2024. év	Belső átalakítások, gipszkartonozás,
2021-2024. év	Nyílászárók felújítása