



Piaci érték aktualizálása
Martfű Város Önkormányzata részére

5435 Martfű Szolnoki út 716/8 HRSZ
716/8 helyrajzi szám alatti ingatlanról



Készítette:
Szabó Márton
ingatlan-értékbecselő

Készült 2 példányban.
1 példány megbízói
1 példány irattár

BUDAPEST
2026. március 10.



TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI TANÚSÍTVÁNY	3
1. ELŐZMÉNYEK	5
2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE	5
2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer.	6
2.2. Költségalapú értékelési módszer	7
2.3. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer	9
3. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK	11
3.1. A tulajdoni lap adatai	11
3.2. Az ingatlan helyszíni adatai	12
3.4. A telek műszaki jellemzői	15
3.5. Az épület műszaki jellemzői	17
4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS	19
4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel	19
4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam módszerrel	20
4.3. Forgalmi érték meghatározása költség számításon alapuló módszerrel	20
4.4. Összesítő adatok	22
5. MEGJEGYZÉSEK	22

M E L L É K L E T E K

- Számítási táblázatok
- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Szintraajz

ÉRTÉKELÉSI TANÚSÍTVÁNY

Megbízó neve:	Martfű Város Önkormányzata
Megbízó címe:	5435 Martfű, Szent István tér 1.
Értékelt jog:	tulajdonjog
Megbízás célja:	piaci érték meghatározása
Megbízás dátuma:	2026. február 24.

Az értékelt ingatlan alapadatai

Ingatlan címe tulajdoni lap szerint:	5435 Martfű Szolnoki út 716/8 HRSZ
Címe természetben:	5435 Martfű Szolnoki út 716/8 HRSZ
Helyrajzi száma:	Martfű 716/8
Földhivatali megnevezés:	Kivett ipartelep udvar és 3 üzemi épület
Az ingatlan használata természetben:	Bérlő által használt telephely, tároló udvar
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Telek teljes területe:	5095 m ²
Felépítmény nettó területe:	840,8 m ²
Felépítmény redukált területe:	840,8 m ²
Az értékelés fordulónapja:	2026. március 10.

Az ingatlan értékelt 1/1 tulajdoni hányadának elfogadott végső piaci értéke:

Forgalmi érték:	115.000.000 Ft, azaz száztizenötmillió forint
-----------------	--

A Martfű Város Önkormányzata tulajdoni hányadára eső piaci érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

Az értékbecslő a tulajdoni lapon és a Megbízó által az értékbecslő tudomására hozott azon terhek és jogok hatását, amelyek az ingatlan tulajdonos váltását követően is fennmaradnak, figyelembe vette az értékbecslésben.

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 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 felé történő felhasználásra készült. Írásos hozzájárulásom és engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

A kapott dokumentumok és az előzmény értékbecslés alapján az ingatlan beazonosítható.

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.

Az értékelést végző személy neve, státusza, végzettsége és minősítése:

Szabó Márton	vagyoneértékelő	OKJ 53 341 01 900030/2021
--------------	-----------------	------------------------------

Az ingatlanról készült jelentés ellenőrzésében részt vevő neve, státusza, végzettsége és minősítése:

Morótz Attila	ingatlanvagyon-értékelő
---------------	-------------------------

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

1. ELŐZMÉNYEK

A Martfű Város Önkormányzata (5435 Martfű, Szent István tér 1.) 2026. február 24-én bízott meg, hogy a 5435 Martfű Szolnoki út 716/8 HRSZ. alatti, 716/8 helyrajzi számú kivett ipartelep udvar és 3 üzemi épület besorolása, telephely, tároló udvar funkciójú ingatlan előzmény értébecslésének helyszíni szemle nélkül történő aktualizálását végezzük el.

A Megbízó az értékelés elvégzéséhez rendelkezésünkre bocsátotta az alábbi dokumentumot:

- tulajdoni lap (2025.08.07.);
- térképmásolat (2025.08.07.);
- épület szintrajzai

Előzmény értébecslés helyszíni szemle időpontja: 2025. augusztus 15.

Előzmény értébecslésben meghatározott piaci érték: 112.000.000 Ft

Az ingatlan forgalmi értékének aktualizálása helyszíni szemle nélkül történt, az ingatlan műszaki állapotában és fizikai környezetében az előző helyszíni szemle óta változást nem feltételeztünk.

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

Általánosságban elmondható, hogy a módszertan a módszerek egy rendszere, a tanulmány vagy tevékenység egy adott területén alkalmazva. Az értébecslésben a módszertan kifejezést legtöbbször általános főnévként, főként egyes számban alkalmazzák, leírva a módot, amellyel az értébecslő az adott ingatlan értébecslésének teljes tartalmával foglalkozik. Így egy adott értébecslésnél a módszertanba tartozik az alkalmazott megközelítés vagy a megközelítések kiválasztása az értébecslő által, a módszer(ek) kiválasztása, és az elemzési folyamatok vagy technikák alkalmazása annak érdekében, hogy az értébecslés bemenő adatait értelmezze és azokra alapozva következtetésekre jusson. Összefoglalva az értébecslési módszer az az adott eljárás, amelyet egy vagy több, az értébecslő által az érték megállapítására alkalmazott értébecslési megközelítésre alapoznak.

Az EVS 2016 nem ír elő semmiféle értébecslési módszertant kivéve, ha létezik alkalmazandó jogszabály vagy törvény, mivel ez minden esetben az értébecslő szakmai megítélésének a kérdése, az ingatlan természetének és az értébecslés összefüggéseinek és céljának megfelelően. Emellett a módszer várhatóan a jövőben fejlődni fog, sok hatás eredményeként, beleértve a piaci magatartást és a számítási és elemzési eszközök fejlődését - nem lenne helyénvaló korlátozni a jövőbeli alakulást azzal, hogy az értébecslőknek azt javasolják, hogy maradjanak bizonyos, manapság elismert módszerek mellett. Ugyanakkor a szabványosított értébecslési módszerek elősegítik az átláthatóságot és az értébecslési jelentések megértését; a naprakész értébecslési szabványok erősítik az értébecslések és értékelések jó gyakorlatát és pontosságát.

Annak érdekében, hogy egy megfelelő értékelési alapra alapozott értékbecslés készüljön, egy vagy több értékbecslési megközelítést alkalmaznak. Az alapelvekben előfordulnak bizonyos különbségek az alkalmazás során, és nagyobb különbségek a nomenklatúrában, csak három alapvető megközelítése van a földterületek és épületek értékbecslésére, a piaci vagy összehasonlító megközelítés, a jövedelem megközelítés és a költség megközelítés.

A piaci megközelítésben az értékbecslést az adott ingatlannak a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A jövedelem megközelítést az olyan értékbecslési módszerek leírására alkalmazzák, ahol a tőkeértéket a becsült jövőbeli jövedelem tőkésítése vagy diszkontálása útján lehet levezetni az ingatlanból, akár bérleti díj ez a jövedelem akár az ingatlanon folyó üzlet által létrehozott bevétel. Egyes országokban a jövedelem megközelítés formáját, amely szerint a tényleges vagy lehetséges bérleti áramlást elemzik és tőkésítik, mint a piaci megközelítés egyik alosztályát kezelik; azokban az országokban jövedelem megközelítést olyan értékbecslésekre tartják fenn, amelyeket azoknak a vállalkozásoknak a jövedelmére alapoznak, amelyek az ingatlanon működnek.

A költség megközelítés egy értékmegjelölést ad, arra a gazdasági alapvetésre alapozva, hogy a vevő nem fog többet fizetni az ingatlanért, mint egy egyenértékű hasznosítású ingatlan megszerzésének a költsége, akár vásárlással, akár építéssel történt, beleértve a megfelelő földterület árát, ami lehetővé teszi azt az építkezést. Gyakran szükséges az adott ingatlan értékcsökkentésének végrehajtása egy teljesen új, egyenértékű ingatlanéval összehasonlítva.

2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- Az alaphalmaz kiválasztása: Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
- Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése: Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.
- Fajlagos alapérték meghatározása: Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket

meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

- Értékmódosító tényezők elemzése: A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.
- A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása: A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
- Végso érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység (m^2 , m^3 , szobaszám stb.) szorzataként: Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

Az értékmódosító tényezők értékmódosító hatása a fajlagos alapérték 30 %-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50 %-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

2.2. Költségalapú értékelési módszer

A költségalapú értékmegközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései:

- A telekérték meghatározása.
- A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
- Avulások számítása, piaci viszonyok miatti korrekció.
- A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél,

takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.

Hitelbiztosítéki érték esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.

A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

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 magába 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 vezérelik, 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 rendezettsége, 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 figyelembevételével. 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.

2.3. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése: Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell felhasználni.

- A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik.
 - Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell felhasználni. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik.

- A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.
- A kiadásokon belül - ingatlanfejlesztés esetében - el kell különíteni a befektetés jellegű és a működtetési kiadásokat. A befektetési kiadások közé tartozhatnak az ingatlanberuházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások és a működtetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel.
- A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában, vagy becsült összeggel kell megadni.
- A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni. A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.
- A tőkésítési kamatláb meghatározása: Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A megtérülési ráta az ingatlanpiaci elemzésben figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően eltérő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:
 - piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
 - egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
 - fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.
- Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a jelenértékek meghatározása: Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani az ingatlan típusától, az ingatlan- és pénzpiaci elemzésektől, a figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően megválasztott tőkésítési kamatlábbal.

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell

figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjaknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni.

A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

3. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

3.1. A tulajdoni lap adatai

Tulajdoni lap dátuma:	2025.08.07.
Ingatlan címe:	5435 Martfű Szolnoki út 716/8 HRSZ
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	716/8

I. rész

I/1.	
Terület megnevezése	Kivett ipartelep udvar és 3 üzemi épület
Területe:	5095 m ²
I/2.	
Bejegyző határozat:	Terheli a Martfű Belterület 716/30 HRSZ-t illető Átjárási és útszolgalmi jog

II. rész

II/6.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Martfű Város Önkormányzata
Jogosult címe:	5435 Martfű, Szent István tér 1.

III. rész

III/1.	
Önálló szöveges bejegyzés átjegyezve a 716/3 hrsz-ú ingatlanból.	
III/14.	
Önálló szöveges bejegyzés 46 m2 terület átjegyezve a 716/18 hrszú ingatlanból csere jogcímén.	
III/15.	
Önálló szöveges bejegyzés címváltozás.	

III/16.	
Önálló szöveges bejegyzés átjárási és út szolgalmi jog a 716/30 hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosa javára.	

III/17.	
Önálló szöveges bejegyzés terület változás.	

III/21.	
Bejegyzett jog:	Egyéb építésügyi korlátozás 30 m magasságig. / Martfű Város Önkormányzata/.
Jogosult neve:	Antenna Hungária Kft.
Jogosult címe:	1088 Budapest VIII. ker. Trefort út 2.

3.2. Az ingatlan helyszíni adatai

Az értékelt ingatlant magába foglaló település adatai, elhelyezkedése és jellemzői

A település főbb adatai

Régió:	Észak-Alföld régió
Vármegye:	Jász-Nagykun-Szolnok
Járás	Szolnoki
Jogállása:	város
Népesség:	5599 fő
Területe:	23,08 km ²

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 megye székhelyétől, Szolnoktól kb. 18 km-re, Budapesttől kb. 120 km-re fekszik. Szomszédos települések: Tiszaöldvár (dél felé, kb. 6 km), Mezőhék (kelet felé, kb. 10 km), Kengyel (északkelet felé, kb. 10 km), Rákócziújfalú (északnyugat felé, kb. 10 km), illetve a Tisza jobb partján Vezseny. Természetföldrajzilag 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 városon áthalad az 1885-ben kiépült Tiszatenyő-Kunszentmárton vasútvonal, mai vonalszámozás szerint a MÁV 130-as számú Szolnok–Hódmezővásárhely–Makó-vasútvonala

Martfű országon belüli és az ingatlan kerületen belüli elhelyezkedését a következő ábrák mutatják:



A település tömegközlekedési kapcsolatai:

Megközelíthetőségének módja:	szárazföldi, vízi
Lehetséges tömegközlekedési módok:	helyközi autóbusz, vasút
Helyi tömegközlekedési lehetőségek:	helyi autóbusz

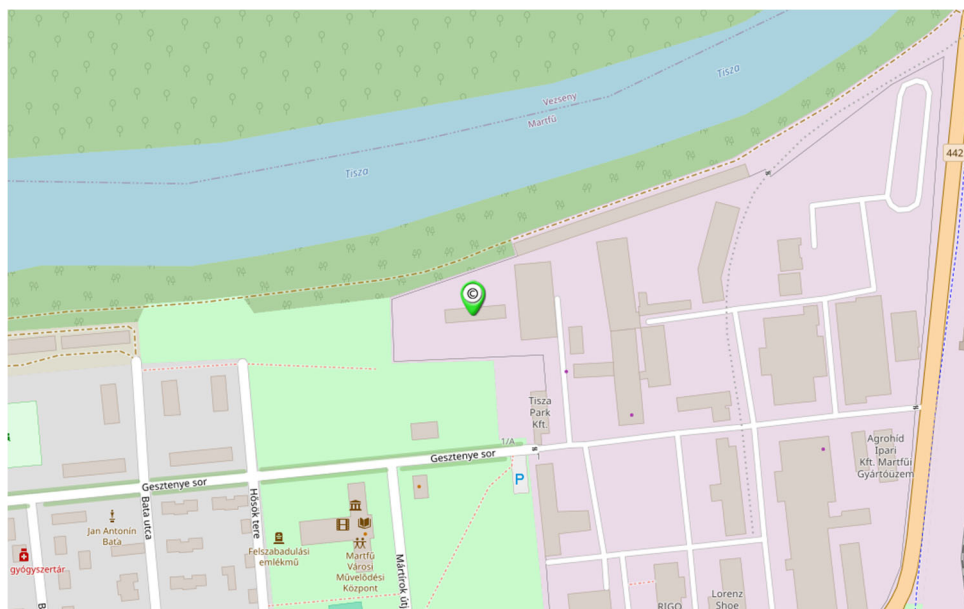
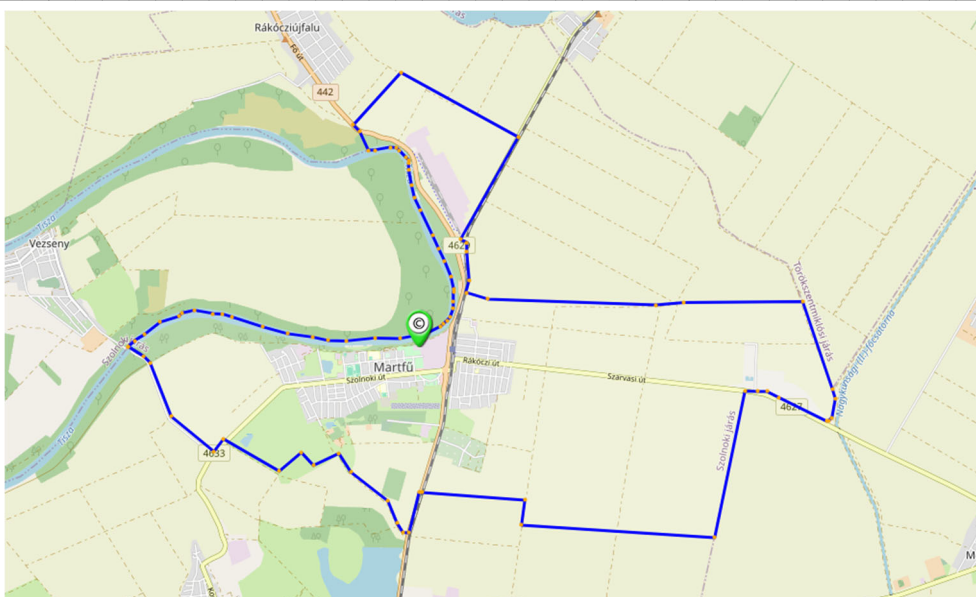
Település jellemzői

Meghatározó közintézmények:	polgármesteri hivatal / körjegyzőség, kormányablak, rendőrkapitányság / rendőrőrs / körzeti megbízott, mentőállomás
Oktatási intézmények:	bölcsőde, óvoda, általános iskola, középfokú oktatási intézmény
Egészségügyi alapellátás:	járóbeteg szakellátás, fogorvosi szakellátás
Egészségügyi szakellátás:	házi orvosi ellátás, házi gyermekorvosi ellátás, fogorvosi alapellátás
Kiskereskedelmi ellátottság:	hagyományos kisbolt, szakbolt, ABC, diszkont áruház

Az értékelt ingatlan településen belüli elhelyezkedése

Az értékelt ingatlan Martfű északi részén helyezkedik el, a Tisza cipőgyár ipari környezetében.

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését, környezetét a következő képek mutatják:



Infrastrukturális ellátottság

Az ingatlan közvetlen környezetben minden fontos infrastruktúra megtalálható, könnyen megközelíthető, jó adottságokkal jellemezhető városrész. A szolgáltatási hálózat az ingatlantól kb. 800-1000 m-es körzetben elérhető.

Megközelítés

Az értékelt ingatlan az ipartelep belső utcájából közelíthető meg.

Közműellátottság

Az ingatlan víz, villany és gáz közműbekötéssel rendelkezik, közmű mérőórák az ipartelep központi közös részén érhetőek el.

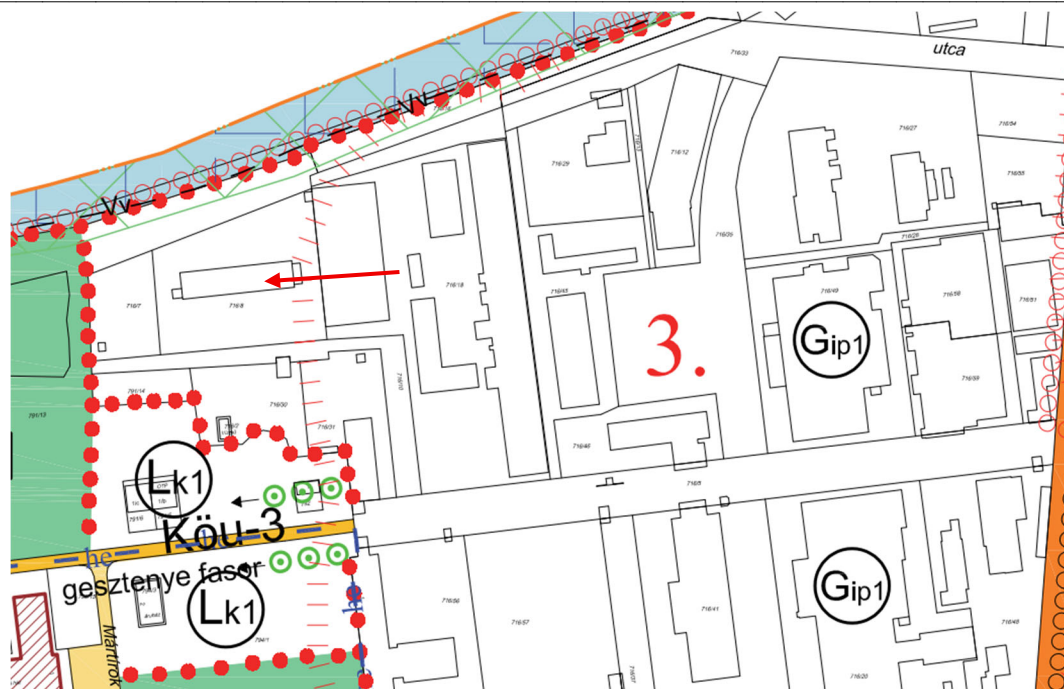
3.4. A telek műszaki jellemzői

Telek műszaki jellemzői

Telek területe	5095 m ²
Telek értékelt területe	5095 m ²
A telek formája/alakja	szabályos négyszög
Elhelyezkedés (a többi telekhez képest)	közbenső telek
Telek tájolása	kelet - nyugat
Telek lejtése	megközelítőleg sík
Kerítés az utcafronton	részben kerített
Kerítés az oldalhatáron	részben kerített
Személy, és autóbejáró kialakítása	személyi és autóbejáró fém kapuval megoldott.
Telken található növényzet	részben füvesített, ipari termelésből származó eszközökkel borított, rendezetlen állapotú

Beépíthetőség

Övezeti besorolás kódja	Gip1
Építési szabályzat linkje	https://or.njt.hu/eli/733018/r/2023/19
Övezeti térkép linkje	https://or.njt.hu/download/1703/resources/EJR_99874046-04_a_m_dos_t__rendelet_mell_klete.pdf
További telekmegosztás lehetősége	nem



Gip1	SZ	50
	16,50	600

egyéb ipari gazdasági terület

21. § (1) Gip1 jelű építési övezet:

- Az építési övezetben elhelyezhető az OTÉK 20. § (4) bekezdésben felsorolt épületek
- Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret 600 m².
- Az építési övezet telkeinek beépítési módja szabadon álló.
- Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 50 %.
- Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság 16,50 méter.
- Zöldfelület legkisebb mértéke 25 %.
- Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti gazdasági területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
- Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.
- Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
- Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény kizárólag technológiai célból létesíthető.
- Melléképítmények tekintetében az alábbiak nem helyezhetők el:
 - közmű pótló műtárgy,
 - hűsfűtőlő, jégverem, zöldségverem
 - állat ól, állat kifutó
 - trágyatároló.
- Az építési övezetben a közüzemi közművesítettség mértéke teljes.
- Parkolási lehetőséget, gépjárművek tárolását saját területen kell kialakítani.
- Az építési övezetben új építmény építése csak talajmechanikai szakvélemény alapján történhet.

Közmű kapcsolatok

Vízellátás típusa	vezetékes
Hálózati víz csatlakozás	épületbe bevezetve
Szennyvíz kezelés módja	települési hálózat
Szennyvíz csatlakozás módja	települési hálózatra csatlakoztatva
Elektromos ellátás	vezetékes villamos hálózat
Hálózati áramellátás típusa	ipari

Villamos hálózat bekötés	épületbe bevezetve
Gáz ellátás	vezetékes földgáz
Vezetékes gáz	épületbe bevezetve
Csapadék elvezetés	felszíni nyílt csapadékelvezető árok
Általános megítélés	telek részben füvesített, aszfaltozott, ipari termelésből származó eszközökkel borított, rendezetlen állapotú

3.5. Az épület műszaki jellemzői

Az értékelt ingatlan egy földszint + 1 emelet tagolású üzemi épület emeleti szociális résszel. Az épület sávalapra, vasbeton pilléres téglá kitöltéssel épült, acélgerendás födémzettel, lapostetővel, vasbeton fedélszékkal, bitumenes lemezfedéssel épült.

Építés éve:	1980 körül	
Értékelt ingatlan figyelembe vett redukált alapterülete:	840,8 m ²	
Épület tagolása	földszint + 1 emelet	
Funkció:	telephely	
Beépítési mód:	szabadon álló	
Alapozás módja:	sávalapozás	
Talajnedvesség elleni szigetelés	bitumenes lemez	
Szerkezeti rendszer	vasbeton pilléres	
Födém anyaga:	acélgerendás	
Határoló falak:	tégla	
Belső válaszfalak:	tégla	
Tető és fedése:	vasbeton tetőszerkezet, bitumenes lemezfedés	
Nyílászárók:	fém szerkezetű, műanyag szerkezetű	
Padlóburkolatok:	kerámia, simított beton, PVC	
Falfelületek:	festett, csempézett	
Külső felület:	köporos vakolat	
Vízellátás:	van, külön mérhető	
Csatornázás:	van	
Gázellátás:	van, külön mérhető	
Fűtés:	távközponti geotermikus melegvízzel biztosított radiátor hőleadókkal	
Melegvíz-ellátás:	távközponti geotermikus melegvízzel biztosított	
Elektromos áramellátás:	van, külön mérhető	
Állapot:	közepes állapotú	

Az értékelt ingatlan közepes állapotú, esetenként karbantartott, bérlő által raktározásra, üzemi tevékenységre hasznosított. Az ingatlan 2012-ben kisebb felújításon és átalakításon esett át, ekkor a tetőfedés, és külső vakolatok cseréje, illetve a beázások kijavítása és elhárítása történt meg. A földszinti raktár helyiségek elrendezésében a kapott alaprajzhoz képest kisebb változás történt. Az épület keleti oldalán két trafó található, amely a szomszédos épületek villamos ellátását biztosítja.

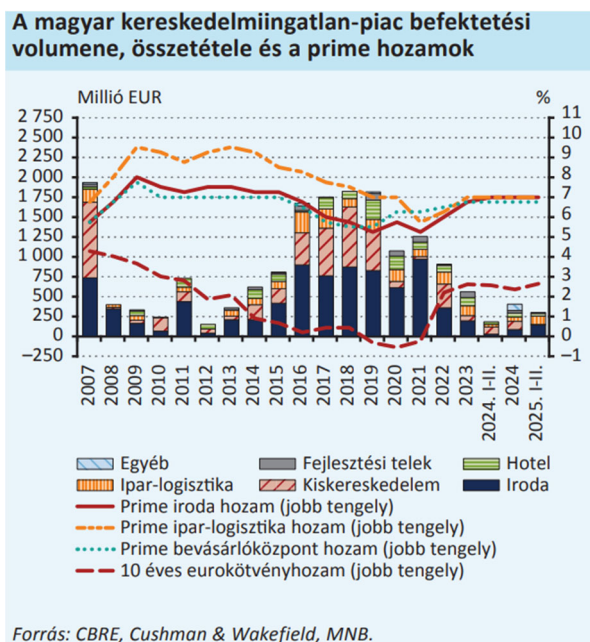
Az épület keleti oldalán található két darab transzformátor, amelyek a tulajdonos tájékoztatása szerint energiaszolgáltató kezeli, a szomszédos ingatlanok energiaellátásáért felelnek. A tulajdonos és az energia szolgáltató között azok elhelyezéséhez kapcsolódóan bérleti szerződést kötöttek, így a transzformátorok az ingatlanon bevételt termelnek.

3.4. Ingatlanpiaci helyzet

A 2025-ös év első félévében bár javult a kereskedelmiingatlan-piac ciklikus megítélése, a stagnáló gazdasági aktivitás miatt a szektor tényleges élénkülése elmaradt. A hazai GDP növekedése a várakozásoknál alacsonyabbnak, mindössze 0,6 százaléknak ígérkezik 2025-re, ami a piaci aktivitás érdemi fellendülésének további késését vetíti előre, így a kedvező fordulat még várat magára.

Az egyes szegmensek teljesítménye a makrogazdasági folyamatok függvényében eltérően alakult. A turizmus bővülése és a növekvő kiskereskedelmi forgalom kedvezően hatott a szállodaszektorra és a bevásárlóközpontokra, javítva azok kihasználtsági mutatóit. Ezzel szemben a csökkenő ipari termelés visszafogta az ipari-logisztikai szegmens aktivitását, lassítva mind a keresleti, mind a kínálati oldalt.

A kihasználatlansági ráták terén jelentős átrendeződés történt: míg a budapesti irodapiacon a ráta 12,8 százalékra mérséklődött, addig az ipari-logisztikai piacon 13,4 százalékra ugrott, így 2014 óta először haladta meg az irodapiaci értéket. A jövőben mindkét szegmensben túlkínálati kockázat és a ráták további emelkedése várható; az irodapiacon az új állami központok miatt felszabaduló másodlagos területek, a logisztikai piacon pedig a negatív piaci felszívás okoz kihívást.



A befektetési piacon a forgalom 2025 első félévében elérte a 300 millió eurót, ami az alacsony bázishoz képest 67 százalékos növekedést jelent, főként néhány nagy értékű tranzakciónak köszönhetően. A hozamok stagnálása mellett az ingatlanértékek enyhe növekedésnek indultak, és a hazai befektetők arányának csökkenésével a piac szerkezete kiegyensúlyozottabbá vált, bár a fellendülés a nemzetközi példák alapján még törekenynek tekinthető.

A finanszírozási oldalon a bankok 19 százalékkal növelték a projekthitelek folyósítását, és a verseny hatására az irodaházak kivételével enyhítettek a hitelezési feltételeken. Bár a bankszektor kitettsége a 2008-as válsághoz képest jóval alacsonyabb és a portfólió szerkezete konzervatív, a fennálló piaci kockázatok miatt az MNB 2026-tól új rendszerkockázati tökeppuffer bevezetésével erősíti a pénzintézetek ellenállóképességét.

Forrás: Magyar Nemzeti Bank kereskedelmiingatlan-piaci jelentés 2025 október.

A település általános ingatlanpiaci helyzete és egyéb jellemzői

Martfű kereskedelmiingatlan-piaca kisvárosi léptékű, erősen lokális kereslettel jellemezhető, amelyet a 6-7 ezres lakosságszám, a korlátozott vásárlóerő és a környező központok (különösen Szolnok) elszívó hatása határoz meg; a kínálat döntően földszinti üzlethelyiségekből és kisebb szolgáltató egységekből áll, modern retail fejlesztés alig található. Bérleti díjak jellemzően 2 000-4 000 Ft/m²/hó sávban mozognak, míg a hozamszintek magasabbak (kb. 8-11%) az alacsony likviditás és kockázat miatt. A kereslet főként alapellátást biztosító funkciókra (élelmiszer, szolgáltatás, vendéglátás) koncentrálódik, a kihasználatlanság mérsékelt, de az új bérlők megjelenése eseti. Összességében stabil, de korlátozott növekedési potenciálú, alacsony tranzakciószámú piac, amely befektetői szempontból inkább hozam-, mint értéknövekedés-orientált.

4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

A forgalmi érték meghatározás során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A forgalmi érték megállapítása 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 módszerrel

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

115.000.000 Ft-ban, azaz száztizenötmillió forintban

határoztam meg.

4.2. Forgalmi érték meghatározása hozam módszerrel

A becsült havi bérleti díj részletes számítását és annak eredményét a mellékletben csatolt számításítáblázat tartalmazza. A becsült havi bérleti díjat felhasználva az optimális esetben realizálható éves bevételt csökkentettem a kihasználtsággal, üzemeltetési és egyéb költségekkel, így meghatározva a nettó éves bevételt. Ezekből az adatokból a direkt tőkésítést felhasználva a jövőben képződő bevételeket jelenértékre vetítve határozom meg a hozamszámításon alapuló piaci értéket, amelyet a következő táblázat ismertet:

A hozamszámításon alapuló érték meghatározása direkt tőkésítéssel:

Bevételek	Éves bérleti bevétel (1 320 100 Ft/hó)			Ft	15 841 200
	Kihasználtság			%	75
	Figyelembe vehető bevétel			Ft	11 880 900
Kiadások	Fenntartási költségek, az éves bevétel	3	%-a	Ft	356 400
	Kezelési költség, az éves bevétel	3	%-a	Ft	356 400
	Felújítási költség			Ft	2 102 000
	Egyéb költségek			Ft	
	Költségek összesen			Ft	2 814 800
Egyéb	Éves potenciális bevétel			Ft	9 066 100
	Tőkésítési ráta	8,0%	Tőkésített érték:	Ft	113 000 000
	Befektetési kiadások			Ft	
	Becsült hozadéki érték kerekítve			Ft	113 000 000

Ennek eredményeképpen az ingatlan piaci értékét hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel kerekítve

113.000.000 Ft-ban, azaz száztizenhárommillió forintban

határoztam meg.

4.3. Forgalmi érték meghatározása költségyszámításon alapuló módszerrel

A költségalapú érték meghatározása során a földterület piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszerrel számított értékét hozzáadjuk az építmények újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, a funkcionális avulás és a gazdasági avulás figyelembevételével levont értékcsökkenést. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint; piaci összehasonlító adatok hiányában a hozamszámításon alapuló módszer és a maradványelvű értékelés szabályai szerint. A telek piaci értékének meghatározásakor az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, telekingatlanokat tartalmazó

alaphalmazban (jelen értékelés fordulónapjától 2 évig visszamenőleg adásvétel tárgyát és/vagy ingatlanpiaci kínálatban megjelenő, jelen értékbecslés fordulónapjától 6 hónapig visszamenőleg keletkezett kínálat tárgyát képező telkek) kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő telkek típusa azonos a vizsgált telekkel.

A számítások eredményét a mellékelt számítási táblázat tartalmazza. Ennek eredményeképpen a telekingatlan piaci értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével

16.000.000 Ft -ban, azaz tizenhatmillió forintban

határoztam meg

Épületek, építmények nettó pótlási költség alapú értéke:

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkákat takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

A földterületen található és az ingatlan részét képező, értéket képviselő vagyonelemek újra-előállításai költségét a fajlagos építési költség és a vagyonelemek mennyiségének (négyzetméter, köbméter, méter, darab) szorzataként határozzuk meg. A fajlagos építési költséget az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű építmények tényleges beruházási költségei, illetve az Építőipari Költségbecslési Segédlet aktuális évi kiadása szolgált alapul. Az avulás mértékét a korábban említett avulási kategóriában százalékosan kell megadni. Az avulások számítása történhet becslés alapján vagy részletesebb elemzések útján is. A fenti szempontok szerinti épületek és építmények költségalapú értéke a következőképpen alakul:

A felépítmény forgalmi értékének meghatározását a következő táblázat tartalmazza:				
épület, építmény, építményrész stb.	1	Földszint	2	1. emelet
a felépítmény pótlási költsége vagy újraépítési költsége	238 000 Ft/m ²		137 000 Ft/m ²	
alapterület (átlagos falvastagság mellett)	679 m ²		162 m ²	
fizikai avultság	25%		25%	
funkcionális avultság szorzószáma	15%		15%	
környezeti avultság (max. 20%) szorzószáma				
piaci helyzet miatt módosító tényező				
épület, építmény, építményrész forgalmi értéke	103 014 eFt		14 136 eFt	
A felépítmény forgalmi értéke a táblázat alapján:				
		117 000 eFt		

A fenti számítások eredményeképpen az épületek és építmények piaci értékét kerekítve

117.000.000 Ft -ban, azaz száztizenhétmillió forintban

határoztam meg.

Az előző számítások szerint az ingatlan költségalapú értékét

telek értéke 16.000.000 Ft + felépítmény értéke 117.000.000 Ft = 133.000.000 Ft

133.000.000 Ft-ban, azaz százharminhárommillió forintban

határoztam meg.

4.4. Összesítő adatok

A piaci értéket lehetőség szerint több módszerrel határozzuk meg, majd a kapott értékek esetleges eltérésének vizsgálata után az értékelés céljának megfelelően választjuk ki a végső piaci értéket. Jelen esetben az ingatlan piaci értéke két módszerrel, a piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével és a hozamszámításon alapú értékelési módszerrel is meghatározásra került. Az alkalmazott számítások az eltérő megközelítésből jelen esetben hasonló eredményt hoztak, amely igazolja a számítások helyességét. Az ingatlan reális értékét – tekintettel funkciójára és földrajzi elhelyezkedésére – a piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével meghatározott érték reprezentálja leginkább, a hozamszámításon alapuló értékelési módszert ellenőrzésként használjuk.

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	115,0 MFt	súly:	100%	115,0 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	113,0 MFt	súly:	0%	0,0 MFt
Költség alapú érték:	133,0 MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **115,0 MFt**

Az ingatlan forgalomképessége: forgalomképes

5. MEGJEGYZÉSEK

- Az Értékelési Szakvélemény csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szöveggörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- Az értékelés adatait és végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határoztam meg és az értékelés fordulónapjától számított 365 napig érvényesek.
- 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.
- A megbízási díj nem függvénye az általam meghatározott piaci értéknek.

- Az értékelési szakvéleményben közölt adatok és elemzések az ide vonatkozó rendeletekkel, ajánlásokkal és szakmai irányelvekkel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaim és véleményem a valóságnak megfelelnek és korrektek.
- 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, 2026. március 10.

.....
Szabó Márton
ingatlan értékbecsülő
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.

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

Ingatlan címe: 5435 Martfű Szolnoki út 716/8 HRSZ

Helyrajzi szám: 716/8

Albetét esetén a tul. lap szerinti ter. [m2]: 0

Tulajdoni lapon szereplő telek terület [m2] 5095

Értékelt tul. hányad: 1 / 1

Albetét esetén értékelt terület [m2] 0

Telekből értékelt terület [m2] 5 095

Értékbecslés dátuma: 2026.03.10

TERÜLETKIMUTATÁS

Megnevezés	szint	Hasznos terület	Állapot	K	Megjegyzés
Elektromos fogadó	földszint	93,59	közepes	1	
Közlekedő	földszint	10,69	közepes	1	
Vizesblokk	földszint	16,13	közepes	1	
Raktár	földszint	78,40	közepes	1	
Kazán	földszint	15,01	közepes	1	
Raktár	földszint	36,66	közepes	1	
Üzem	földszint	408,92	közepes	1	
Műhely	földszint	19,55	közepes	1	
Közlekedő	1. emelet	28,37	közepes	2	
Iroda	1. emelet	30,11	közepes	2	
Iroda	1. emelet	22,76	közepes	2	
WC blokk	1. emelet	5,51	közepes	2	
Zuhanyzó	1. emelet	14,93	közepes	2	
Öltöző	1. emelet	30,28	közepes	2	
Iroda	1. emelet	14,69	közepes	2	
Iroda	1. emelet	15,20	közepes	2	
Összesen:		840,8			

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület	redukáló tényező	redukált terület
		m ²		m ²
K=1	Földszint	679,0	1,0	679,0
K=2	1. emelet	161,9	1,0	161,9
	összesen:	840,8		840,8

5435 Martfű Szolnoki út 716/8 HRSZ, 716/8 hrsz.

Építményes ingatlan értékelése - Piaci összehasonlító adatok elemzése					
Összehasonlítás szempontjai		Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingatlan címe: Tagolása: Környezete: Jelleg, funkció: Infrastrukturális adottságok (közmvéek, utak, kerítettség, stb.): Építés éve: Műszaki állapot: Megjegyzés: Adat forrása:	Ingatlan címe:		Martfű, Ófalu	Martfű, Gesztenye sor	Tószeg
	Tagolása:	többszintes	földszintes	földszintes	földszintes
	Környezete:	ipari	lakó	ipari	ipari
	Jelleg, funkció:	telephely	telephely	telephely	telephely
	Infrastrukturális adottságok (közmvéek, utak, kerítettség, stb.):	Tisza cipőgyár ipari környezetében, 442-es autóút közelében található telephely	Lakókörnyezetben, jó infrastruktúrával rendelkező, aszfaltozott úton megközelíthető	Tisza cipőgyár ipari környezetében, 442-es autóút közelében található telephely	Ipari környezetben, átlagos infrastruktúrával rendelkező, aszfaltozott úton megközelíthető
	Építés éve:	1980 körül	1980 körül	1980 körül	1960 körül
	Műszaki állapot:	közepes	közepes	közepes	jó
	Megjegyzés:	betonpilléres tégl kitöltéses szerkezetű kétemeletes csarnoképület emeleti szociális blokkal	fémszerkezetes földszintes csarnoképület tégl szerkezetű földszintes szociális blokkal	betonpilléres tégl kitöltéses szerkezetű, földszintes csarnoképület	tégla, vályog, acél szerkezetű földszintes három, iroda, szociális blokk, üzemeépületből álló telephely
Adat forrása:		ingatlan.com/34509085	ingatlan.com/34614789	ingatlan.com/35061877	
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
kínálati/adásvételi ár (Ft)			65 500 000	1 800 000 000	160 000 000
telekméret (m ²)		5 095	2 932	84 000	6 420
redukált alapterület (m2)		840,8	407	15000	1253
fajlagos ár (Ft/m2)			160 934	120 000	127 694
kínálat/adásvétel			kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja			2026. március	2026. március	2026. március
kínálat/adásvétel korrekciós tényező			0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)			152 887	114 000	121 309

ÉRTÉKIIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT			
földrajzi elhelyezkedés	hasonló	hasonló	kedvezőtlenebb
	1,00	1,00	1,05
telekméret	kisebb	nagyobb	hasonló
	1,05	0,85	1,00
alapterület	kisebb	nagyobb	nagyobb
	0,90	1,30	1,10
műszaki állapot	hasonló	hasonló	kedvezőbb
	1,00	1,00	0,90
építés éve	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
jelleg	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
építési mód	hasonló	hasonló	kedvezőtlenebb
	1,00	1,00	1,05
felszereltség, extrák	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
udvari parkoló	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	145 243	131 100	133 440

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület (m2)	840,80
helyszíni szemlén mért terület alapján	
fajlagos átlagár (Ft/m2)	136 594
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	136 600
becsült érték (Ft)	114 853 280
becsült érték kerekítve (Ft)	115 000 000

5435 Martfű Szolnoki út 716/8 HRSZ, 716/8 hrsz.

Építményes ingatlan értékelése - Bérleti díj összehasonlító adatok elemzése

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingtalan címe:		Martfű, Gesztenye sor 1.	Törökszentmiklós, G-falu	Szolnok, Thököly út 85.
Tagolása:	többszintes	többszintes	földszintes	földszintes
Környezete:	ipari	ipari	ipari	ipari
Jelleg, funkció:	telephely	telephely	telephely	telephely
Infrastrukturális adottságok (közmvéek, utak, kerítettség, stb.):	Tisza cipőgyár ipari környezetében, 442-es autóút közelében található telephely	Tisza cipőgyár ipari környezetében, 442-es autóút közelében található telephely	ipari környezetben, jó infrastruktúrával rendelkező, aszfaltozott úton megközelíthető	ipari környezetben, jó infrastruktúrával rendelkező, aszfaltozott úton megközelíthető
Építés éve:	1980 körül	1980 körül	1980 körül	1980 körül
Műszaki állapot:	közepes	jó	közepes	közepes
Megjegyzés:	betonpilléres téglá kitöltéses szerkezetű kétemeletes csarnoképület emeleti szociális blokkal	fém szerkezetes földszintes csarnoképület téglá szerkezetű kétszintes szociális blokkal	fém szerkezetes földszintes csarnoképület panel szerkezetű földszintes szociális blokkal	szendvicspanel szerkezet, telephely irodaépülettel, bemutatóteremmel, szociális helyiségekkel, öltözőkkel
Adat forrása:		ingatlan.com/33580694	ingatlan.com/34033904	ingatlan.com/35235110
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
bérleti díj (Ft/hó)		1 500 000	4 353 700	2 120 000
telekméret (m ²)	5 095	2 200	4 600	1 500
redukált alapterület (m2)	840,8	972	2561	1500
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		1 543	1 700	1 413
bérleti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2026. március	2026. március	2026. március
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		1 466	1 607	1 343

ÉRTÉKELÉSI AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

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

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

1 539	1 687	1 477
-------	-------	-------

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület (m2)	840,80
helyszíni szemlén mért terület alapján	
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	1 568
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/hó)	1 570
becsült bérleti díj (Ft/hó)	1 320 056
becsült bérleti díj kerekítve (Ft/hó)	1 320 100

5435 Martfű Szolnoki út 716/8 HRSZ, 716/8 hrsz.

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingtatlan címe:		Kunszentmárton, Öcsödi út	Kunszentmárton, Végh utca	Szolnok, Pipacs utca
Környezete:	ipari	ipari	ipari	ipari
Jelleg, funkció:	ipari	ipari építési telek	ipari építési telek	ipari építési telek
Övezeti besorolás:	Gip1	gazdasági övezet	ipari övezet	ipari övezet
Infrastrukturális adottságok (közmutvek, utak, kerítettség, stb.):	Tisza cipőgyár ipari környezetében, 442-es autótút közelében található telephely	ipari környezetben, jó infrastruktúrával rendelkező, aszfaltozott úton megközelíthető	ipari környezetben, jó infrastruktúrával rendelkező, aszfaltozott úton megközelíthető	ipari környezetben, jó infrastruktúrával rendelkező, aszfaltozott úton megközelíthető
Megjegyzés:	betonpilléres téglakitöltéses szerkezetű kétemeletes csarnoképület emeleti szociális	építési telek villany és csatorna bekötéssel, további közmutvek utcában elérhetőek	építési telek utcában elérhető közmutvekkel	építési telek közmutvek nélkül
Adat forrása:		ingatlan.com/34147077	ingatlan.com/34147048	ingatlan.com/35140603
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)	5 095	14 900 000	14 000 000	12 900 000
telekméret (m²)		5 008	3 447	3 051
fajlagos ár (Ft/m2)		2 975	4 062	4 228
tulajdonátr. viszonya/típusa		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2026. március	2026. március	2026. március
kinálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		2 826	3 858	4 017

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

földrajzi elhelyezkedés	hasonló	hasonló	kedvezőbb
	1,00	1,00	0,90
terület	hasonló	kisebb	kisebb
	1,00	0,90	0,90
közművek	hasonló	hasonló	kedvezőtlenebb
	1,00	1,00	1,05
övezeti besorolás, beépíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
szolgalmi joggal való terheltség	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
forma, alak	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
osztatlan közös tulajdon	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
településen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	kedvezőbb
	1,00	1,00	0,95

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

2 826	3 473	3 213
-------	-------	-------

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m2)	5 095,0
fajlagos átlagár (Ft/m2)	3 171
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	3 170
becsült érték (Ft)	16 151 150
becsült érték kerekítve (Ft)	16 000 000

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/46883/2025
2025.08.07

MARTFŰ Szektor: 53

Belterület 716/8 helyrajzi szám

5435 MARTFŰ Szolnoki út 716/8 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"
I R É S Z

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett ipartelep udvar és 3 üzemi épület 0 5095 0.00

2. bejegyző határozat: 46087/1998.09.23
Terheli a MARTFŰ Belterület 716/30 HRSZ-t illető Átjárási és útszolgalmi jog

II R É S Z

6. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 35851/2/2011.04.18
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: MARTFŰ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 5435 MARTFŰ Szent István tér 1

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 41104/1995.06.29
Önálló szöveges bejegyzés átjegyezve a 716/3 hrsz-ú ingatlanból.

14. bejegyző határozat, érkezési idő: 31029/1998.01.15
Önálló szöveges bejegyzés 46 m2 terület átjegyezve a 716/18 hrszú ingatlanból csere jogcímén.

15. bejegyző határozat, érkezési idő: 32754/1998.02.09
Önálló szöveges bejegyzés címváltozás.

16. bejegyző határozat, érkezési idő: 46087/1998.09.23
Önálló szöveges bejegyzés átjárási és út szolgalmi jog a 716/30 hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosa javára.

17. bejegyző határozat, érkezési idő: 41805/2/1999.07.20
Önálló szöveges bejegyzés terület változás.

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/46883/2025
2025.08.07

MARTFŰ
Belterület 716/8 helyrajzi szám

Szektor : 53

Folytatás az előző lapról	
III. R É S Z	
21. bejegyző határozat, érkezési idő: 38060/2022.02.22	
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.

TULAJDONI LAP VÉGE

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

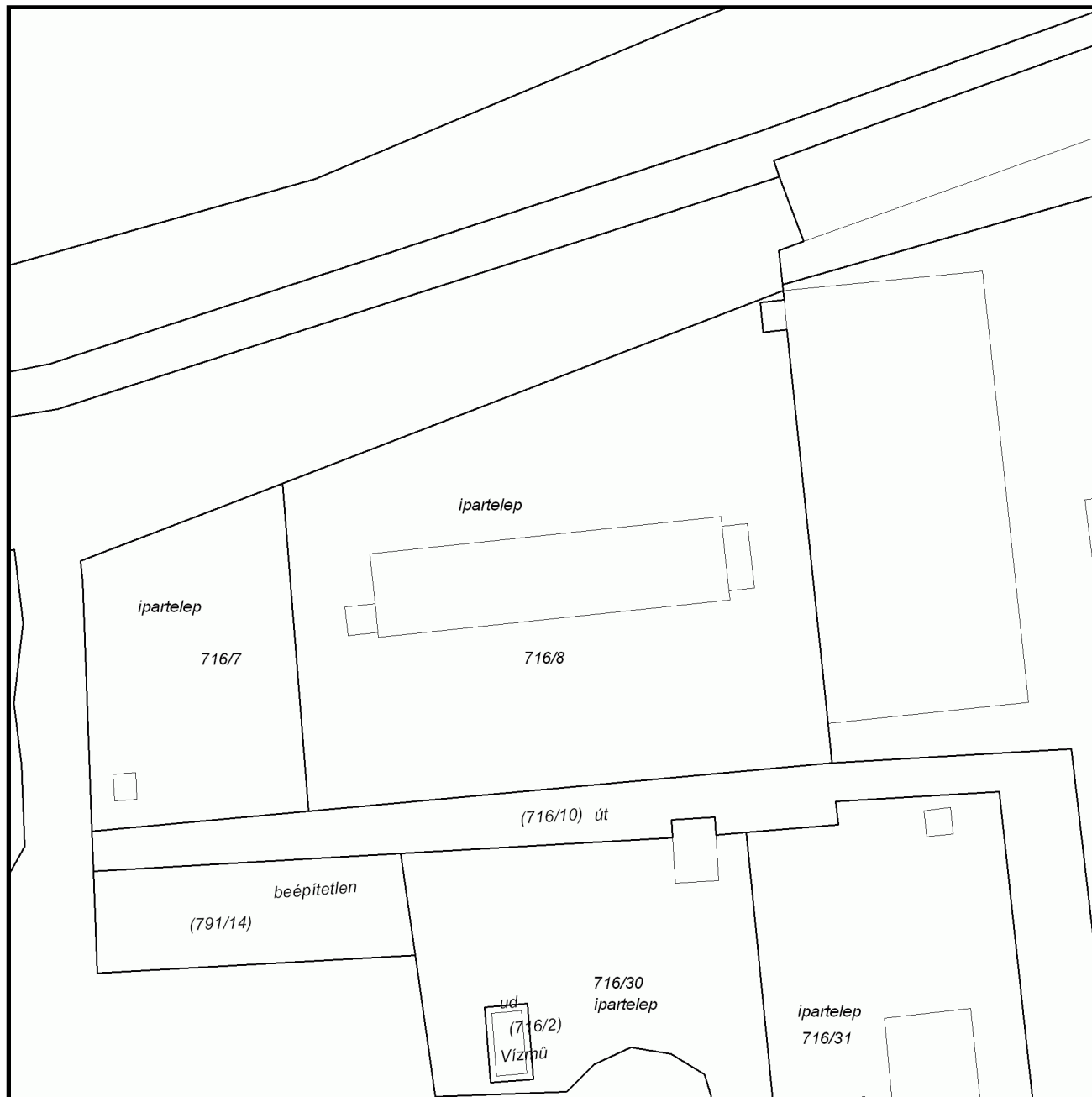
2025.08.07 14:24:23

Helyrajzi szám: MARTFŰ belterület 716/8

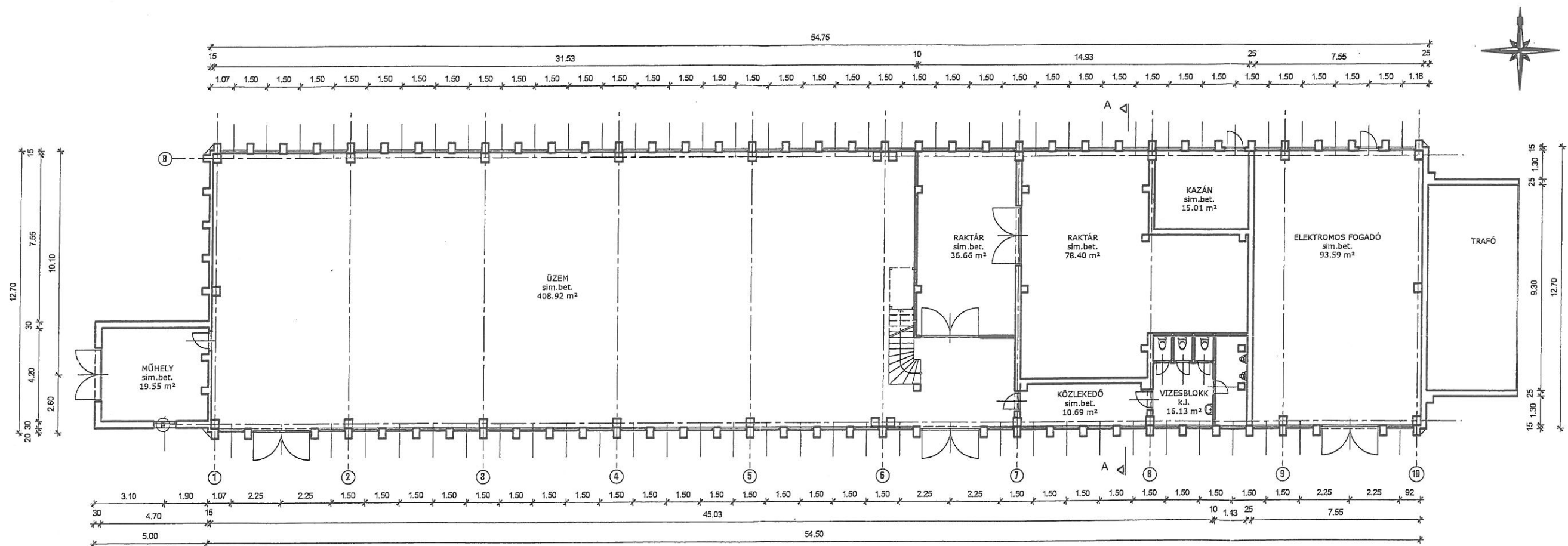
Megrendelés szám: 7/922/2025

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 42828640002025



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



ÁLLAPOTRÖGZÍTŐ FÖLDSZINTI ALAPRAJZ M 1:200



A.D. MÉRNÖKI IRODA KFT 5435 Martfű, Gesztenye sor 1/a	Megrendelő: Martfű Város Önkormányzata 5435 Martfű, Szent István tér 1.	Aláírás: <i>[Signature]</i>	Tervezés tárgya, helye: Üzemcsarnok állapotrögzítő terve Martfű hrsz: 716/8	Tervező: Honti Gyula tervező szakmérnök É 16-0126	Aláírás: <i>[Signature]</i>	Kelt: 2012. október hó	Lépték: M 1 : 200	Tervszám: A 01
---	---	--------------------------------	---	--	--------------------------------	---------------------------	----------------------	--------------------------

