

Piaci érték meghatározása Martfű Város Önkormányzata részére

5435 Martfű, Rózsa út 9. szám alatti,
421 helyrajzi számú ingatlanról



Készítette:
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

Értékelés azonosítója:
M/3833-9/2026/29159/28953/15320/1776895200

BUDAPEST
2026. április 08.



A.N.Z.S.Ó. 2001 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft
1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32., földszint 2.
tel.: +36 1 236-4920; fax: +36 1 236-4929; e-mail: anzso@anzso.hu;



TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELESI TANÚSÍTVÁNY

1. ELŐZMÉNYEK

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

2.2. Költségalapú módszer

3. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

3.1. A tulajdoni lap adatai

3.2. Az értékelt ingatlan helyszíni adatai

3.3. Ingatlanpiaci helyzet

3.4. A telek műszaki jellemzői

3.5. Alapterület-kimutatás

3.6. Az épületek műszaki jellemzői

4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

4.1. Piaci érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével

4.2. Piaci érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

4.3. Forgalmi érték meghatározása költség számításon alapuló értékelési módszerrel

4.4. Összesítő adatok

5. MEGJEGYZÉSEK

MELLÉKLETEK

1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló részletes számítás	vagyonértékelő
2. Telekszámításon alapuló részletes számítás	vagyonértékelő
3. fotó album	vagyonértékelő
4. tulajdoni lap	megbízó
5. földhivatali térképmásolat	megbízó
6. méretezett alaprajz	vagyonértékelő

ÉRTÉKELESI TANÚSÍTVÁNY

A megbízás adatai

Megbízó neve:	Martfű Város Önkormányzata
Megbízó címe:	5435 Martfű, Szent István tér 1.
Értékelt jog:	tulajdonjog
Megbízás célja:	piaci érték meghatározása
Megbízás dátuma:	2026. március 26.

Az értékelt ingatlan alapadatai

Ingatlan címe tulajdoni lap szerint:	5435 Martfű, Rózsa út 9.
Címe természetben:	5435 Martfű, Rózsa út 9.
Helyrajzi száma:	Martfű 421
Művelési ág:	kivett
Földhivatali megnevezés:	lakóház, udvar, gazdasági épület
Az ingatlan használata természetben:	nem lakott családi ház melléképülettel
Értékelt tulajdoni hányad:	12/12
Telek teljes területe:	712 m ²
Felépítmény felmért nettó területe:	100.79 m ²
Felépítmény redukált területe:	75.86 m ²
Helyszíni szemle időpontja:	2026. április 08.
Az értékelés fordulónapja:	2026. április 08.

Az ingatlan értékelt 12/12 tulajdoni hányadának elfogadott végső piaci értéke:

Piaci érték:	24 100 000 Ft, azaz huszonnégymillió-százezer forint
--------------	---

Az értékbecslő az ügyfél adó alanyiségát 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. Az ingatlan 12/12 arányú értéke 24.100.000 Ft. A megrendelő Martfű Város Önkormányzata 4/12 arányú tulajdon értéke 8.033.333 Ft.

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 tulajdoni lap I. és III. részében bejegyzett jogok és tények közül a következő bejegyzések nem kerültek figyelembevételre:

III/9 bejegyzés:	önálló szöveges bejegyzés
III/10 bejegyzés:	építési korlátozás
III/11 bejegyzés:	építési korlátozás

A fenti értékek az értékelés fordulónapjától 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 értékebecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékebecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

Jelen értékebecslés a Martfű Város Önkormányzata megbízásából a Martfű Város Önkormányzata felé történő felhasználásra készült. Írásos hozzájárulásom és engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle 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 irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

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

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

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

Morótz Attila	ingatlanvagyon- értékelő	OKJ 54 341 01	EUFIM 2014/440
---------------	-----------------------------	---------------	----------------

.....

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

1. ELŐZMÉNYEK

Megbízó adatai

Megbízó megnevezése:	Martfű Város Önkormányzata
Megbízó címe:	5435 Martfű, Szent István tér 1.
Megbízás dátuma:	2026. március 26.
Megbízó képviselője:	Gonda Lajos

Az értékelendő ingatlan földhivatali nyilvántartási adatai

Helyrajzi száma:	Martfű 421
Tulajdoni lap szerinti cím:	5435 Martfű, Rózsa út 9.
Tulajdoni lap szerinti megnevezés:	lakóház, udvar, gazdasági épület

Megbízó által adott utasítások

Az értékelés célja:	piaci érték meghatározása
A Megbízó által adott egyéb utasítások:	A Megbízó nem adott olyan egyéb utasítást, amely az értébecslés szakmai folyamatát relevánsan befolyásolná.
Az ingatlant bemutató személy(ek):	Gonda Lajos

A Megbízott köteles az értébecslés során szerzett információkat és dokumentumokat bizalmasan kezelni. Harmadik fél számára információ és az értébecslés eredménye nem szolgáltatható ki.

A megbízáshoz Megbízó által átadott dokumentumok:

- tulajdoni lap
- földhivatali térképmásolat

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 értébecslés készüljön, egy vagy több értébecslési megközelítést alkalmaznak. Az alapelvekben előfordulnak bizonyos különbségek az alkalmazás során, és nagyobb különbségek a nomenklatúrában, csak három alapvető megközelítése van a földterületek és épületek értébecslésére, a piaci vagy összehasonlító megközelítés, a jövedelem megközelítés és a költség megközelítés.

A piaci megközelítésben az értébecslést 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 értébecslési 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 értébecslésekre 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.
- Végső 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 ingatlan részenkénti 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 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 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 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 figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is. A felépítmények esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

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

- életkora,
- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata,

- kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
- karbantartottsága, stb.

3. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

3.1. A tulajdoni lap adatai

Tulajdoni lap típusa:	E-hiteles - Szemle másolat
Tulajdoni lap dátuma:	2026. március 10.
Ingatlan címe:	5435 Martfű, Rózsa út 9.
Ingatlan fekvése:	belterület
Helyrajzi száma:	Martfű 421

I. rész

I/1	
Művelési ág:	kivett
Megnevezése:	lakóház, udvar, gazdasági épület
Területe:	712 m ²

II. rész

II/3	
Tulajdoni hányad:	3/12
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Bence Zsolt
Születési éve:	1990

II/4	
Tulajdoni hányad:	3/12
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Bence Krisztián
Születési éve:	1984

II/6	
Tulajdoni hányad:	4/12
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	MARTFU VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe:	5435 MARTFU, Szent István tér 1.
Törzsszám:	15733012

II/7	
Tulajdoni hányad:	1/12
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Bence Zsolt
Születési éve:	1990

II/8	
Tulajdoni hányad:	1/12
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Bence Krisztián
Születési éve:	1984

III. rész

III/9	
Bejegyzés:	önálló szöveges bejegyzés Digitális alaptérkép érvénybe léptetésével térképszelvénytyszám és terület változás átvezetése
III/10	
Bejegyzés:	építési korlátozás 30 m magasságig. /Martfu Város Önkormányzata/
Jogosult neve:	ANTENNA HUNGÁRIA KFT.
Jogosult címe:	1088 BUDAPEST VIII.KER., Trefort út 2
Törzsszám:	10057013
III/11	
Bejegyzés:	építési korlátozás 40 m magasságig. /Martfu Város Önkormányzata/
Jogosult neve:	HELYKÖZI TÁVBESZÉLO IGAZGATÓSÁG
Jogosult címe:	1080 BUDAPEST VIII.KER., Horváth Mihály utca 17-19
Törzsszám:	5023811

3.2. Az értékelt ingatlan helyszíni adatai

Az értékelt ingatlant magába foglaló település adatai, elhelyezkedése és jellemzői

A település főbb adatai

Régió:	Észak-Alföldi régió
Vármegye:	Jász-Nagykun-Szolnok
Járás:	Szolnok
Jogállása:	város
Népesség:	6 107 fő
Területe:	23.08 km ²

Az Alföld középső, a régió nyugati és a megye délnyugati részén található. A megye székhelyétől, Szolnoktól kb. 18 km-re, Budapesttől kb. 120 km-re fekszik. Szomszédos települések: Tiszaföldvár (dél felé, kb. 6 km), Mezőhék (kelet felé, kb. 10 km), Kengyel (északkelet felé, kb. 10 km), Rákócziújfalu (északnyugat felé, kb. 10 km), illetve a Tisza jobb partján Vezseny. 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 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, Tiszaföldvárrel és Cserkeszlővel pedig a 4633-as utak kapcsolják össze – a 4629-es a város északi részén, a két másik pedig a helyi vasútállomás délnyugati szélénél található körforgalomban csatlakozik a 442-es főúthoz, utóbbi korábban annak régi nyomvonala volt. Szolnokkal kerékpárút köti össze Martfűt.

Martfű országon belüli és régió belüli elhelyezkedését a következő ábrák mutatják:



A település tömegközlekedési kapcsolatai:

Megközelíthetőségének módja:	szárazföldi
Lehetséges tömegközlekedési módok:	helyközi autóbusz
Helyi tömegközlekedési lehetőségek:	helyközi autóbusz

Település jellemzői

Meghatározó közintézmények:	polgármesteri hivatal / körjegyzőség, kormányablak, rendőrkapitányság / rendőrség / körzeti megbízott, tűzoltóság, mentőállomás, polgárőrség
Oktatási intézmények:	bölcsőde, óvoda, általános iskola
Egészségügyi alapellátás:	házi orvosi ellátás, házi gyermekorvosi ellátás
Egészségügyi szakellátás:	járóbeteg szakellátás, fogorvosi szakellátás
Kiskereskedelmi ellátottság:	hagyományos kisbolt, szakbolt, ABC, diszkont áruház, piac és vásárcsarnok

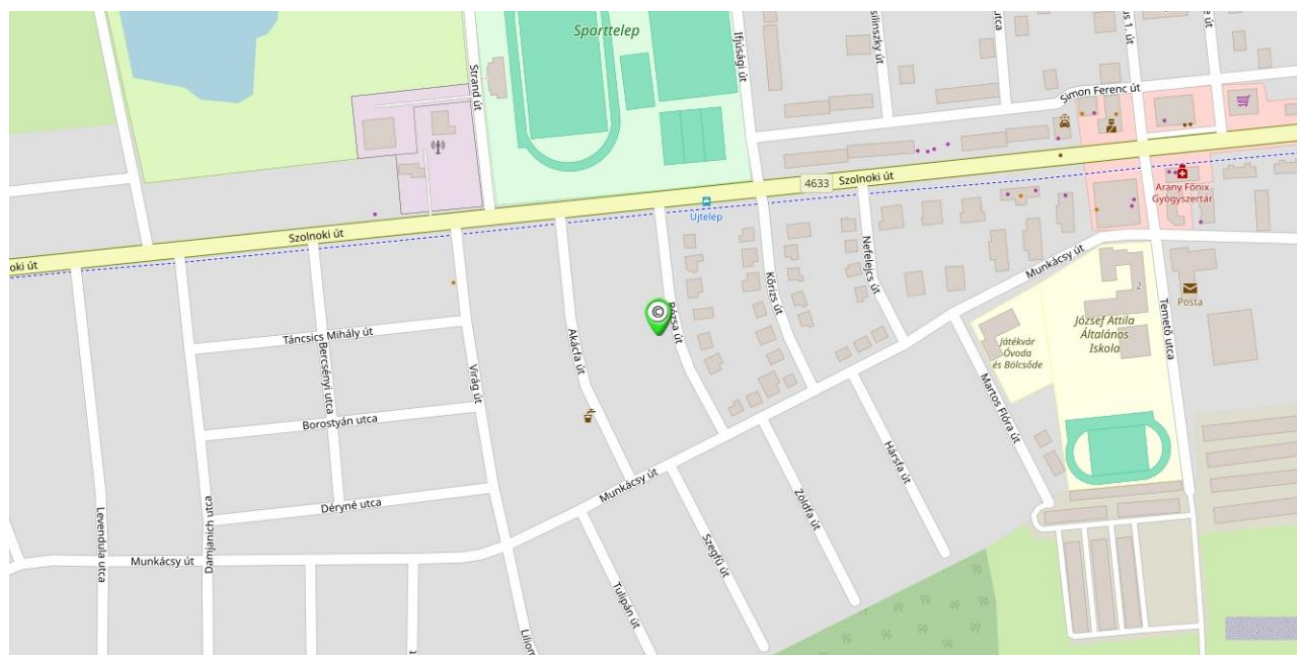
Az értékelt ingatlan településen belüli elhelyezkedése

Az ingatlan a településen átvezető Szolnoki útról lekanyarodva érhető el és a település nyugati részén, a Tisza-kanyarhoz és a vasútállomáshoz közel helyezkedik el. A közelben található a Martfűi Termál Spa (gyógyfürdő és uszoda), amely a város egyik fő vonzereje. A mindennapi bevásárláshoz szükséges üzletek és a település központja (Polgármesteri Hivatal, Művelődési Központ) szintén pár perces autóúttal vagy kerékpárral elérhetők.

Az értékelt ingatlan településen belüli elhelyezkedését a következő ábra mutatja:



Az ingatlan településrészben belüli elhelyezkedését az alábbi térképrészletek mutatják:





Az értékelt ingatlan releváns tömegközlekedési kapcsolatai

Tömegközlekedési módok: helyi autóbusz

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

Az értékecsllő szemrevételezése alapján környezetszennyezés nem vélemezhető.

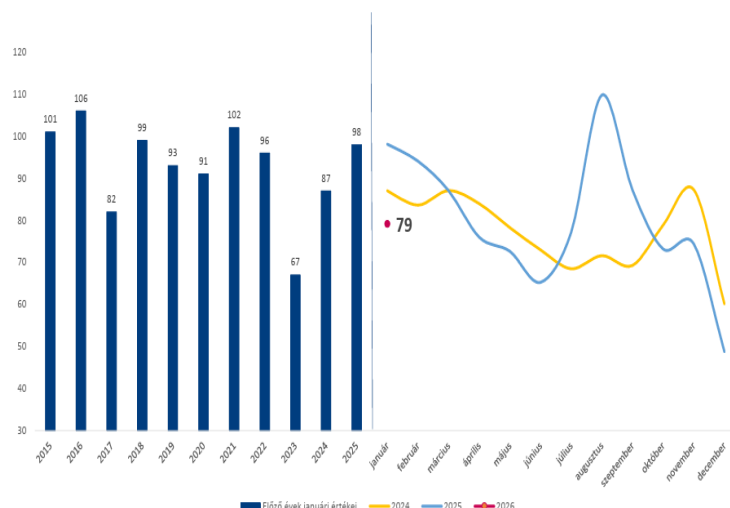
3.3. Ingatlanpiaci helyzet

A jelenlegi hazai ingatlanpiaci folyamatok

A 2026-os évben a magyarországi lakóingatlan-piac továbbra is élénk, de kiegyensúlyozott növekedést mutat. A 2025-ben megindult élénkülés folytatódott, de az árak növekedési üteme mérséklődött a fővárosi és a nagyvárosi szegmensekben. Az országos infláció mérséklődése, a kedvezményes hitelkonstrukciók, valamint az állami támogatások – például az Otthon Start Program, CSOK Plusz és a falusi CSOK – továbbra is ösztönözték a keresletet.

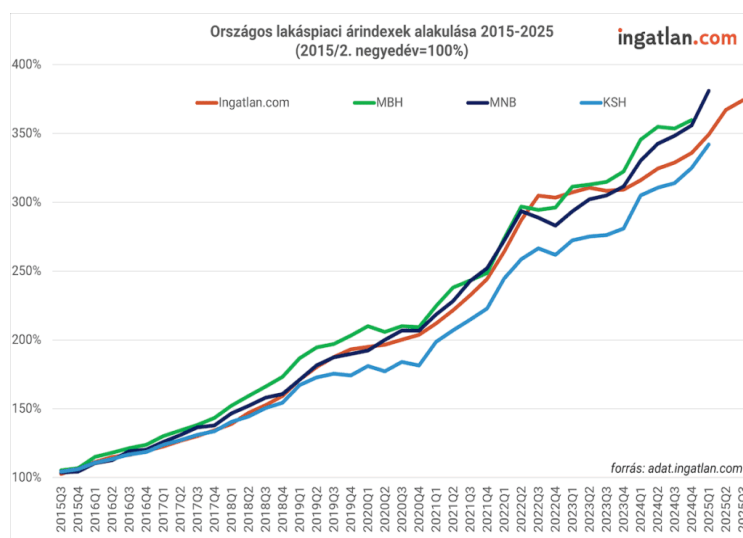
A z ingatlan.com lakásárindexe szerint 2026 januárjában az árak országos átlagban 18,62%-kal emelkedtek az előző év azonos időszakához képest. Az árnnövekedés 2025 IV. negyedévének elején tapasztalhoz képest mérséklődött, idén januárban havi szinten már csak ~ 1% áremelkedés volt tapasztalható. Az árnnövekedés mérséklődését a kereslet mérséklődése és kínálat fokozatos bővülése, valamint a stabilabb gazdasági környezet befolyásolta.

A 2026. januári Duna House Barométer vevői keresletindexe szerint 2025 novemberétől csökkenő tendenciát mutató ingatlanpiaci érdeklődés az idei év első hónapjában és az elmúlt 10 évben második legalacsonyabb szintre mérséklődött.



Átlagos négyzetméterárak alakulása (2019–2026)

A legnagyobb áremelkedés 2021–2022 között volt, amelyet a pandémia utáni kereslet, az infláció és az építőanyagárak emelkedése hajtott. A 2023-as korrekciót követően 2024–2025-ben mérsékelt növekedés volt jellemző, 2026-ra pedig a stabil, de továbbra is növekvő trend várható.



Ingatlan adásvételek száma

A tranzakciók száma országos szinten tovább emelkedhet. 2026 januárban a Duna House becslése szerint 7662 tranzakcióra került sor. Továbbiakban az adásvételek havi szinten átlagosan 9 000–9 500 között mozoghatnak, különösen a fővárosban és a nagyvárosokban. Az állami támogatások és kedvezményes hitelek miatt a kereslet a fiatal családok és a befektetők körében továbbra is élénk.

Regionális különbségek

Budapest belső kerületeiben az átlagos négyzetméterárak jelentősen meghaladják az 1 millió Ft/m²-t, míg a külső kerületekben 700–800 ezer Ft/m² körül alakulnak. Vidéken a nagyvárosok – például Debrecen, Győr, Kecskemét – a folyamatos ipari és technológiai beruházások miatt továbbra is növekedést mutathatnak. Kisebb településeken a kereslet mérsékelt marad, részben a fiatalok elvándorlása és a stagnáló helyi gazdaság miatt.

Újépítésű és használt lakások piaca

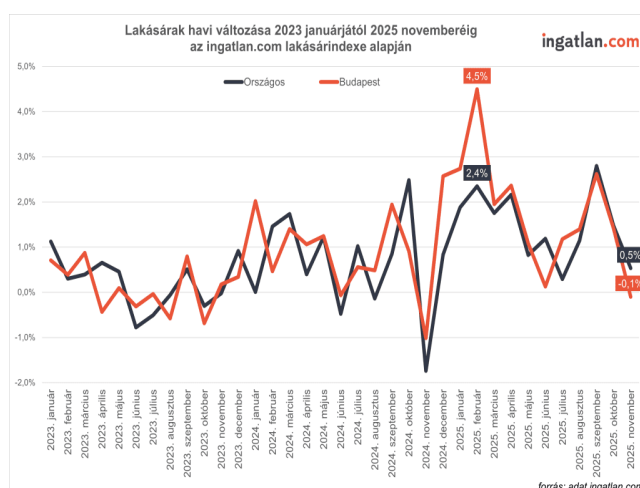
Az újjépítésű lakások iránti kereslet 2026-ban is kiemelkedő, különösen az energiahatékony és zöld megoldásokkal rendelkező projekteknél. A kivitelezési költségek és a munkaerőpiaci korlátok miatt azonban a kínálat csak fokozatosan bővülhet (Takarék Index, 2026).

A használt lakásoknál az energetikai besorolás továbbra is kiemelt tényező: a jó minőségű ingatlanok prémium áron kelhetnek el, míg a korszerűtlen ingatlanok ára stagnálhat vagy mérsékelten csökkenhet.

Lakáspiaci dinamika és vásárlói magatartás

A 2026-os évben a magyarországi lakóingatlan-piac tovább élénkül, amelyet nemcsak a gazdasági mutatók, hanem a vásárlói preferenciák változása is meghatározott. Egyre nagyobb hangsúlyt kapott a fenntarthatóság, az alacsony rezsiköltség és a hosszú távú értékállóság. A vevők tudatosabbá váltak: nemcsak a lokáció, hanem az épület energetikai besorolása, az elérhető infrastruktúra és a közösségi közlekedés elérhetősége is fontos döntési szemponttá vált. A fiatalabb generációk körében tovább nőtt az igény a kisebb, praktikus elosztású lakások iránt, különösen Budapest agglomerációjában (Eurostat, 2026).

A bérlakás piac élénk maradt, részben a hitelfelvételi nehézségek és a kivárás miatt. A befektetési célú vásárlások aránya enyhén csökkent, de a nagyobb városok frekventált részein továbbra is jelentős maradt, ahol az albérletpiac stabil hozamot kínál. A bérleti díjak országosan várhatóan 5–8%-kal emelkednek 2026-ban, mérsékelten meghaladva az inflációt (ingatlan.com, 2026).



Piaci kockázatok és kihívások

A piaci kockázatok továbbra is jelen vannak. A nemzetközi energiapiac ingadozásai, a geopolitikai bizonytalanságok és az építőanyagárak változása közvetetten befolyásolják a beruházási hajlandóságot és a vevők bizalmát (Portfolio, 2026). Az építőipari szakemberhiány lassítja az új projektek megvalósítását és költségnövekedést eredményez. A vidéki térségekben a fiatal lakosság elvándorlása tovább mérsékli a keresletet, amit az állami programok – például a falusi CSOK – részben ellensúlyoznak, de hosszú távú megoldásokra van szükség (KSH, 2026).

Ingatlanpiaci előrejelzések – Magyarország, 2026

A 2026-os előrejelzés szerint a magyarországi lakóingatlan-árak országosan 10–12%-kal emelkedhetnek, a fővárosban és a nagyvárosokban akár 12–15%-kal. A keresletet a kedvezményes hitelkonstrukciók, a zöld lakáshitelek és az állami ösztönzők továbbra is erősítik, különösen az energiahatékony, újjépítésű ingatlanok iránt. A kivitelezések száma fokozatosan növekedhet, míg az

agglomerációs övezetek népszerűsége tovább erősödhet, főként Budapesten kívül Debrecen, Győr és Szeged környékén. A befektetői érdeklődés is erős marad, főként a likviditás felszabadulása miatt, a bérleti piac pedig stabil maradhat mérsékelt áremelkedéssel.

Összességében 2026-ban a magyar ingatlanpiac élénk, de kiegyensúlyozott növekedést mutat: a zöld szemlélet, az agglomerációs kereslet és a befektetői aktivitás lesznek a legmeghatározóbb trendek, miközben a fenntartható egyensúly megőrzése a kínálat bővülésén és a gazdasági környezet stabilitásán múlik.

A település általános ingatlanpiaci helyzete és egyéb jellemzői

Az ingatlanpiac mind az egyes gazdasági szereplők (háztartások, pénzügyi intézmények), mind a nemzetgazdaság szintjén kiemelten fontos területet jelent. Az ingatlanpiaci folyamatok nemcsak a pénzügyi stabilitási dilemmákkal állnak szoros kapcsolatban, hanem alapjaiban határozzák meg a gazdaság rövid- és hosszú távú konjunkturális kilátásait is. 2020 első és második félévében a koronavírus-járvány gazdasági hatásainak következtében romlottak az ingatlanpiaci keresletet meghatározó fundamentumok. A foglalkoztatottság mérséklődött, a vállalatok ugyanakkor elsősorban a részmunkaidőben foglalkoztatottak számának emelésével és a munkaidő csökkentésével alkalmazkodtak. A bérdinamika enyhén lassult, és csökkent a lakosság rendelkezésre álló reáljövedelme is. Az értékelt ingatlan környezetében alapterülettől, műszaki állapottól, elhelyezkedéstől függően 30.000Ft/m²-től 260.000Ft/m²-ig terjednek a fajlagos kínálati árak családi házak tekintetében.

3.4. A telek műszaki jellemzői

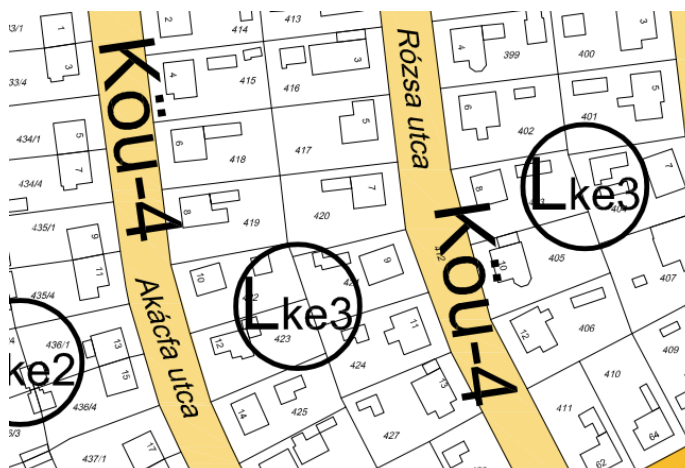
Telek műszaki jellemzői

Telek területe	712 m ²
Telek értékelt területe	712 m ²
A telek formája/alakja	szabályos téglalap
Elhelyezkedés (a többi telekhez képest)	közbenső telek
Telek tájolása	észak-kelet dél nyugat
Telek lejtése	megközelítőleg sík
Kerítés az utcafronton	teljes hosszban
Kerítés az oldalhatáron	teljes hosszban
Személy, és autóbeyjáró kialakítása	A személy, és gépjárműbeyjáró biztosított.
Telken található növényzet	A teleken található növényzet nyomos elhanyagolt, ritkán gondozott.

Megoszthatóság, beépíthetőség, általános megítélés

További telekmegosztás lehetősége	nem
Indoklás	További telekmegosztás nem lehetséges.
Általános megítélés	elhanyagolt, gyomos
Általános szöveges leírás	A telek kerítéssel körülhatárolt, biztosított a személy és gépjárműbeyjárás. Az ingatlan nem lakott, ezért a telek gondozatlan, gyomos.

A településrendezési terv övezeti térképe az ingatlanra vonatkozó részletét a következő térképszelvény mutatja:



Az övezetre vonatkozó részletes előírásokat a következő kép mutatja:

(3) Lke3 jelű építési övezet:

1. A kertvárosias lakóterületen a lakó rendeltetésen kívül elhelyezhető az OTÉK 13. § (2) bekezdés a), b), c), e) pontjában felsorolt rendeltetésű épület, valamint a d) pontban felsorolt rendeltetésű épület maximum 8 fő együttes elhelyezésével.
2. Az építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterületméret 550 m².
3. Az építési övezet telkeinek beépítési módja szabadon álló.
4. Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 30 %.
5. Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,50 méter.
6. Zöldfelület legkisebb mértéke 50 %.
7. Zajvédelmi követelményként betartandó az érvényes szakági minisztériumi rendelet szerinti kertvárosias lakóterület területi funkcióhoz tartozó határérték biztosítása.
8. Felszín alatti víz szempontjából betartandók az érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területre vonatkozó előírások.

10



9. Légszennyezettség szempontjából a szennyezőanyagok szerinti zónacsoportok közül a 10. légszennyezettségi zónára vonatkozó előírások biztosítandók.
10. Az építési övezetben minden terepszint alatti építmény elhelyezhető.
11. Az építési övezetben a közzésemi közművesítettség mértéke teljes.
12. Az építési övezetben az előkert 5,00 méter.
13. Az építési övezetben a hátsóker 6,00 méter.
14. Az építési övezetben az oldalkert 4,50 méter.
15. Az építési övezetben az utcavonali telekhatártól számított 20,00 méter távolságig állattartó épület nem helyezhető el.
16. Melléképítmények tekintetében az alábbiak nem helyezhetők el:
 - a) közműpótló műtárgy
 - b) épülettől különálló kirakatszekrény
 - c) építménynek minősülő antennatartó szerkezet
17. Lakóterületen lakó rendeltetésenként 1 parkolóhely létesítése szükséges telken belül.

3.5. Alapterület-kimutatás

lakóépület, földszint, Lakóház

megnevezés	nettó terület	hasznos terület	redukáló tényező	redukált terület	padlóburkolat	falburkolat
hálószoba	19.98 m ²	19.98 m ²	100%	19.98 m ²	hajópadló	festhető fűrészporos tapéta
nappali	14.19 m ²	14.19 m ²	100%	14.19 m ²	hajópadló	festhető fűrészporos tapéta
konyha + étkező	13.20 m ²	13.20 m ²	100%	13.20 m ²	mázás kerámia	csempe + festett
kamra	4.77 m ²	4.77 m ²	100%	4.77 m ²	mettlachi	festett
háztartási helyiség	1.59 m ²	1.59 m ²	100%	1.59 m ²	mettlachi	festett
fürdő+WC	6.08 m ²	6.08 m ²	100%	6.08 m ²	mázás kerámia	csempe + festett
előszoba	10.34 m ²	10.34 m ²	100%	10.34 m ²	mázás kerámia	faburkolat (lambéria)
Összesen	70.15 m ²	70.15 m ²		70.15 m ²		

lakóépület, földszint, fedett terasz

megnevezés	nettó terület	hasznos terület	redukáló tényező	redukált terület	padlóburkolat	falburkolat
terasz	4.14 m ²	4.14 m ²	10%	0.41 m ²	mázás kerámia	festett
Összesen	4.14 m ²	4.14 m ²		0.41 m ²		

Melléképület, földszint, Melléképület

megnevezés	nettó terület	redukáló tényező	redukált terület
Melléképület	26.50 m ²	20.00 %	5.30 m ²
Összesen:	100.79 m ²		75.86 m ²

A földterületen található felépítmények területe összesen

megnevezés	nettó terület	redukált terület
Mindösszesen	100.79 m ²	75.86 m ²

3.6. Az épületek műszaki jellemzői
Épület fő paraméterei (lakóépület)

Építés éve	1970
Felépítmény nettó alapterülete	74.29 m ²
Számított redukált terület	70.56 m ²
Épület megnevezése	lakóépület

Természetbeni használat	nem lakott családi ház melléképülettel
-------------------------	--

Épületszerkezeti kivitelezés

Épület tagolása	földszint
Alapozás módja	síkalapozás
Alapozás típusa	sávalap
Építési mód	hagyományos falazott
Külső falazat	vályogtégla
Válaszfalak	kézi falazóelem
Födém szerkezet	fagerendás
Fedélszék fajtája	sátortető
Tető héjalása	bitumenes zsindely
Tető szerkezet anyaga	fa gerenda
Tetőszigetelés típusa	nincs
Egyéb jellemzők: A tető héjalása bitumenes hullámlemez.	

Szakiipari kivitelezés

Homlokzat képzés	kőporos
Külső hőszigetelés	nincs
Nyílászáró anyaga	fa
Nyílászárók üvegezése	egyrétegű, kétrétegű
Nyílászáró hőszigetelés	hőszigetelt
Belső nyílászáró anyaga	fa
Belső nyílászáró típusa	tömör, üvegezett
Egyéb jellemzők: Az utcai nyílászárók fa hőszigetelt üvegezésűek, az udvari nyílászárók fa gerébtokos egyrétegű üvegezésűek.	

Épületgépészeti kivitelezés

Fűtési rendszer	lakás központi
Fűtési energia forrás	gáz, szilárd
Fűtés hőtermelő	fali gázkazán (circo), vegyesüzemű kazán
Hőleadó eszköz	radiátor
Melegvíz-ellátás	gáz-cirkó
Közművek	vezetékes víz, vezetékes gáz, elektromos hálózat, szennyvízhálózat
Egyéb jellemzők: A fürdőszobában kiegészítő elektromos fűtés került elhelyezésre.	
Mérőórák	hidegvíz mérőóra, gázóra, villanyóra
Légkondicionáló	nincs
Felvonó típusa	nincs
Telekommunikáció	telefon, kábeltv, internet
Modern elektronika	nincs
Hulladék gyűjtés módja	szelektív gyűjtés

Általános műszaki állapot

Lakottság	nem lakott
Indoklás	Az ingatlan jelenleg nem lakott.
Műszaki állapot	közepes
Komfortfokozat	összkomfortos
Alaprajzi elrendezés	közepes
Karbantartottság	esetenként karbantartott
Panoráma	részleges panoráma
Benapozottság	közepes

Az értékelt lakóház vályogból épült. Jelenleg nem lakott. Az elmúlt 10-15 évben az utcai ablakok fa szerkezetű hőszigetelt üvegezésűre, az udvari nyílászárók fa gerébtokos egyrétegű üvegezésűekre lettek cserélve. A fűtésrendszer felújításra, a gáz-cirkó kazán kicserélésre került. A falakon repedés nyomok nem láthatók. A hálósobában a fagerendás födémszerkezet meghajlott. A tető héjalása rossz állapotban van. Javítása elengedhetetlen, de inkább cserére szorul.

Épület fő paraméterei (Melléképület)

Építés éve	1970
Felépítmény nettó alapterülete	26.50 m ²
Számított redukált terület	5.30 m ²
Épület megnevezése	Melléképület

Épületszerkezeti kivitelezés

Épület tagolása	földszint
Alapozás módja	síkalapozás
Alapozás típusa	sávalap
Építési mód	hagyományos falazott
Külső falazat	vályogtégla
Válaszfalak	kézi falazóelem
Födémszerkezet	fagerendás
Fedélszék fajtája	nyeregterő
Tető héjalása	égetett agyagcserép, hullámpala
Tetőszerkezet anyaga	fa gerenda
Tetőszigetelés típusa	nincs
Egyéb jellemzők: A melléképület felújításra szorul.	

Szakipari kivitelezés

Homlokzat képzés	kőporos
Külső hőszigetelés	nincs
Nyílászáró anyaga	fa

Épületgépészeti kivitelezés

Fűtési rendszer	nincs
Melegvíz-ellátás	nincs
Közművek	nincs

Mérőórák	nincs
Légkondicionáló	nincs
Felvonó típusa	nincs
Telekommunikáció	nincs

Általános műszaki állapot

Műszaki állapot	felújítandó
Karbantartottság	elhanyagolt
Panoráma	nincs panoráma
Benapozottság	gyenge

A mellékület nyári konyha, műhely és tároló tagozódású. A padozat téglá borítású, meszelt falfelületekkel ellátott közepes/felújításra szoruló állapotban van. Az ingatlanon található egy garázs (14,9 m²) és egy ól, fatároló (16,07 m²) építmény. Ezek nincsennek feltüntetve a térképmásolaton és jelentős értéket nem képviselnek, ezért nem képezik az értékelés tárgyát.

4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

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

4.1. Piaci érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat 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 ingatlanok) kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az értékelt ingatlan piaci értékének meghatározásához a számítások során felhasznált összehasonlító ingatlanok földrajzi elhelyezkedését a következő ábra mutatja:



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

24 100 000 Ft-ban, azaz huszonnégymillió-százezer forintban

határoztam meg.

4.2. Piaci érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

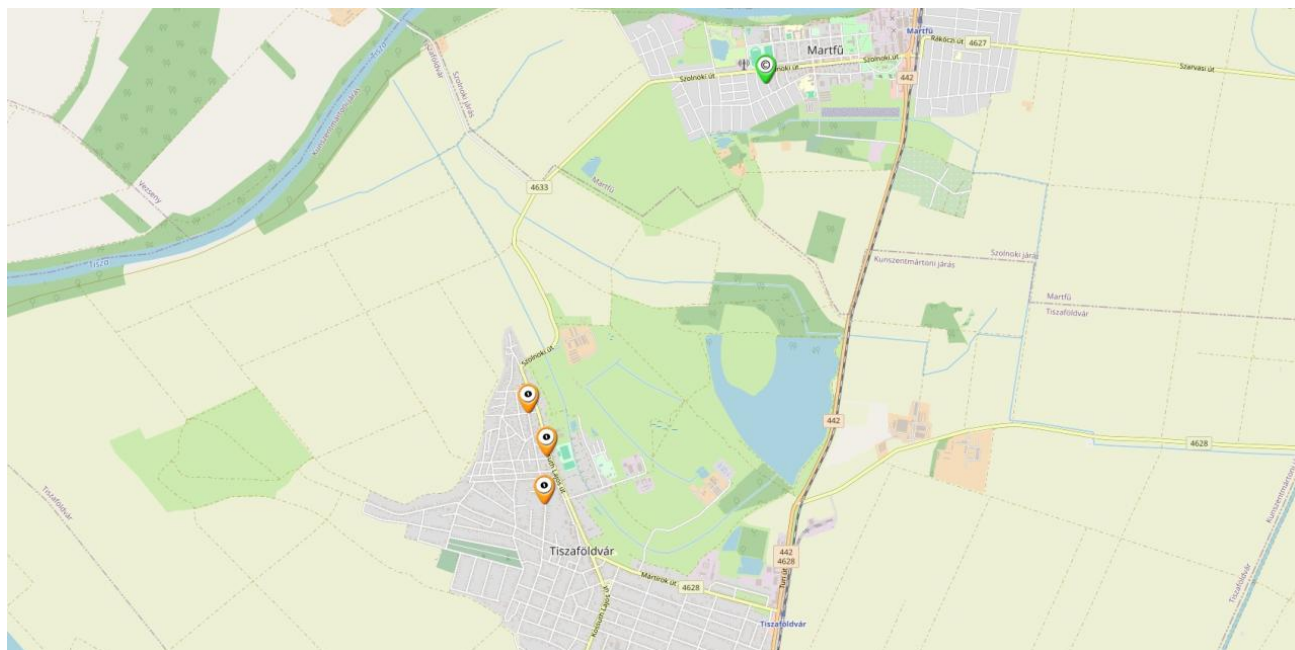
Hasonló jellegű ingatlanok bérbeadása kevésbé jellemző az ingatlan mikrokörnyezetében, ezért a hozamszámításon alapuló értékelési módszert nem alkalmaztam.

4.3. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel

A költségalapú érték meghatározása során a földterület piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszerrel számított értékét hozzáadjuk az építmények újjáéllítás 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.

Az értékelt telek piaci értékének meghatározásához a számítások során felhasznált összehasonlító ingatlanok földrajzi elhelyezkedését a következő ábra mutatja:



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

4 600 000 Ft-ban, négymillió-hatszázézer 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 előirányozni, 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-előállítási 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:

vagyelem megnevezése	mennyi- sége	fajlagos költség	újraelőállítási költség	avulás			nettó pótlási költség
				fizi- kai	funk- cio- nális	kör- nye- zeti	
Lakóház	70.15 m ²	500 000 Ft/m ²	35 075 000 Ft	30 %	25 %	0 %	18 414 375 Ft
fedett terasz	4.14 m ²	150 000 Ft/m ²	621 000 Ft	30 %	25 %	0 %	326 025 Ft
Melléképület	26.50 m ²	200 000 Ft/m ²	5 300 000 Ft	30 %	25 %	0 %	2 782 500 Ft
Összesen:							21 522 900 Ft

A fenti számítások eredményeképpen az épületek és építmények piaci értékét kerekítve

21 500 000 Ft azaz huszonegymillió-ötszázezer forintban

határoztam meg.

Az előző számítások szerint az ingatlan költségalapú értékét

telek értéke 4 600 000 Ft + felépítmény értéke 21 500 000 Ft = 26 100 000 Ft

26 100 000 Ft azaz huszonhatmillió-százezer 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 adódóan különböző eredményt hoztak, de azok egyező nagyságrendje 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:

Összehasonlító adatokon alapuló piaci érték:	24.1 mFt	100 %	24.1 mFt
Hozamszámításon alapuló piaci érték:	nem alkalmazott módszer		
Költségszámításon alapuló piaci érték:	26.1 mFt	0 %	0.0 mFt
Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve			24.1 mFt

Előrejelzés az ingatlanpiaci változásokra:

A magyarországi ingatlanpiac 2026-ban várhatóan tovább élénkül: a piaci szereplők növekvő adásvételszámra és mérsékelt, de tartós ingatlanár-emelkedésre számítanak. A 2024–2025-ben megindult lakáspiaci fellendülés folytatódhat, ugyanakkor annak ütemét továbbra is befolyásolhatják a gazdasági környezet alakulásával kapcsolatos bizonytalanságok. Az árak országos szinten várhatóan 8–12%-os növekedést mutathatnak, elsősorban Budapesten és a nagyobb vidéki városokban. A keresletet erősítheti a befektetői aktivitás fennmaradása, a kedvezményes hitelkonstrukciók, valamint az állami támogatási programok – például a CSOK Plusz – további elérhetősége. A kínálati

oldal ugyanakkor továbbra is korlátozott lehet, különösen az energiahatékony, korszerű úépítésű ingatlanok esetében, miközben az új projektek száma csak fokozatosan bővízhet.

A hitelkamatok 2026 első felében várhatóan stabilizálódnak, mérsékeltlen csökkenő tendencia mellett, ami javíthatja a hitelfelvételi kedvet. A fiatalok számára elérhető támogatott konstrukciók és a zöld finanszírozási lehetőségek tovább növelhetik az energiahatékony lakások iránti keresletet. Ezzel párhuzamosan a fenntartható, alacsony rezsiköltségű megoldásokat kínáló ingatlanok piaci előnye erősödhet, ami a beruházók fejlesztési stratégiáját is meghatározhatja.

Az agglomerációs térségek iránti kereslet 2026-ban is fennmaradhat, mivel a fővárosi árszintek továbbra is sok háztartást ösztönöznek kiköltözésre. A szuburbanizáció különösen Budapest környezetében, valamint Debrecen, Győr és Szeged térségében maradhat erőteljes. A befektetői érdeklődés stabil lehet, részben a pénzpiaci alternatívák átrendeződése és a hosszabb távú értékmegőrzési szempontok miatt. A bérleti piac várhatóan kiegyensúlyozott marad, mérsékelt, inflációközeli díjemelkedéssel.

Összességében 2026 a stabilizálódás és a fokozatos növekedés éve lehet az ingatlanpiacon: az árak és a forgalom bővülése mellett a fenntarthatósági szempontok, az agglomerációs kereslet és a tudatosabb befektetői jelenlét határozhatják meg a piac irányát. A hosszú távú egyensúly fenntartásához azonban továbbra is elengedhetetlen lesz a kínálat bővítése és a makrogazdasági környezet kiszámíthatóságának erősödése.

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 180 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 irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Budapest, 2026. április 08.

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

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

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló részletes számítás				
Ingatlan címe	5435 Martfű, Rózsa út 9.	5430 Tiszaföldvár, Lehel út	5435 Martfű, Petőfi Sándor út	5435 Martfű, Petőfi Sándor út
Url		https://ingatlan.com/35289641	https://ingatlan.com/35037991	https://ingatlan.com/35049966
Gazdasági tényezők				
Kínálati/adásvételi ár		29 500 000 Ft	23 000 000 Ft	26 900 000 Ft
Telekméret	712 m²	918 m²	600 m²	700 m²
Alapterület	75.86 m²	84 m²	60 m²	75 m²
Kínálat / Realizált		kínálati	kínálati	kínálati
Kínálat/adásvétel időpontja		2026.04.09.	2026.04.09.	2026.04.09.
Kínálat/adásvétel korrekció		- 10 %	- 10 %	- 10 %
Módosított fajlagos m2 ár		316 071 Ft	345 000 Ft	322 800 Ft
Összehasonlító szempontok				
Telekméret	712 m²	918 m² - 5% kisebb	600 m² + 5% nagyobb	700 m² 0% hasonló
Településen belüli elhelyezkedés	központhoz közeli	központi - 5% kedvezőbb	központhoz közeli 0% hasonló	központhoz közeli 0% hasonló
Alapterület	75.86 m²	84 m² + 5% nagyobb	60 m² - 5% kisebb	75 m² 0% hasonló
Jelleg, funkció	önálló családi ház	önálló családi ház 0% hasonló	önálló családi ház 0% hasonló	önálló családi ház 0% hasonló
Építési mód	vályog	tégla - 10% kedvezőbb	vegyes - 5% kedvezőbb	vályog 0% hasonló
Építés éve	1970	1978 0% hasonló	1970 0% hasonló	1970 0% hasonló
Műszaki állapot	közepes	jó - 5% kedvezőbb	közepes 0% hasonló	felújítandó + 10% kedvezőtlenebb
Komfortfokozat	összkomfortos	összkomfortos 0% hasonló	komfortos + 5% kedvezőtlenebb	összkomfortos 0% hasonló
Korrigált fajlagos m2 ár	317 646	252 857	345 000	355 080

Az ingatlan piaci értéke:
 $75.86 \text{ m}^2 * 317\,646 \text{ Ft/m}^2 = 24\,096\,625 \text{ Ft}$,
kerekítve **24 100 000 Ft**, azaz huszonnégymillió-százezer forint

Telekszámításon alapuló részletes számítás				
Ingatlan címe	5435 Martfű, Rózsa út 9.	5430 Tiszaföldvár, Deák Ferenc út	5430 Tiszaföldvár, Bajcsy-Zsilinszky út	5430 Tiszaföldvár, Bajcsy-Zsilinszky út
Url		https://ingatlan.com/34994898	https://ingatlan.com/34485799	https://ingatlan.com/34485807
Gazdasági tényezők				
Kínálati/adásvételi ár		7 900 000 Ft	9 500 000 Ft	9 750 000 Ft
Telek terület	712 m²	1294 m²	1655 m²	1698 m²
Kínálat / Realizált		kínálati	kínálati	kínálati
Kínálat/adásvétel időpontja		2026.04.09.	2026.04.09.	2026.04.09.
Kínálat/adásvétel korrekció		- 10 %	- 10 %	- 10 %
Módosított fajlagos m2 ár		5 494 Ft	5 166 Ft	5 167 Ft
Összehasonlító szempontok				
Településen belüli elhelyezkedés	központoz közel	átlagos + 5% kedvezőtlenebb	átlagos + 5% kedvezőtlenebb	átlagos + 5% kedvezőtlenebb
Jelleg, funkció	családi ház építésére alkalmas lakótelek	családi ház építésére alkalmas lakótelek 0% hasonló	családi ház építésére alkalmas lakótelek 0% hasonló	családi ház építésére alkalmas lakótelek 0% hasonló
Telek terület	712 m²	1294 m² + 10% nagyobb	1655 m² + 15% nagyobb	1698 m² + 15% nagyobb
Telek formája	szabályos téglalap	szabályos téglalap 0% hasonló	szabályos téglalap 0% hasonló	szabályos téglalap 0% hasonló
Telek lejtése	megközelítőleg sík	megközelítőleg sík 0% hasonló	megközelítőleg sík 0% hasonló	megközelítőleg sík 0% hasonló
Telek közművesítettsége	Összközműves	Összközműves 0% hasonló	Részlegesen közművesített + 5% kedvezőtlenebb	Részlegesen közművesített + 5% kedvezőtlenebb
Korrigált fajlagos m2 ár	6 413	6 318	6 457	6 459

A földterület piaci értéke:
 $712 \text{ m}^2 * 6\,413 \text{ Ft/m}^2 = 4\,566\,056 \text{ Ft}$,
kerekítve **4 600 000 Ft**, azaz négymillió-hatszázezer forint

Fényképek	Ingatlan címe	5435 Martfű, Rózsa út 9.	
		Helyszíni szemle dátuma: 2026. április 08.	helyrajzi szám: 421



1.	környezet
----	-----------



2.	környezet
----	-----------



3.	telek
----	-------



4.	lakóépület
----	------------



5.	lakóépület
----	------------



6.	lakóépület
----	------------

Fényképek	Ingatlan címe	5435 Martfű, Rózsa út 9.	
		Helyszíni szemle dátuma: 2026. április 08.	helyrajzi szám: 421



7.	lakóépület
----	------------



8.	melléképület homlokzat
----	------------------------



9.	házszám
----	---------



10.	melléképület homlokzat
-----	------------------------



11.	homlokzat
-----	-----------

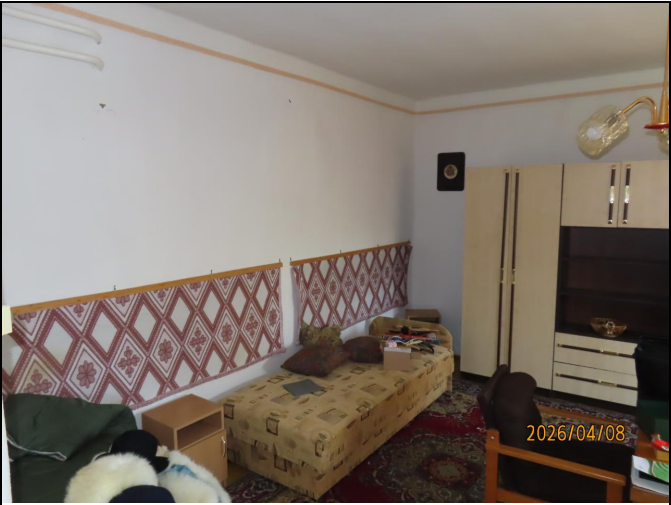


12.	épület bejárat
-----	----------------

Fényképek	Ingatlan címe	5435 Martfű, Rózsa út 9.	
		Helyszíni szemle dátuma: 2026. április 08.	helyrajzi szám: 421



13.	melléképület bejárat
-----	----------------------



14.	hálószoba
-----	-----------



15.	hálószoba
-----	-----------



16.	hálószoba fa födém szerkezet lehajlás
-----	---------------------------------------



17.	nappali
-----	---------



18.	nappali ablak szerkezet
-----	-------------------------

Fényképek	Ingatlan címe	5435 Martfű, Rózsa út 9.	
		Helyszíni szemle dátuma: 2026. április 08.	helyrajzi szám: 421



19.	konyha + étkező
-----	-----------------



20.	konyha + étkező
-----	-----------------



21.	konyha + étkező ablakszerkezet
-----	--------------------------------



22.	kamra
-----	-------



23.	háztartási helyiség
-----	---------------------

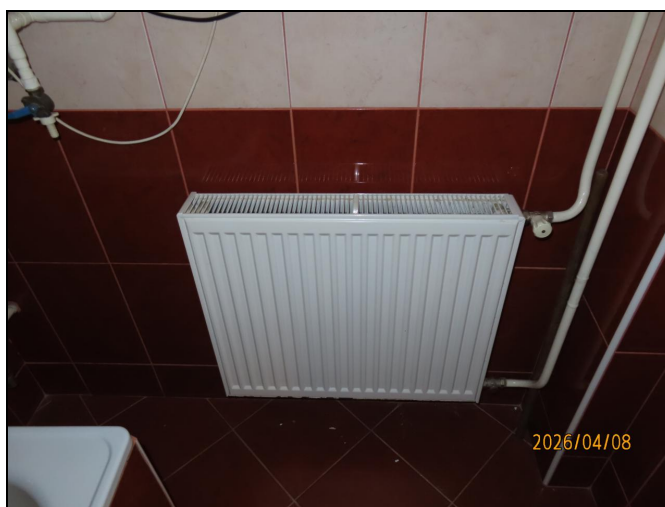


24.	fürdő+WC
-----	----------

Fényképek	Ingatlan címe	5435 Martfű, Rózsa út 9.	
		Helyszíni szemle dátuma: 2026. április 08.	helyrajzi szám: 421



25.	fürdő+WC
-----	----------



26.	fürdő+WC radiátor
-----	-------------------



27.	fürdő+WC gázkazán
-----	-------------------



28.	fürdő+WC
-----	----------



29.	fürdő+WC elektromos hőszugárzó
-----	--------------------------------



30.	előszoba
-----	----------

Fényképek	Ingatlan címe	5435 Martfű, Rózsa út 9.	
		Helyszíni szemle dátuma: 2026. április 08.	helyrajzi szám: 421



31.

előszoba



32.

padlástér-tető héjazat



33.

melléképület-garázs (nem értékelt)



34.

melléképület-garázs (nem értékelt)



35.

melléképület-ól, fatároló (nem értékelt)



36.

melléképület-tároló

Fényképek	Ingatlan címe	5435 Martfű, Rózsa út 9.	
		Helyszíni szemle dátuma: 2026. április 08.	helyrajzi szám: 421



37.	melléképület-műhely
-----	---------------------



38.	melléképület-nyári konyha
-----	---------------------------



39.	gázóra
-----	--------



40.	vízóra
-----	--------



41.	villanyóra
-----	------------



Jász-Nagykun-Szolnok
Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Ingatlan-
Műveléséért Felelős Osztály
Mátyás utca 1/a.

Tulajdonilap-másolat
(szemle)

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260310/17392
2026.03.10



Oldal 1/2

Martfű
Belterület, 421 helyrajzi szám

5435 MARTFÚ, RÓZSA ÚT 9.
Martfű, Belterület, 421

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 42196/2003.05.22				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / lakóház, udvar, gazdasági épület	0	712	0

II. RÉSZ

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30896/2/2023.01.13				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 3/12 Jogcím: öröklés Név: Bence Zsolt, Születési név: Bence Zsolt, Születési év: 1990, Anyja neve: Tóth Éva Jogosult címe: 1107 BUDAPEST, Fogadó utca 1/B B. lph. 6. emelet 6				
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30896/2/2023.01.13				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 3/12 Jogcím: öröklés Név: Bence Krisztián, Születési név: Bence Krisztián, Születési év: 1984, Anyja neve: Tóth Éva Jogosult címe: 2119 PÉCEL, Lázár Ervin utca 3/A				
6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34317/2/2025.02.26				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 4/12 Jogcím: ajándékozás Részbeni átírás a II/7-8. sorszám alá. Eredeti határozat: 36980/2/2023.04.28 Név: MARTFÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 5435 MARTFÚ, Szent István tér 1.				
7.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34317/2/2025.02.26				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/12 Jogcím: kötelesrész kielégítése Név: Bence Zsolt, Születési név: Bence Zsolt, Születési év: 1990, Anyja neve: Tóth Éva Jogosult címe: 1107 BUDAPEST, Fogadó utca 1/B B. lph. 6. emelet 6				
8.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34317/2/2025.02.26				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/12 Jogcím: kötelesrész kielégítése Név: Bence Krisztián, Születési név: Bence Krisztián, Születési év: 1984, Anyja neve: Tóth Éva Jogosult címe: 2119 PÉCEL, Lázár Ervin utca 3/A				

III. RÉSZ



Jász-Nagykun-Szolnok
Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Ingatlan-
nyilvántartási Osztály
Mátyás utca 1/a.

Tulajdonilap-másolat
(szemle)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260310/17392
2026.03.10

Oldal 2/2

Martfű
Belterület, 421 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

9.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 42196/2003.05.22
	Önálló szöveges bejegyzés
	Digitális alaptérkép érvénybe léptetésével térképszelvéyszám és terület változás átvezetése
10.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 38029/2022.02.22
	Egyéb építésügyi korlátozás
	30 m magasságig. /Martfű Város Önkormányzata/ Eredeti határozat: 1317/1984.02.01 Név: ANTENNA HUNGÁRIA KFT. Jogosult címe: 1088 BUDAPEST VIII.KER., Trefort út 2
11.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 38029/2022.02.22
	Egyéb építésügyi korlátozás
	40 m magasságig. /Martfű Város Önkormányzata/ Eredeti határozat: 40456/2/1991.06.18 Név: HELYKÖZI TÁVBESZÉLŐ IGAZGATÓSÁG Jogosult címe: 1080 BUDAPEST VIII.KER., Horváth Mihály utca 17-19

Az E-hiteles tulajdonilap-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.

TULAJDONI LAP VÉGE

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2026.03.10 13:35:53

Helyrajzi szám: MARTFÜ belterület 421

Megrendelés szám: 7/290/2026

Méretarány: 1 : 1000

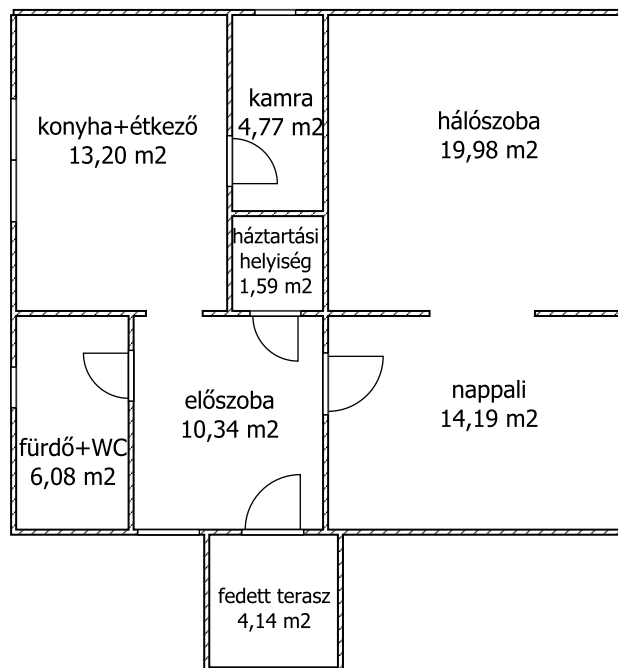
Térrajzsám: 42974990002026



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

5435 Martfű, Rózsa út 9. Hrsz: 421

lakóépület



melléképület

