



ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

MARTONVÁSÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

megbízásából a

2462 Martonvásár, Dózsa György út 13.

alatti ingatlan

forgalmi értékéről

(Helyrajzi szám: 1069/3)

1. sz. példány

INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

Megrendelő:	Martonvásár Város Önkormányzata
Az ingatlan címe:	2462 Martonvásár Dózsa György út 13.
HRSZ:	1069/3
Ingatlan megnevezése:	Kivett beépítetlen terület
Értékelés célja:	Valós forgalmi érték megállapítása értékesítés miatt
Értékbecslést készítette:	Szász Gabriella
Értékelt jog:	Tulajdon jog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Értékelés határnapja:	2023. augusztus 10.
Érvényességi határnapja:	2023. november 08.

Értékelés eredménye:

Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték	
fő módszer	17 000 000,- Ft
Összesített érték	17 000 000,- Ft

Budapest, 2023. augusztus 29.

Szász Gabriella
Ingatlanvagyon értékelő
Engedélyszám: 452/2007

Szakértői szemle:

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után 2023. augusztus 10.-én helyszíni szakértői szemlét és környezettanulmányt tartottunk a vagyoneértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A Megbízó, rendelkezésünkre bocsátották mindazokat az adatokat és dokumentumokat, melyek az értékbecslés elkészítéséhez szükségesek voltak.

A szakértői szemle során:

- bejártuk az ingatlant, megtekintettük az épületet, a helyiségeket, megállapítottuk és rögzítettük műszaki állapotukat
- szükség szerinti méréseket végeztünk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok ellenőrzése céljából
- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, melyek a mellékletben megtalálhatók

Az értékelés módszere:

A szakvéleményt az óvatos értékbecslés elveit követve a 25/1997. (VIII.1) PM rendelet által meghatározott szabályok szerint készítettük el. Figyelembe vettük továbbá az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyoneértékelők által alapított szervezet, a TEGOVA vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elveit és gyakorlati szempontjait is. Kijelentjük, hogy munkánk díjazása független volt a megállapított érték nagyságától, illetve azt, hogy az ingatlan piaci értékének megállapításához semmiféle érdekünk nem fűződik.

A piaci, forgalmi érték megállapítása során az alábbi feltételezésekkel éltünk:

- Komoly szándékú vevői hajlandóság vagy elégséges idő és kellő hatékonysággal kifejtett marketing munka potenciális vevő felkutatására, (ez idő alatt az ingatlanpiacon jelentős változások nem következnek be),
- a vevőt különleges érdekltség nem köti az ingatlanhoz,
- az ingatlan teher-, igény- és permentes állapotban van,
- a vételárat egy összegben és készpénzben egyenlítik ki.

A valós piaci (forgalmi) érték megállapításának fontosabb szempontjai:

- Területi elhelyezkedés, nagyság, méret és alak,
- Környezet, megközelíthetőség, parkolási lehetőség,
- Infrastruktúra,
- Jelenlegi hasznosítás és a hasznosíthatóság,
- Az adott terület egyéb jellemzői,
- Az épület építésének ideje, építésügyi előírásoknak való megfelelés,
- Műemléki védettség,
- Állapota, szükséges felújítások, karbantartottsága, utolsó felújítás ideje és annak minősége
- Közművesítés mértéke

Az értébecslés során alkalmazott módszerek

A valós piaci értéket a **piaci összehasonlító** a módszerek segítségével számoltuk ki.

A **piaci összehasonlító megközelítés** lényege, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat összehasonlítjuk a jelen értébecslés tárgyát képező létesítménnyel. Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok és a vizsgált vagyontárgy közötti különbözőségek ismeretében kiigazítjuk az olyan eltéréseket, mint pl. az ingatlan fizikai és gazdasági jellemzői, használati módja, az értékesítés vagy ajánlat feltételei, továbbá az értéknek a piaccal összefüggő vagy az ingatlantól független összetevői. Az így elvégzett számítások eredményei többnyire kijelölik a vizsgált ingatlan értékének lehetséges tartományát. Az összehasonlítás során a fellelt és a vizsgált ingatlanokhoz leginkább hasonló ingatlanokat vontunk be. Az összehasonlítás elemeit az ingatlanok azon jellemzői alkotják, melyek a vételár/ajánlati árat legjobban befolyásolják. A figyelembe vehető összes tényezőt a következő összehasonlítási alapelemekkel lehet lefedni:

- eladás/ajánlat ideje,
- eladás/ajánlat körülményei,
- az ingatlan elhelyezkedése, környezete, infrastruktúrája
- telekméret
- használhatóság (tulajdonviszonyok rendezettsége)
- épület nagysága
- infrastruktúra
- műszaki jellemzők, minőség

Az összehasonlítás során a viszonyítási alapot az 1 m² nettó redukált épület alapterület képezi, amelyet a vizsgált ingatlan és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti különbözőségek miatt szorzókkal igazítottunk ki a hét alapelem adatainak, jellemzőinek függvényében.

Fontosabb definíciók, paragrafusok az értékeléshez:

A **piaci érték** az a legvalószínűbb ár, amelyen egy ingatlan kompetitív és nyílt piacon, tisztességes értékesítési feltételek között értékesíthető, amikor mind a vevő, mind az eladó körültekintően és a kellő információk birtokában jár el, azt feltételezve, hogy az árat indokolatlan tényező nem befolyásolja. Ez a meghatározás implicit módon magában foglalja a meghatározott napon lezajló adásvételt, valamint a tulajdonjognak az eladóról a vevőre szállását az alábbi feltételek megléte mellett:

- A vevő és az eladó jellemzően motivált;
- Mindkét fél rendelkezik a szükséges információkkal vagy tanácsokkal, és az általuk megítélt legjobb saját érdekük szerint járnak el;
- Az ingatlan megfelelő ideig állt nyílt piaci értékesítés alatt;
- A fizetés készpénzben vagy ehhez hasonló pénzügyi konstrukcióban történik;
- Az ár az értékesített ingatlan vonatkozásában elfogadható ellenértéket képvisel, amelyet az értékesítésben érintett személy által nyújtott speciális vagy kreatív finanszírozási, illetve értékesítési engedmények nem befolyásolnak.

A „készpénz vagy hasonló konstrukció” jelentése:

- Készpénzben történő fizetés az eladónak, amely készpénz a vevőtől vagy harmadik fél hitelezőtől is származhat, vagy
- Az eladó által biztosított finanszírozás, ami megegyezik egy harmadik fél által nyújtott finanszírozással, beleértve a tőke fizetőrészeit és a kamatlábat is.
- A definíció nem követeli meg azt a feltételt, hogy a vevőnek kell a vételár 100%-át készpénzben biztosítani, és nem vehet igénybe harmadik fél által nyújtott finanszírozást.

OTÉK 1. számú melléklet a 253/1997. (XII. 20.) Korm. Rendelethez

Fogalom meghatározások

Alapterület: épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott helyiség vagy tér vízszintes vetületben számított belső területe (**nettó alapterület**).

Hasznos alapterület: az alapterületnek azon része, amelyen a belmagasság legalább 1,90 m. (A fogalom nem vonatkozik a terek használhatóságára.)

Önálló parkoló terület: nem közlekedési területbe tartozó egy helyrajzi számon nyilvántartott telken kialakított járműtároló terület.

Szintterület: az építményszint (vakolt, burkolt) épületszerkezetei által elfoglalt területtel **növelt alapterülete (bruttó építményszint terület)**, amelybe nem kell beszámítani a földszinti fedetlen terasz alapterületét.

Telek beépített területe: a telken álló, a terepcsatlakozáshoz képest 1,0 m-nél magasabbra emelkedő építmények vízszintes síkban mért vetületi területeinek összege. A 35. § (9) bekezdésének a) pontja szerinti épületkiugrás vízszintesen mért vetületi területét a telek beépítettségének számítása során figyelembe kell venni. A vetületi területek számítása során figyelmen kívül kell hagyni:

- a) az árnyékszék, a terepszint alatti építmény, a melléképítmények és a telken és a telek határain álló kerítés,
- b) mezőgazdasági, gazdasági és különleges beépítésre szánt területen a legfeljebb 9,0 m-es, egyéb területen a legfeljebb 4,50 m-es gerincmagasságú növényház (üvegház) és fóliasátor,
- c) az építményhez tartozó elő lépcső, valamint a terepcsatlakozástól legalább 2,0 m-rel magasabban lévő erkély, függőfolyosó, ereszpárkány, előtető - az építmény tömegétől kiálló részeinek - az építménytől számított 1,50 m-es sávba eső vízszintes vetületét.

Telek legnagyobb beépítettsége: a telek beépített területének a telek teljes - nyúlványos telek esetében a teleknyúlvány területével csökkentett - területéhez viszonyított megengedett mértéke.

A 1069/3 hrsz.-ú ingatlan főbb adatai

(a 2023.08.29.-i tulajdoni lap szerint)

Megnevezés:	Kivett beépítetlen terület
Ingatlan címe:	2462 Martonvásár Dózsa György út 13.
Ingatlan fekvése:	Belterület
Helyrajzi szám:	1069/3
Területe:	856 m ²
Tulajdonos:	Martonvásár Város Önkormányzata 1/1 rész
Korlátozások, terhek:	Önálló szöveges bejegyzés a 1069 hrsz.-ú ingatlan megosztva: 1069/1, 1069/2, 1069/3 hrsz.-ra, A 1071/1 hrsz.-ú ingatlanból 227 m ² , a 1070/2 hrsz.-ú ingatlanból 49 m ² , a 1071 hrsz.-ú ingatlanból 30 m ² átjegyezve a 1069/1 hrsz.-ú ingatlan területébe. Önálló szöveges bejegyzés telekhatárrendezés során, a Martonvásár 1069/3 hrsz.-ú ingatlan területe 161 m ² -rel csökkent és átjegyezve a 1069/1 hrsz.-ú ingatlanba.
Széljegy	Nincs

Ingatlanpiac bemutatása:

Az ingatlanpiacra jelenleg számos negatív tényező hat. Ilyen például a nemzetközi energiahelyzet, a nehezebb gazdasági környezet, a 2023 során várhatóan csökkenő reálbérek, valamint a meredeken emelkedő kamatkörnyezet és ezáltal visszaeső hitelezés. A kedvezőtlenebb kilátások és a magasabb kötvényhozamok miatt az ingatlanpiaci befektetői aktivitás is csökkenhet. Mindez az ingatlanárak mérséklődését vetíti előre 10 éves masszív áremelkedést követően.

Rendszerszinten azonban nincsenek rákényszerítve a lakástulajdonosok az értékesítésre, így a kereslet gyengülésével párhuzamosan lecsökkenhet a tranzakciószám. Aki viszont gyorsan akar eladni, főleg nagyméretű, korszerűtlen ingatlant, az nagyobb alkura is kényszerülhet.


Az idei évben a béremelkedés ütemét várhatóan meghaladó infláció a reálbérek csökkenéséhez vezet. Kevesebb juthat lakásvásárlásra. A háztartások óvatosabbá válhatnak és elhalaszthatják az ingatlanvásárlást. A kereslet gyengülése visszahúzza az ingatlanárakat is. A 10 százalékos környezetébe, illetve felé emelkedő jelzáloghitelkamatok következtében gyengül a hitelkereslet. Az új hiteleknel megugró havi törlesztőrészeket kevesebben tudják bevállalni. A jelzáloghitelkamatok rövidtávon stagnálhatnak vagy kismértékben emelkedhetnek. Várhatóan 2023 második felétől indulhat meg egy fokozatos csökkenés a kamatkörnyezetben. Ezáltal a hitelkereslet is mérsékeltebb lehet 2023 során. Ez a faktor szintén visszafoghatja az ingatlanpiaci áremelkedést. A gyengébb



ingatlanpiaci kereslet az egész piacra kihat, azonban vannak olyan szegmensek, melyek jelenleg kevésbé vonzóak, így esetükben nagyobb lehet a negatív árkorrekció.

A magasabb energiaárak és felújítási költségek miatt a nagyobb méretű, korszerűtlen, felújítandó lakások és házak esetében a legnagyobb az áresés kockázata. Ebben a kategóriában nyúlhatnak ki a legjobban az értékesítési idők, ezáltal itt alakulhat ki a legnagyobb túlkínálat. Ezzel szemben a felújított, energiahatékony és kisebb méretű otthonok értékállóbbak lehetnek.

Az ingatlan környezete

Elhelyezkedés:	<p>Martonvásár város Fejér megyében, a Martonvásári járás székhelye. A megye északkeleti részén található, a 7-es számú főút mellett Budapesttől 30, és Székesfehérvártól is 30 kilométerre, a Velencei-tótól 13 km-re kelet-északkeleti, Százhalombattától 9 km-re nyugati irányba. A településen keresztül folyik a Szent László-patak. A város a Budapest–Székesfehérvár vasútvonalon fekszik. Martonvásárra Budapestről sűrűn közlekednek elővárosi vonatok, de Székesfehérvárral – kisebb számban Siófokkal és Nagykanizsával – is rendszeres összeköttetésben áll. A település a 7-es elsőrendű főút mellett terül el, határában fut az M7-es autópálya. Martonvásáron északnyugat – délkelet irányban fut keresztül a Gyúró – Ercsi (6204) mellékút. A település a Székesfehérvár és Balaton irányába induló kisebb távolsági autóbusz forgalom része. Az értékelt ingatlan, az M7 autópálya felől érkezve, a Hunyadi utca – Brunszvik utca – Dózsa György út útvonalon érhető el.</p> 
Megközelíthetőség:	Végig aszfaltozott úton, személygépkocsival és tömegközlekedési eszközökkel lehetséges.
Közlekedés:	Az ingatlantól 100 m –en belül busz, 800 m-en belül a martonvásári vasútállomás érhető el.
Infrastruktúra:	A város infrastrukturális ellátottsága átlagos, az alapellátás intézményei a központban érhetők el, cca. 100 m távolságra.
Értékbefolyásoló környezeti tényező:	Központi elhelyezkedés.
Parkolás:	Parkolni közterületen, az ingatlan környezetében lehet.

A befoglaló ingatlan jellemzői

Kerítés, telekhatár:	Az ingatlan két oldalán kerítetlen. Az utca felől nézve, szemben állva az ingatlannal, a jobb oldali és a hátsó telekhatár vasoszlopok közé feszített, drótfonatos kerítéssel határolt.
Telek:	Közbelső telek területe: 856 m ² , téglalap alakú, felszíne sík, tájolása: DNY - ÉK-i. A telek hossz tengelye az utcával merőleges. Közvetlen utcakapcsolattal nem rendelkezik. Utcakapcsolatot a 1069/1 hrsz.-ú „kivett út” megnevezésű, a Martonvásár Város Önkormányzata tulajdonában álló ingatlan biztosítja. Közművek nincsenek bevezetve. Közművesíthetősége szolgalmi joggal oldható meg.
Övezeti besorolás, hasznosíthatóság:	Az ingatlan övezeti besorolása: Vt5, zárt sorú beépítés, 50%-os beépíthetőséggel, 7,5 m építménymagassággal. Legkisebb kialakítható telekterület 800 m ² .
Jogi állapot:	Az ingatlan megnevezése: „kivett beépítetlen terület”, területe: 856 m ² . Közvetlen utcakapcsolattal nem rendelkezik. Megközelítése Martonvásár Város Önkormányzata tulajdonában álló, 1069/1 hrsz.-ú „kivett út” megnevezésű ingatlanon keresztül lehetséges.

Az ingatlan értékelésének összesítése

Értékelésünkben a piaci összehasonlító módszer 100%-os értékét fogadtuk el végső értéként.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	17 000 000 Ft
Súlyozás	100%
Számított érték:	17 000 000 Ft
Összesített érték	17 000 000 Ft

azaz-

Tizenhétmillió forint

Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes:

- ❖ *Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.*
- ❖ *Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatotta.*
- ❖ *Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valóságosságáért semmiféle felelősséget nem vállalhatunk.*
- ❖ *Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettük, továbbá feltételeztük, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.*
- ❖ *Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újraírására.*
- ❖ *A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.*
- ❖ *Értékbecslésünkben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztünk.*
- ❖ *Az értékbecslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.*
- ❖ *Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.*
- ❖ *Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.*
- ❖ *Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.*
- ❖ *Jelen szakvélemény kizárólag értékesítési szándék miatt készült, **ingatlan** értékbecslését célozza. Ezzel a céllal nem összefüggő ügylet felhasználása esetén sem bírósági megjelenésre, sem tanúskodásra – eltérő megállapodás hiányában – nem vagyunk kötelezhetőek.*
- ❖ *Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Nem vállalunk felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznót, opportunity cost-ot stb.).*
- ❖ *Veszélyes anyagok, például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédő szerek, egyes szigetelőanyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztük, hogy ilyen anyagok nem találhatóak az ingatlanon.*
- ❖ *Amennyiben szükséges, ez ügyben Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.*

Mellékletek:

Területi elhelyezkedés

Részletes értékelő táblázatok

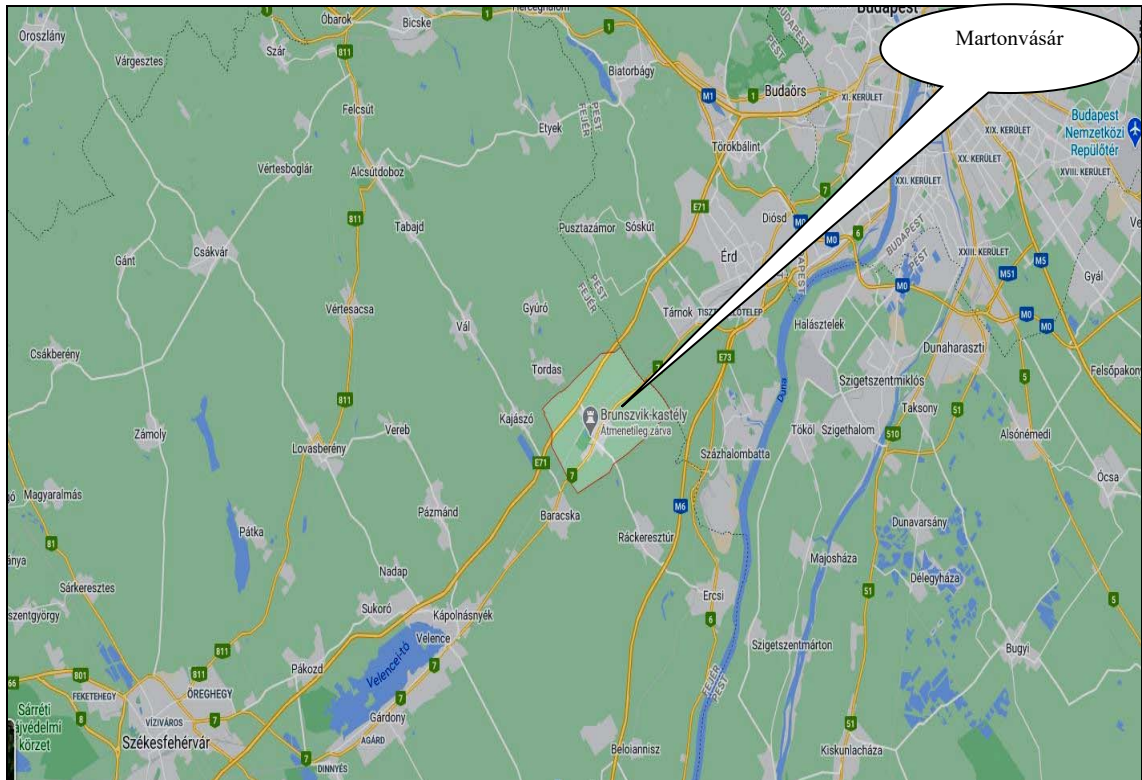
Fotók

Tulajdoni lap

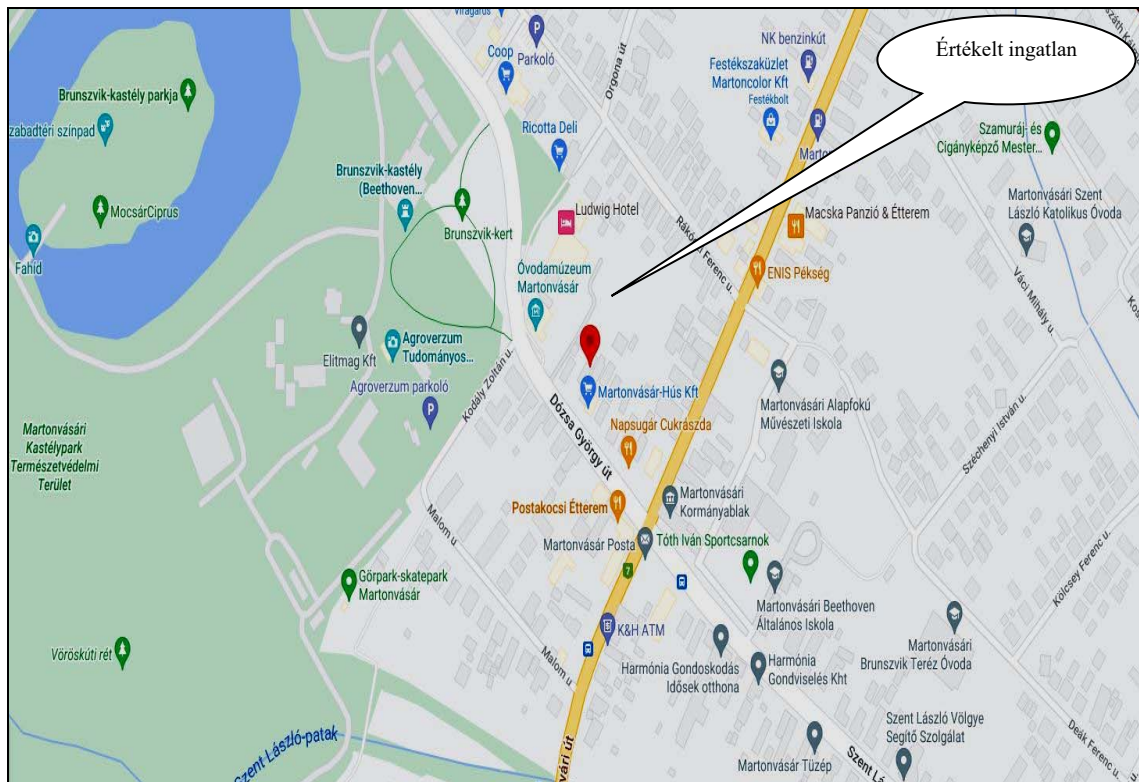
Térképmásolat

Változási vázrajz

Területi elhelyezkedés



Településen belüli elhelyezkedés

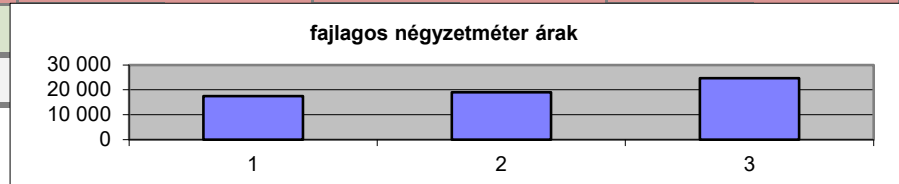


Műholdas kép



A telek értéke piaci összehasonlító módszerrel

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan	Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok		
		1	2	3
Az ingatlan címe	Martonvásár belterület Dózsa György út	Martonvásár Belterület Budai út	Martonvásár Belterület Rózsa utca	Martonvásár Belterület
A telkek területe	856 m²	963 m ²	962 m ²	1 100 m ²
A közműveszttség foka	közművek az utcában	víz, villany	villany, csatorna	villany,víz, csatorna
Ajánlati ár		27 500 000 Ft	29 900 000 Ft	44 500 000 Ft
Az ajánlat ideje		2023. III. n.év	2023. III. n.év	2023. III. n.év
Eladó referenciája		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Fajlagos egységár, Ft/m²		28 557 Ft/m²	31 081 Ft/m²	40 455 Ft/m²
Az értékbecsítő tényezők eltérései miatti korrekció				
ajánlat/eladás		ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%
telekméret		hasonló 0%	hasonló 0%	nagyobb 5%
elhelyezkedés		jobb -11%	jobb -11%	jobb -20%
jogi állapot		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
közművesíttség		jobb -18%	jobb -18%	jobb -14%
hasznosíthatóság/beépíthetőség		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
panoráma		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
bontandó épület		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Összes korrekció:		-29%	-29%	-29%
Korrigált fajlagos eladási ár:		17 420 Ft/m²	18 959 Ft/m²	24 677 Ft/m²
A korrigált fajlagos árak átlaga:	20 352 Ft/m²			
Telekérték kerekítve	17 000 000 Ft			



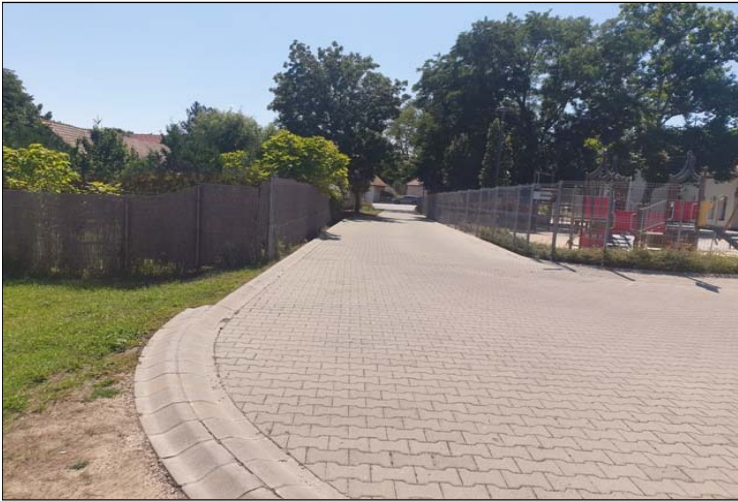
FOTÓK



Dózsa György út



Utcakép



Megközelíthetőség 1069/1 hrsz. "kivett út"



Az értékelte telek



Az értékelte telek



Az értékelte telek

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám:993291/4/2023

2023.08.29

MARTONVÁSÁR

Szektor: 53

Belterület 1069/3 helyrajzi szám

2462 MARTONVÁSÁR Dózsa György út 13.

I R É S Z

Földrészlet területe változás előtt: 1017 (m2) törlő határozat:48643/3/2023.08.09

1. Az ingatlan adatai:

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

. Kivett beépítetlen terület

0

856

0.00

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 64318/2017.11.23

jogcím: telekalakítás és adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: MARTONVÁSÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2462 MARTONVÁSÁR Budai út 13

törzsszám: 15727433

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 64318/2017.11.23

Önálló szöveges bejegyzés a 1069 hrsz.-ú ingatlan megosztva: 1069/1, 1069/2, 1069/3 hrsz-ra, A 1071/1 hrsz.-ú ingatlanból 227 m2, a 1070/2 hrsz.-ú ingatlanból 49 m2, a 1071 hrsz.-ú ingatlanból 30 m2 átjegyezve a 1069/1 hrsz.-ú ingatlan területébe.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 48643/3/2023.08.09

Önálló szöveges bejegyzés telekhatárrendezés során, a Martonvásár 1069/3 hrsz-ú ingatlan területe 161 m2-rel csökkent és átjegyezve a 1069/1 hrsz-ú ingatlanba.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

