



ÉRTÉKBECSLŐI SZAKVÉLEMÉNY

MARTONVÁSÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

megbízásából a

2462 Martonvásár, Külterület 053/10 hrsz.

alatti ingatlanrész

forgalmi értékéről

1. sz. példány

(Helyrajzi szám: 053/20)

INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

Megrendelő ügyfél:	Martonvásár Város Önkormányzata
Az ingatlan címe:	2462 Martonvásár Külterület 053/20 hrsz.
HRSZ:	053/20
Ingatlanok megnevezése:	Kivett udvar
Értékelés célja:	Valós forgalmi érték megállapítása
Értékbecslést készítette:	Szász Gabriella
Értékelt jog:	Tulajdon jog
Értékelt rész:	454 m ²
Értékelés határnapja:	2023. január 24.
Érvényességi határnapja:	2023. április 22.

Értékelés eredménye

Telek piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték fő módszer	1 900 000,- Ft
---	----------------

Összesített érték	1 900 000,- Ft
--------------------------	-----------------------

Budapest, 2023. január 31.

Szász Gabriella
Ingatlanvagyon értékelő
Engedélyszám: 452/2007

Szakértői szemle:

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után 2023. január 24.-én helyszíni szakértői szemlét és környezettanulmányt tartottunk a vagyonerőértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. Megbízó a rendelkezésünkre bocsátotta 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 vagyonerőértékelők által alapított szervezet, a TEGOVA vagyonerőértékelési 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 értékbecslés 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 értékbecslés 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 körülmények között 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 fizetőrészleteit 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 053/20 hrsz.-ú ingatlan főbb adatai
(a 2023.01.23.-i tulajdoni lap szerint)

Megnevezés:	Kivett udvar
Ingatlan címe:	2462 Martonvásár Külterület 053/20 hrsz.
Ingatlan fekvése:	Külterület
Helyrajzi szám:	053/20
Területe:	454 m ²
Tulajdonos:	MARTONVÁSÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 1/1 rész (2462 Martonvásár Budai út 13.)
Korlátozások, terhek:	Vízvezetési szolgalmi jog az okirat és vázrajz szerinti tartalommal. A szolgalmi jog keletkezésének időpontja: 1995.04.21., A víziközműszolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény 80. § (1) bekezdése alapján, vízvezeték és létesítményei, valamint a hozzátartozó biztonsági övezet I. jelű 24 m² nagyságú területére a 35700/9485/2020.ált. számú határozat alapján. Jogosult: MARTONVÁSÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA (2462 MARTONVÁSÁR Budai út 13.)
Széljegy	Nincs

Ingatlanpiac bemutatása:

„Öt-hatszorosára drágultak a telkek az elmúlt években, még tavaly is mintegy 20 százalékos áremelkedéssel találkoztak egyes területeken a szakemberek, akik az idén további árnövekedésekre számítanak. A lendületes telekár-emelkedés révén kerültek mostanra a helyükre az árak a szakértő szerint, aki leszögezte, az volt irreális, hogy egy építési telek kevesebbet ért, mint egy 50 négyzetméteres panellakás. Voltak olyan évek, amikor meredekebb volt az árnövekedés, máskor kiszámíthatóbb, de folyamatosan érzékelt lehetett, és úgy tűnik, továbbra sem áll meg a drágulás. A keresletet még erősen növelheti, hogy már csak a 2022 végéig építési engedélyt szerzett vagy egyszerű bejelentéssel épülő új ingatlanokat lehet 2026 végéig a kedvezményes, 5 százalékos lakásépítési áfával megvásárolni. Ez pedig a telekpiacra okozhat árrobbanást, mivel elérhető telkekből egyre kevesebb van, és leginkább a nagyvárosok agglomerációs övezeteiben épülő kertesházak esetében ösztönzi az építetőköt a minél gyorsabb telekvásárlásra”

Az ingatlan környezete

Elhelyezkedés:	<p>Martonvásár város Fejér megyében, a Martonvásári járás székhelye. A megye északkeleti részén található, a 7-es számú főút mellett Budapeستől 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 autóbussz forgalom része. Sűrű az autóbusszforgalom Martonvásár valamint Gyúró és Ercsi között. Az értékelt ingatlan a Hunyadi úttal párhuzamosan, külterületen helyezkedik el, jelenleg önállóan nem megközelíthető.</p>	
Megközelíthetőség:	<p>A főváros felől, az M7 autópályán Martonvásárig, majd a városon belül a Hunyadi utcán haladva. A vasúti töltés mellett, jelenleg növényekkel telepített területen keresztül érhető el, megközelítése nem lehetséges.</p>	
Infrastruktúra:	<p>A város intézményi és infrastrukturális ellátottsága átlagos, az alapvető intézmények a település központjában érhetők el.</p>	
Értékbefolyásoló környezeti tényező:	<p>Külterületi elhelyezkedés.</p>	

A befoglaló ingatlan jellemzői

A telek ismertetése:	<p>Az ingatlanrész, a 454 m² kivett udvar megnevezésű, külterületi ingatlan. A belterület és a csatorna között elhelyezkedő terület fákkal, bokrokkal benőtt terület. Gksz övezeti besorolású területek veszik körbe.</p>	
Kerítés, telekhatár:	<p>Az értékelt ingatlanrész kerítetlen.</p>	
Telek:	<p>Az ingatlan 454 m² területű, szabálytalan alakú.</p>	
Övezeti besorolás, hasznosíthatóság:	<p>Az ingatlan jelenleg „kivett udvar” megnevezésű, külterületi ingatlan. Gépjárművel nem megközelíthető. Az értékelt telek nem éri el a Gksz-1 besorolású telek legkisebb (1000 m²) telekterületi nagyságát. Jelenlegi besorolása Má mezőgazdasági terület. Értékesítés esetén a terület Gksz besorolású területhez fog tartozni, egy része a belterület és a külterület összekapcsolását fogja célozni magánút formájában.</p>	
Jogi állapot:	<p>Az ingatlan megnevezése: „kivett udvar”, területe: 454 m². Az értékelés során magasabb korrekciók alkalmazása volt indokolt (30% -ot meghaladó), a terület jelenlegi hasznosíthatósága okán.</p>	

Az ingatlan értékelésének összesítése

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

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	1 900 000 Ft
Számított érték	1 900 000 Ft
Összesített érték	1 900 000 Ft

azaz-

Egymillió-kilencszázezer forint

Jelen értékbecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes:

- ❖ *Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.*
- ❖ *Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatta.*
- ❖ *Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért 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 a **Martonvásár Város Önkormányzat által eladni kívánt 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. Társaságunk nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznot, opportunity cost- ot stb.).*
- ❖ *Veszélyes anyagok, például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédő szerek, egyes szigetelő anyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztük, hogy ilyen anyagok nem található az ingatlanon.*
- ❖ *Amennyiben szükséges, ez ügyben Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.*

Mellékletek:

Területi elhelyezkedés

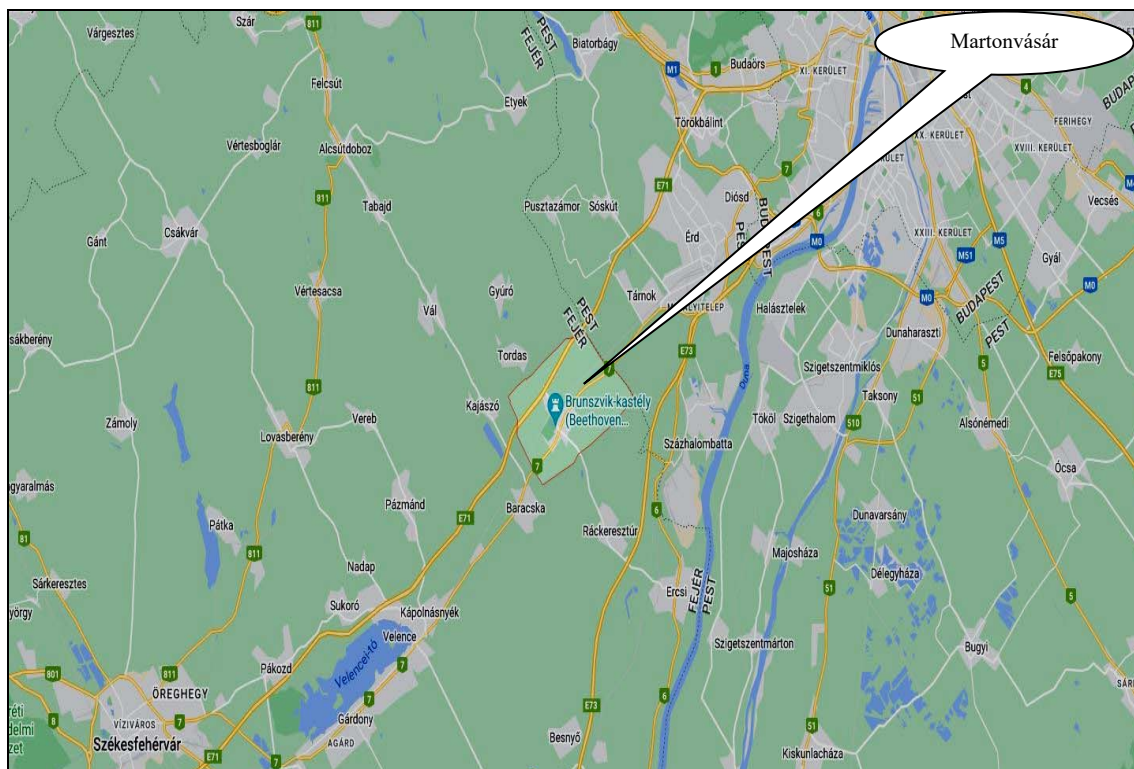
Részletes értékelő tábla

Fotók

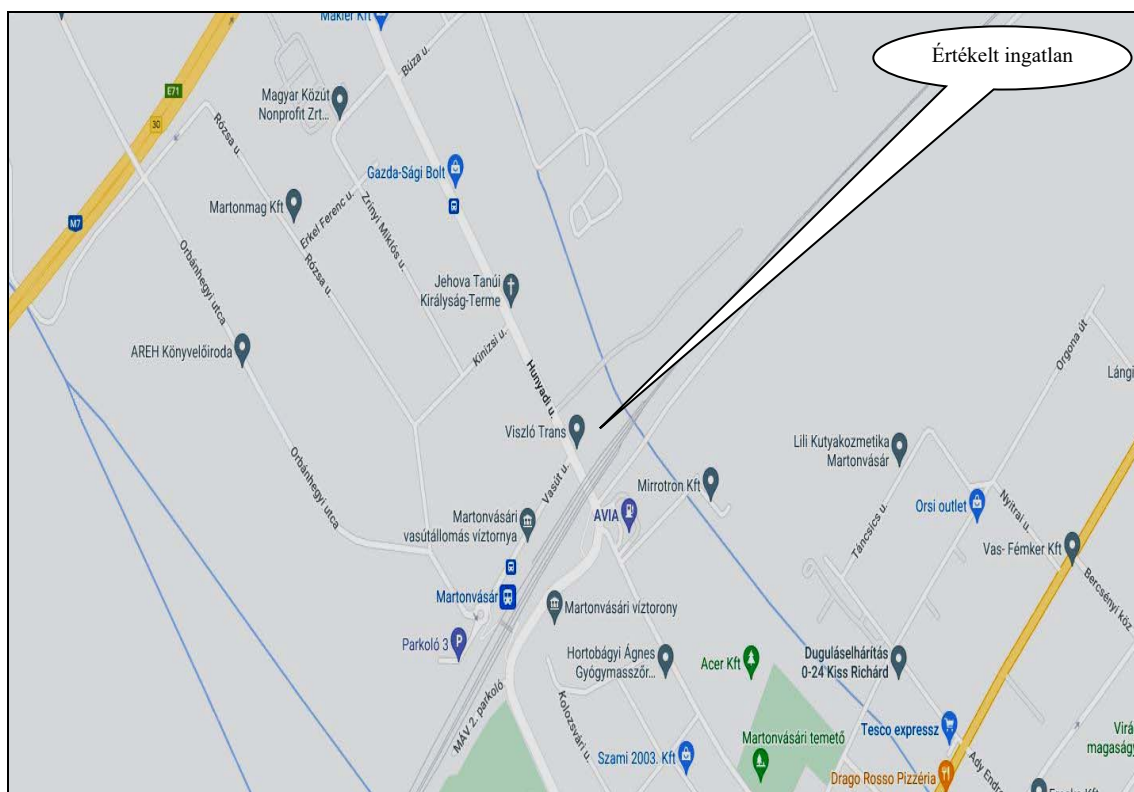
Tulajdoni lap 053/20 hrsz.

Térképmásolat

Országon belüli elhelyezkedés



Településen belüli elhelyezkedés

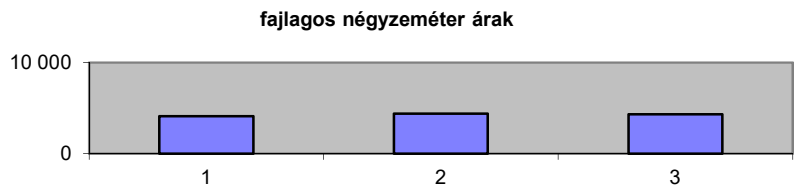


Műholdas kép



A telek értéke piaci összehasonlító módszerrel

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan	Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok		
		1	2	3
Az ingatlan címe	Martonvásár Külterület Kivett udvar	Ercsi Külterület Ipari telek	Martonvásár Külterület Zártkert	Gárdony Külterület Ipari telek
A telkek területe	454 m²	9 100 m ²	1 179 m ²	4 100 m ²
A közművesítettség foka	közművek az utcán	közművek az utcán	villany	közművek az utcán
Ajánlati ár		54 600 000	6 500 000	39 000 000
Az ajánlat ideje		2023. I. n.év	2023. I. n.év	2023. I. n.év
Eladó referenciája		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Fajlagos egységár, Ft/m²		6 000 Ft/m²	5 513 Ft/m²	9 512 Ft/m²
Az értékbecslés tényezői eltérései miatti korrekció				
ajánlat/eladás		ajánlat 0,80	ajánlat 0,80	ajánlat 0,80
telekméret		nagyobb 1,25	hasonló 1,00	nagyobb 1,05
elhelyezkedés		jobb 0,90	jobb 0,90	jobb 0,75
hasznosíthatóság		jobb 0,80	jobb 0,90	jobb 0,80
közművesítettség		hasonló 1,00	hasonló 1,00	jobb 0,95
bontandó épület		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
beépíthetőség		hasonló 1,00	rosszabb 1,30	hasonló 1,00
megközelíthetőség		jobb 0,95	jobb 0,95	jobb 0,95
Korrigált fajlagos eladási ár:		4 104 Ft/m²	4 412 Ft/m²	4 327 Ft/m²
A korrigált fajlagos árak átlaga:	4 281 Ft/m²			
Telekérték kerekítve	1 900 000 Ft			
Összesen:	1 900 000 Ft			



FOTÓK



Az értékelt ingatlan



Az értékelt ingatlan



Az értékelt ingatlan



Az értékelt ingatlan



Az értékelt ingatlan - Külterület felé



Az értékelt ingatlan - Belterület felé

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/6371/2023

2023.01.23

MARTONVÁSÁR

Szektor: 53

Külterület 053/20 helyrajzi szám

"címkézés 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 adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett udvar

0

454

0.00

II R É S Z

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 43562/2018.05.03

jogcím: 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: 61758/5/2015.10.15

Önálló szöveges bejegyzés a 053/18 hrsz-ú ingatlan megosztva: 053/19 és 053/20 hrsz-ra.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 68479/2021.10.13

Vízvezetési szolgalmi jog az okirat és vázrajz szerinti tartalommal.

A szolgalmi jog keletkezésének időpontja: 1995. 04. 21., A víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény 80. § (1) bekezdése alapján, vízvezeték és létesítményei, valamint a hozzátartozó biztonsági övezet I. jelű 24 m2 nagyságú területére a 35700/9485/2020.ált. számú határozat alapján.

jogosult:

név: MARTONVÁSÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15727433

cím : 2462 MARTONVÁSÁR Budai út 13

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

Fejér Vármegyei Kormányhivatal

Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

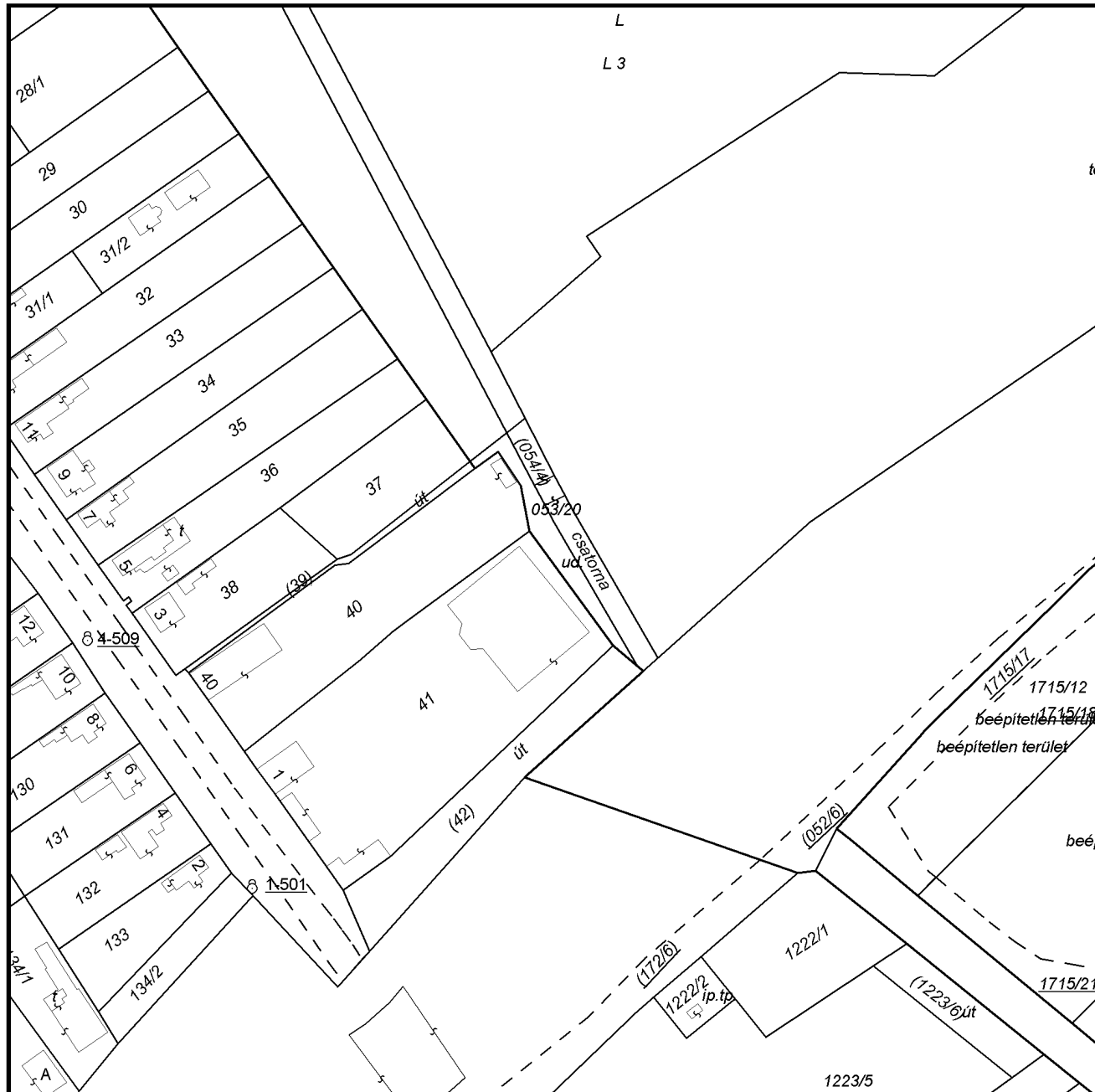
2023.01.23 09:14:53

Helyrajzi szám: MARTONVÁSÁR külterület 53/20

Megrendelés szám: 7/171/2023

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 48296110002023



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!