



## ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

MARTONVÁSÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

megbízásából a

**2462 Martonvásár, Béke utca 18.**

**alatti ingatlan**

**forgalmi értékéről**

**1. sz. példány**

*(Helyrajzi szám: 448/3)*

## INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

<b>Megrendelő:</b>	<b>Martonvásár Város Önkormányzata</b>
<b>Az ingatlan címe:</b>	<b>2462 Martonvásár Béke utca 18.</b>
<b>HRSZ:</b>	448/3
<b>Ingatlan megnevezése:</b>	Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
<b>Értékelés célja:</b>	Valós forgalmi érték megállapítása
<b>Értékbecslést készítette:</b>	Szász Gabriella
<b>Értékelt jog:</b>	Tulajdon jog
<b>Értékelt tulajdoni hányad:</b>	1/1
<b>Értékelés határnapja:</b>	2023. február 15.
<b>Érvényességi határnapja:</b>	2023. május 15.

### Értékelés eredménye:

<b>Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték</b>	
fő módszer	28 000 000,- Ft
<b>Költség alapú értékelés</b>	
ellenőrző módszer	45 100 000,- Ft

<b>Összesített érték</b>	<b>28 000 000,- Ft</b>
--------------------------	------------------------

Budapest, 2023. február 27.

Szász Gabriella  
Ingatlanvagyon értékelő  
Engedélyszám: 452/2007

## **Szakértői szemle:**

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után 2023. február 15.-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 értékbecslés során alkalmazott módszerek

A valós piaci értéket a **piaci összehasonlító** a módszerek segítségével számoltuk ki, a **költség alapú értékelés** módszerét ellenőrző módszerként használtuk.

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 különbségek 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 vételárat/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 m<sup>2</sup> nettó redukált épület alapterület képezi, amelyet a vizsgált ingatlan és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti különbségek miatt szorzókkal igazítottunk ki a hét alapelem adatainak, jellemzőinek függvényében.

A **költség alapú érték** (nettó pótlási érték) - megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása piaci összehasonlító adatok alapján.
2. A felépítmény újraképzési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. Piaci viszonyok miatti módosító tényezők számítása
5. Érték képzés.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét kell meghatározni üres, piaci összehasonlító módszerrel, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újraképzési (pótlási) értéke kerül megállapításra. Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények, (ÉKN 2013) vagy költségnormatívák alapul vételével állapítja meg.

Az **avulás** az idő múlása miatti értékcsökkenés. Fő elemei: fizikai romlás és funkcionális avulás, és a gazdasági (külső) avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

A **fizikai** (romlás) **avulás** esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

A **gazdasági** (külső) avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a területváltozó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények. Az avulás mértékét százalékosan kell megadni

## **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 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 alapterület** (**bruttó építményszint terület**), amelybe nem kell beszámítani a földszinti fedetlen terasz alapterületét.

**Telek beépített területe:** a telken álló, a terepszinttel 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 terepszinttel képest 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 448/3 hrsz.-ú ingatlan főbb adatai

(a 2023.02.08.-i tulajdoni lap szerint)

<b>Megnevezés:</b>	Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület		
<b>Ingatlan címe:</b>	2462 Martonvásár Béke utca 18.		
<b>Ingatlan fekvése:</b>	Belterület		
<b>Helyrajzi szám:</b>	448/3		
<b>Területe:</b>	906 m <sup>2</sup>		
<b>Tulajdonos:</b>	Martonvásár Város Önkormányzata	1/1 rész	
<b>Korlátozások, terhek:</b>	<b>Vezetékjog az okirat és vázrajz szerinti tartalommal.</b> – E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. (9027 Győr Kandó Kálmán utca 11-13.)		
<b>Széljegyzet</b>	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

<b>Elhelyezkedés:</b>	<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 autóbussz forgalom része. Az értékelt ingatlan, az M7 autópálya felől érkezve, a Hunyadi utca – Brunszvik utca – Dózsa György út – Fehérvári út – Béke utca útvonalon érhető el.</p>	
<b>Megközelíthetőség:</b>	Végig aszfaltozott úton, személygépkocsival és tömegközlekedési eszközökkel lehetséges.	
<b>Közlekedés:</b>	Az ingatlantól 400 m –en belül busz, 1400 m-re a martonvásári vasútállomás érhető el.	
<b>Infrastruktúra:</b>	A város infrastrukturális ellátottsága átlagos, az alapellátás intézményei a központban érhetők el, cca. 500 m távolságra.	
<b>Értékbefolyásoló környezeti tényező:</b>	Kertvárosi elhelyezkedés.	
<b>Parkolás:</b>	Parkolni közterületen, az ingatlan környezetében lehet, valamint az ingatlan udvarán gépkocsibeálló áll rendelkezésre.	

## A befoglaló ingatlan jellemzői

<b>Kerítés, telekhatár:</b>	Az ingatlan kerített. Három oldalon, vasbeton oszlopok közé feszített, drótfonatos kerítés, az utcafronton, beton lábazon, zártszelvény szerkezetű, tagokkal kerített.
<b>Telek:</b>	Saroktelek területe: 906 m <sup>2</sup> , téglalap alakú, felszíne sík, tájolása: ÉNY - DK-i. A telek hossz tengelye az utcával merőleges, közvetlen utcakapcsolattal, rajta családi ház épült, oldalhatáron álló beépítéssel. A területen egy melléképület is található.
<b>Övezeti besorolás, hasznosíthatóság:</b>	Az ingatlan övezeti besorolása: Lke1, oldalhatáron álló, 30%-os beépíthetőséggel, 5,0 m építménymagassággal. Legkisebb kialakítható telekterület 800 m <sup>2</sup> .
<b>Jogi állapot:</b>	Az ingatlan megnevezése: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület területe: 906 m <sup>2</sup> . A térképmásolaton feltüntetett lakóépület körvonala megegyezik, a természetben tapasztalható állapottal. A terasz nincs feltüntetve, területét az értékelésben nem vettük figyelembe. A térképmásolaton és a természetben is megtalálható melléképület alapterületét, rossz műszaki állapota miatt az értékelésben nem vettük figyelembe.

## Az épületek jellemzői

<b>Építési év:</b>	Az 1970-es évek elején épülhetett.
<b>Építési mód:</b>	Hagyományos építési mód
<b>Alapozás:</b>	Mészke sávalap.
<b>Függőleges szerkezetek:</b>	Tégla és mészke szerkezetű fő és tégla válaszfalak.
<b>Födém:</b>	Fagerendás födém.
<b>Tetőszerkezet:</b>	Fa szerkezetű magas tető, cserépfedéssel.
<b>Homlokzat:</b>	Kőporos vakolattal ellátott.
<b>Nyílászárók:</b>	Homlokzati nyílászárói fa szerkezetű, dupla üvegezésűek, műanyag redőnnyel szerelve, a bejárati és a belső ajtók is fa szerkezetűek.
<b>Padlóburkolat:</b>	Parketta, metlachi, PVC, kerámia.
<b>Falburkolat:</b>	Festett, a vizes helyiségekben csempével burkolt.
<b>Fűtés:</b>	Vegyes tüzelésű kazán, radiátor hő leadókkal.
<b>Meleg vízellátás:</b>	Villanybojler biztosítja.
<b>Helyiségek:</b>	Az értékelt ingatlanban található helyiségek elhelyezkedését a mellékletben csatolt alaprajz tartalmazza.
<b>Az épület műszaki állapota:</b>	A lakóház tartószerkezetein, falain és födémén teherbírasi rendellenességre, vagy alapozási zavarra utaló repedéseket, károsodásokat nem láttunk, süllyedésre utaló nyomokat nem észleltünk. A tartószerkezet sérülésmentes, az épületen nedvesedés nem tapasztalható, a szigetelés megoldott. Beázás nem tapasztalható, a külső vízvezetés jól működik. A homlokzat és a nyílászárók nem biztosítják a mai előírásoknak megfelelő hő-védelmet.
<b>Belső kialakítás, funkcionális jellemzők, használat jellege:</b>	A vizsgált ingatlan, az 1970-es évek elején épült családi ház. 2+1 félszoba, konyha, kamra, fürdő, valamint az épülethez csatlakozó melléképületben kazánház került kialakításra. A szobák parkettával, a konyha és a kamra metlachival, a fürdő kerámiával, az előszoba PVC-vel burkolt. A falak festettek, a vizes helyiségekben csempével burkoltak. Fűtését vegyes tüzelésű kazán biztosítja, radiátor hő leadókkal. Meleg vízellátását villanybojler adja. A fürdő évekkal ezelőtt részben felújításra került, egyéb más felújítási munka nem történt. Összességében felújítandó műszaki állapotú.
<b>Legjobb hasznosíthatóság:</b>	A jelenlegi, családi házként.



## Közművek, gépészet

Vízellátás:	Kiépített, egyedi mérőórával felszerelt.
Csatornázás:	Kiépített, vízfogyasztás alapján elszámolt.
Vezetékes földgázellátás:	Kiépített, telken belül, az épületbe nem került bevezetésre.
Elektromos energiaellátás:	Kiépített, egyedi mérőórával felszerelt.

## Helyiséglista

<i>Helyiség megnevezése</i>	<i>Padlóburkolat</i>	<i>Falburkolat</i>	<i>Alapterület</i>	<i>Korr. tény.</i>	<i>Korr. Alapter.</i>
<b>Földszint</b>					
<i>előszoba</i>	<i>PVC</i>	<i>festett</i>	<i>3,64</i>	<i>100%</i>	<i>3,64</i>
<i>szoba 1</i>	<i>parketta</i>	<i>festett</i>	<i>19,59</i>	<i>100%</i>	<i>19,59</i>
<i>szoba 2</i>	<i>parketta</i>	<i>festett</i>	<i>18,25</i>	<i>100%</i>	<i>18,25</i>
<i>szoba 3</i>	<i>parketta</i>	<i>festett</i>	<i>10,92</i>	<i>100%</i>	<i>10,92</i>
<i>konyha</i>	<i>metlachi</i>	<i>vegyes</i>	<i>14,97</i>	<i>100%</i>	<i>14,97</i>
<i>kamra</i>	<i>metlachi</i>	<i>festett</i>	<i>6,09</i>	<i>50%</i>	<i>3,05</i>
<i>fürdő</i>	<i>kerámia</i>	<i>csempe</i>	<i>5,85</i>	<i>100%</i>	<i>5,85</i>
<b>Földszint összesen</b>			<b>79,31</b>		<b>76,27</b>
<b>Melléképület</b>					
<i>kazánház</i>	<i>beton</i>	<i>vakolt</i>	<i>9,74</i>	<i>40%</i>	<i>3,90</i>
<b>Melléképület összesen:</b>			<b>9,74</b>		<b>3,90</b>
<b>Terasz</b>					
<i>belépő</i>	<i>metlachi</i>		<i>4,05</i>	<i>10%</i>	<i>0,41</i>
<b>Terasz összesen:</b>			<b>4,05</b>		<b>0,41</b>
<b>Összes nettó alapterület</b>			<b>93,10 m<sup>2</sup></b>		
<b>Hasznos alapterület</b>			<b>79,31</b>		
<b>Figyelembe vehető redukált alapterület</b>					<b>81 m<sup>2</sup></b>

## Az ingatlan értékelésének összesítése

Értékelésünkben a piaci összehasonlító módszer 100%-os értékét fogadtuk el végső értéként. A költség alapú számítást ellenőrző módszerként használtuk.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	28 000 000 Ft
Súlyozás	100%
Költség alapú számítás	45 100 000 Ft
Súlyozás	0%
Számított érték:	28 000 000 Ft
<b>Összesített érték</b>	<b>28 000 000 Ft</b>

azaz-

**Huszonnyolcmillió 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 célú felhasználásra 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 szigetelő anyagok 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

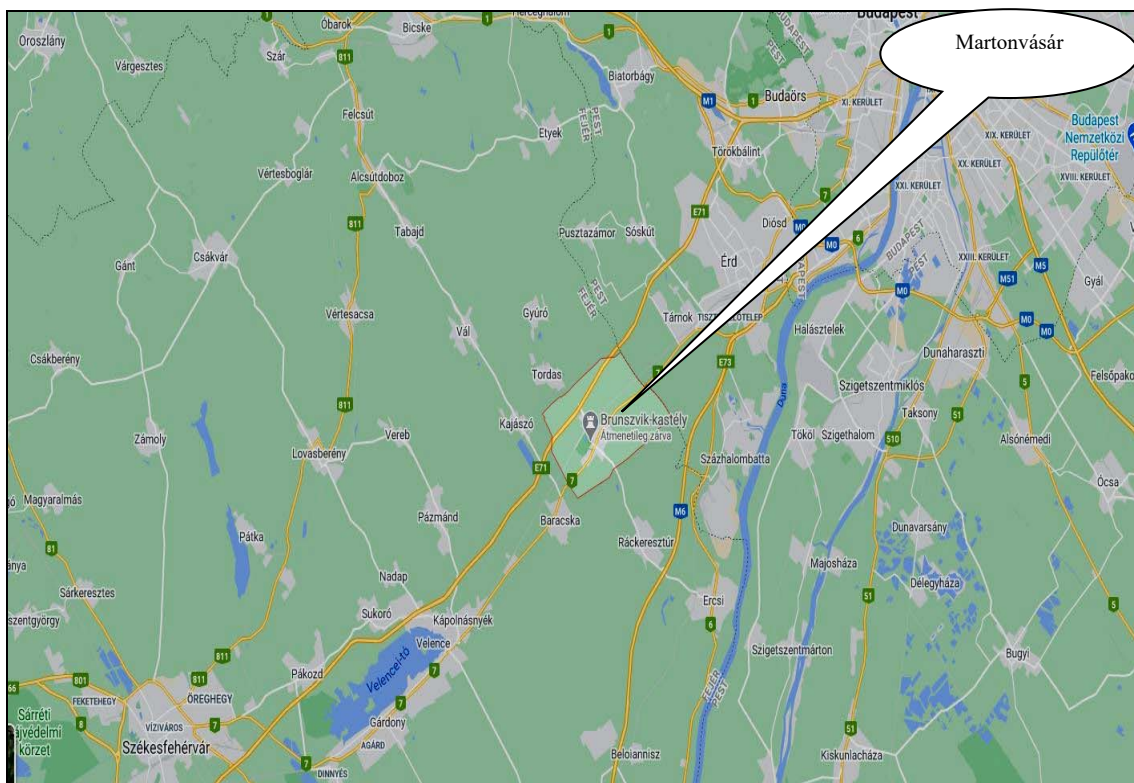
Fotók

Tulajdoni lap

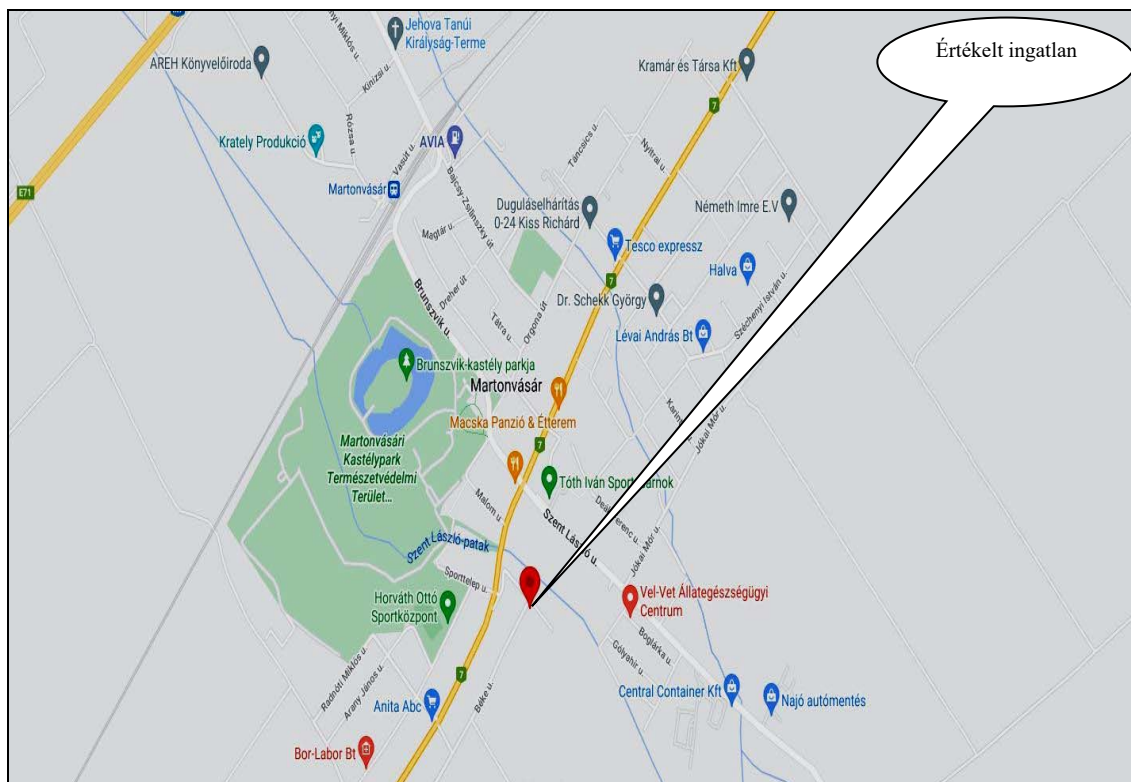
Térképmásolat

Alaprajz

### Területi elhelyezkedés



### Településen belüli elhelyezkedés

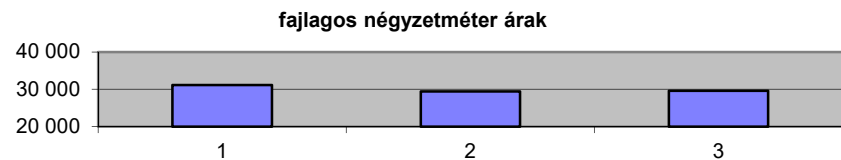


## Műholdas kép



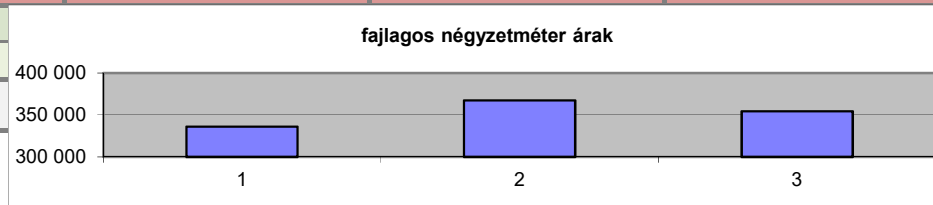
## A telek értéke piaci összehasonlító módszerrel

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan	Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok		
		1	2	3
Az ingatlan címe	<b>Martonvásár belterület Béke utca</b>	Martonvásár Belterület Hunyadi út	Martonvásár Belterület Budai út	Martonvásár Belterület Rózsa utca
A telkek területe	<b>906 m<sup>2</sup></b>	851 m <sup>2</sup>	963 m <sup>2</sup>	962 m <sup>2</sup>
A közműveszttség foka	<b>összközműves</b>	összközműves	víz,villany	villany,víz, csatorna
Ajánlati ár		26 500 000 Ft	27 500 000 Ft	29 990 000 Ft
Az ajánlat ideje		2023. I. n.év	2023. I. n.év	2023. I. n.év
Eladó referenciája		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
<b>Fajlagos egységár, Ft/m<sup>2</sup></b>		<b>31 140 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>28 557 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>31 175 Ft/m<sup>2</sup></b>
<b>Az értékbecsítő tényezők eltérései miatti korrekció</b>				
ajánlat/eladás		ajánlat -5%	ajánlat -5%	ajánlat -5%
telekméret		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
elhelyezkedés		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
jogi állapot		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
közművesíttség		hasonló 0%	rosszabb 8%	rosszabb 5%
hasznosíthatóság/beépíthetőség		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
panoráma		hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -5%
bontandó épület		rosszabb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%
Összes korrekció:		<b>5%</b>	<b>8%</b>	<b>0%</b>
<b>Korrigált fajlagos eladási ár:</b>		<b>31 140 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>29 413 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>29 616 Ft/m<sup>2</sup></b>
<b>A korrigált fajlagos árak átlaga:</b>	<b>30 056 Ft/m<sup>2</sup></b>			
<b>Telekérték kerekítve</b>	<b>27 000 000 Ft</b>			



## Az ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan	Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok jellemzői		
		1	2	3
<b>Az ingatlan címe</b>	<b>Martonvásár Belterület Béke utca</b>	Martonvásár belterület Hunyadi út	Martonvásár külterület Központ közeli	Martonvásár belterület Belterület
<b>Az ingatlan rövid ismertetése</b>	<b>Földszintes, 2+1 félszobás, vegyes tüzelésű kazán fűtésű, felújítandó műszaki állapotú családi ház</b>	Földszintes, 2+1 félszobás, gázkonvektor fűtésű, felújítandó állapotú családi ház	Földszintes, 4 szobás, gázkonvektor fűtésű, közepes/felújítandó állapotú, vályog szerkezetű családi ház	Földszintes, 3 szobás, fa tüzelésű kályha fűtésű, felújítandó állapotú családi ház
Telek területe	<b>906 m<sup>2</sup></b>	851 m <sup>2</sup>	542 m <sup>2</sup>	813 m <sup>2</sup>
Épület redukált alapterülete	<b>81 m<sup>2</sup></b>	<b>71 m<sup>2</sup></b>	<b>100 m<sup>2</sup></b>	<b>128 m<sup>2</sup></b>
A közművesítettség foka	<b>összközműves</b>	összközműves	összközműves	összközműves
Ajánlati ár		26 500 000	35 000 000	43 200 000
Az ajánlat ideje		2023. I. n.év	2023. I. n.év	2023. I. n.év
Forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
<b>Fajlagos egységár:</b>		<b>373 239 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>350 000 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>337 500 Ft/m<sup>2</sup></b>
<b>Az értékbecslés tényezői eltérései miatti korrekció mértéke</b>				
ajánlat/eladás		ajánlat -5%	ajánlat -5%	ajánlat -5%
közművesítettség		jobb -5%	jobb -5%	hasonló 0%
alapterület		kisebb -5%	nagyobb 5%	nagyobb 10%
telekméret		hasonló 0%	kisebb 10%	hasonló 0%
épület szerkezete		hasonló 0%	rosszabb 5%	jobb -5%
elhelyezkedés		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
fűtés korszerűsége		rosszabb 5%	rosszabb 5%	rosszabb 5%
építés éve		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
garázs		hasonló 0%	jobb -5%	hasonló 0%
műszaki állapot, korszerűség, minőség		hasonló 0%	jobb -5%	jobb -5%
<b>Összes korrekció:</b>		<b>-5%</b>	<b>10%</b>	<b>5%</b>
<b>Korrigált fajlagos eladási/ajánlati ár:</b>		<b>335 915 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>367 500 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>354 375 Ft/m<sup>2</sup></b>
<b>A korrigált fajlagos árak átlaga:</b>	<b>352 597 Ft/m<sup>2</sup></b>			
<b>Becsült piaci érték Ft</b>	<b>28 407 316 Ft</b>			
<b>Kerekítve</b>	<b>28 000 000 Ft</b>			





**Az ingatlan értéke a költségalapú értékmegközelítés módszerével**

Megnevezés	Bruttó alapterület (m <sup>2</sup> )	Új építés fajlagos értéke (Ft/m <sup>2</sup> )	Újraelő-állítási érték (Ft)	Fizikai / erkölcsi	Gazdasági (presztizs) szorzó (%)	Becsült érték (Ft)
Földszint	99	306 000	30 336 075	44%	10%	15 243 880
Terasz	4	306 000	1 239 300	44%	10%	622 750
Melléképület	12	60 000	730 500	44%	10%	367 080
<b>Épület összesen</b>	<b>128</b>		<b>36 031 425</b>			<b>18 105 800</b>
<b>Telek és építmények összesen</b>						<b>27 000 000</b>
<b>Mindösszesen</b>						<b>45 100 000</b>

Épület	Az épület kora (a)	A becsült hátralévő gazdaságos élettartam (b)	Várható élettartam
		53	67
	<b>Fizikai avulás: (x)</b>	<b>44,17</b>	

# FOTÓK



Béke utca



Utcakép



Utcai homlokzat, bejárati kapu



Homlokzat



Udvar



Udvari homlokzat



Hátó homlokzat, terasz



Kert részlet



Kert részlet, melléképület



Bejárat, fedett belépő



Előszoba



Szoba 1



Szoba 2



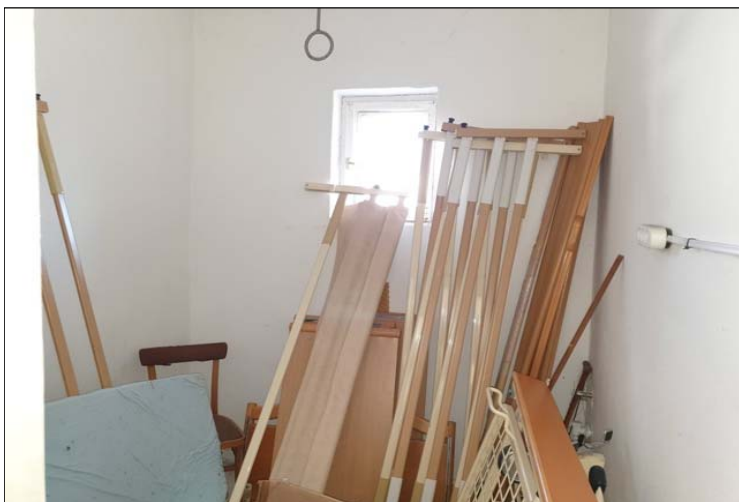
Szoba 3



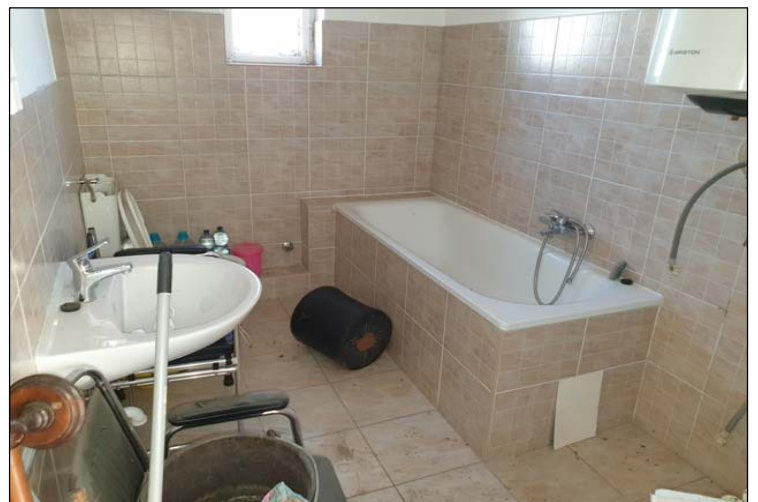
Konyha részlet



Konyha részlet



Kamra



Fürdő



Villanybojler



Kazánház



Vegyes tüzelésű kazán



Villanyóra



Vízóra



Gázcsenk

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:30005/13187/2023

2023.02.08

**MARTONVÁSÁR**

Szektor: 53

**Belterület 448/3 helyrajzi szám**

2462 MARTONVÁSÁR Béke utca 18.

**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 lakóház, udvar, gazdasági épület

**II R É S Z**

0 906 0.00

6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36382/1991.12.31

jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: MARTONVÁSÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2462 MARTONVÁSÁR Budai út 13

törzsszám: 15362931

**III R É S Z**

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 37666/2010.2009.12.17

Vezetékjog az okirat és vázrajz szerinti tartalommal.

Határozat szám: MKEH-SZFMMBH/5001-3/2009/MU.

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:  
10741980

cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13

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. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

**TULAJDONILAP VÉGE**

Fejér Vármegyei Kormányhivatal

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

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.02.08 10:54:48

Helyrajzi szám: MARTONVÁSÁR belterület 448/3

Megrendelés szám: 7/332/2023

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 48426180002023



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

2462 Martonvásár Béke utca 18.

Hrsz.: 448/3

