



ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

MARTONVÁSÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

megbízásából a

2462 Martonvásár, Dózsa György út 9.

alatti ingatlan

forgalmi értékéről

(Helyrajzi szám: 1068, Várható hrsz.: 1068/1)

1. sz. példány

INGATLAN ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

Megrendelő:	Martonvásár Város Önkormányzata
Az ingatlan címe:	2462 Martonvásár Dózsa György út 9.
HRSZ:	1068
Ingatlan megnevezése:	Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Értékelés célja:	Valós forgalmi érték megállapítása vételi célból
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	36 000 000,- Ft
Költség alapú értékelés	
ellenőrző módszer	51 800 000,- Ft

Összesített érték	36 000 000,- Ft
--------------------------	------------------------

Budapest, 2023. augusztus 28.

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 vagyonértékeléshez 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 vagyonértékelők által alapított szervezet, a TEGOVA vagyonértékelési 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 m² 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 árnyújtások, (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 javíthatóak 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 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 alapterület** (**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 1068 hrsz.-ú ingatlan főbb adatai

(a 2023.08.02.-i tulajdoni lap szerint)

Megnevezés:	Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	
Ingatlan címe:	2462 Martonvásár Dózsa György út 9.	
Ingatlan fekvése:	Belterület	
Helyrajzi szám:	1068	
Területe:	1977 m ²	
Tulajdonos:	Kupiné Eisenbacher Erzsébet	2/4 rész
	Eisenbacher Anita	2/4 rész
Korlátozások, terhek:	Elővásárlási jog – Martonvásár Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 21/2014. (XI.25.) rendelete alapján. Jogosult: Martonvásár Város Önkormányzata	
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

<p>Elhelyezkedés:</p>	<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 útvonalon érhető el.</p>	
<p>Megközelíthetőség:</p>	<p>Végig aszfaltozott úton, személygépkocsival és tömegközlekedési eszközökkel lehetséges.</p>	
<p>Közlekedés:</p>	<p>Az ingatlantól 100 m –en belül busz, 800 m-en belül a martonvásári vasútállomás érhető el.</p>	
<p>Infrastruktúra:</p>	<p>A város infrastrukturális ellátottsága átlagos, az alapellátás intézményei a központban érhetők el, cca. 100 m távolságra.</p>	
<p>Értékbefolyásoló környezeti tényező:</p>	<p>Központi elhelyezkedés.</p>	
<p>Parkolás:</p>	<p>Parkolni közterületen, az ingatlan környezetében lehet, valamint az ingatlan udvarán gépkocsibeálló áll rendelkezésre.</p>	

A befoglaló ingatlan jellemzői

<p>Kerítés, telekhatár:</p>	<p>Az ingatlan kerített. Az utcafrontra épített lakóház mellett, fa szerkezetű kapu és vas oszlopok közé feszített drótfonatos kerítés határolja. Három oldalon, vasbeton oszlopok közé feszített, drótfonatos kerítéssel kerített.</p>	
<p>Telek:</p>	<p>Közbenső telek területe: 1977 m², téglalap alakú, felszíne sík, tájolása: DNY - ÉK-i. A telek hossz tengelye az utcával merőleges, közvetlen utcakapcsolattal, rajta családi ház épült, oldalhatáron álló, zárt sorú beépítéssel. A területen melléképület is található.</p>	
<p>Övezeti besorolás, hasznosíthatóság:</p>	<p>Az ingatlan övezeti besorolása: Vt5, zárt sorú beépítés, 50%-os beépíthetőséggel, 7,5 m építménymagassággal. Legkisebb kialakítható telekterület 800 m².</p>	
<p>Jogi állapot:</p>	<p>Az ingatlan megnevezése: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület területe: 1977 m². A térképmásolaton feltüntetett lakóépület körvonala megegyezik, a természetben tapasztalható állapottal. A melléképület hátsó, keskeny részét, műszaki állapota miatt nem vettük figyelembe. Megbízónk, Martonvásár Város Önkormányzata a területen telekalakításokat végez. A változási vázrajz szerint, az értékelt ingatlanhoz 963 m² telekterület fog tartozni. Az értékelésben ezt a telekterület nagyságot vettük figyelembe.</p>	

Az épületek jellemzői

Építési év:	Az 1960-as évek elején épülhetett.
Építési mód:	Hagyományos építési mód
Alapozás:	Terméskő sávalap.
Függőleges szerkezetek:	Tégla szerkezetű fő és válaszfalak.
Födém:	Fagerendás födém.
Tetőszerkezet:	Fa szerkezetű magas tető, cserépfedéssel.
Homlokzat:	Kőporos vakolattal ellátott.
Nyílászárók:	Homlokzati nyílászárói fa szerkezetű, dupla üvegezésűek, az utcafronti ablakok faredőnnel szerelve, a bejárati és a belső ajtók is fa szerkezetűek.
Padlóburkolat:	Parketta, metlachi, PVC, kerámia.
Falburkolat:	Festett, a vizes helyiségekben csempével burkolt.
Fűtés:	Mobil elektromos radiátorok
Meleg vízellátás:	Villanybojler
Helyiségek:	Az értékelt ingatlanban található helyiségek elhelyezkedését a mellékletben csatolt alaprajz tartalmazza.
Az épület műszaki állapota:	<p>A lakóház tartószerkezetein, falain és födémén teherbírasi rendellenességre, vagy alapozási zavarra utaló repedéseket, károsodásokat láttunk, süllyedésre utaló nyomokat észleltünk. Az előtér és az előszoba utólagosan került hozzáépítésre. A falakat nem kötötték be, az alap szigetelése nem megfelelő, a két épületrész megsüllyedt, repedések láthatók a falakon. Az alap épület tartószerkezete 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.</p> <p>A lakóépülethez csatlakozó melléképület vályog és vertfal szerkezetű, magas tetős, cserépfedésű. Felújítandó állapotú. A melléképület végén, további</p>
Belső kialakítás, funkcionális jellemzők, használat jellege:	<p>A vizsgált ingatlan, az 1960-as évek elején épült családi ház. 3 szoba, konyha, kamra, fürdő, előtér és előszoba, valamint az épülethez csatlakozó melléképületben nyári konyha és tárolók kerültek kialakításra. A szobák parkettával, a konyha és a kamra metlachival, a fürdő és az előszoba kerámiával, az előtér PVC-vel burkolt. A falak festettek, a vizes helyiségekben csempével burkoltak. Fűtését, mivel a gázóra leszerelésre került, mobil elektromos radiátorok biztosítják. Meleg vízellátását villanybojler adja. Összességében felújítandó műszaki állapotú. Az előszoba és az előtér magas költséggel javítható, de inkább bontandó.</p>
Legjobb hasznosíthatóság:	A jelenlegi, családi házként, az övezeti besorolása és elhelyezkedése miatt, egyéb felhasználási lehetőség is felmerülhet.

Közművek, gépészet

Vízellátás:	Kiépített, egyedi mérőórával felszerelt.
Csatornázás:	Kiépített, vízfogyasztás alapján elszámolt.
Vezetékes földgázellátás:	Kiépített, telken belül, az épületbe is bevezetett, egyedi mérő leszerelve.
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>
Földszint					
szoba1	<i>parketta</i>	<i>festett</i>	20,93	100%	20,93
szoba2	<i>parketta</i>	<i>festett</i>	21,48	100%	21,48
előtér	<i>PVC</i>	<i>festett</i>	10,49	100%	10,49
szoba3	<i>parketta</i>	<i>festett</i>	20,22	100%	20,22
előszoba	<i>kerámia</i>	<i>festett</i>	8,79	100%	8,79
konyha	<i>metlachi</i>	<i>vegyes</i>	11,04	100%	11,04
fürdő	<i>kerámia</i>	<i>csempe</i>	3,91	100%	3,91
kamra	<i>metlachi</i>	<i>festett</i>	2,88	100%	2,88
Földszint összesen			99,74		99,74
Melléképület					
nyári konyha	<i>kerámia</i>	<i>meszelt</i>	22,79	20%	4,56
tároló1	<i>beton</i>	<i>meszelt</i>	12,63	20%	2,53
tároló2	<i>beton</i>	<i>meszelt</i>	19,76	20%	3,95
tároló3	<i>beton</i>	<i>meszelt</i>	10,14	20%	2,03
tároló4	<i>beton</i>	<i>meszelt</i>	35,67	20%	7,13
Melléképület összesen:			100,99		20,20
Összes nettó alapterület			200,73 m²		
Hasznos alapterület			99,74		
Figyelembe vehető redukált alapterület					120 m²

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	36 000 000 Ft
Súlyozás	100%
Költség alapú számítás	51 800 000 Ft
Súlyozás	0%
Számított érték:	36 000 000 Ft
Összesített érték	36 000 000 Ft

azaz-

Harminchatmillió 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 vételi 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

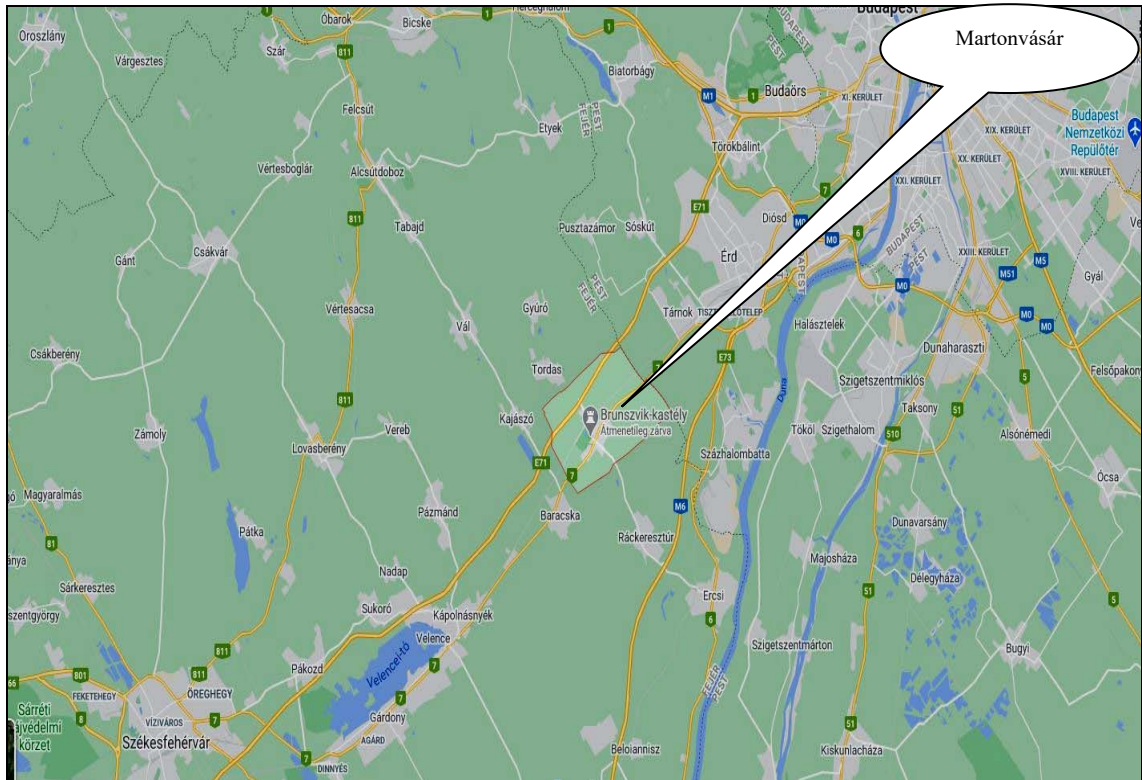
Tulajdoni lap

Térképmásolat

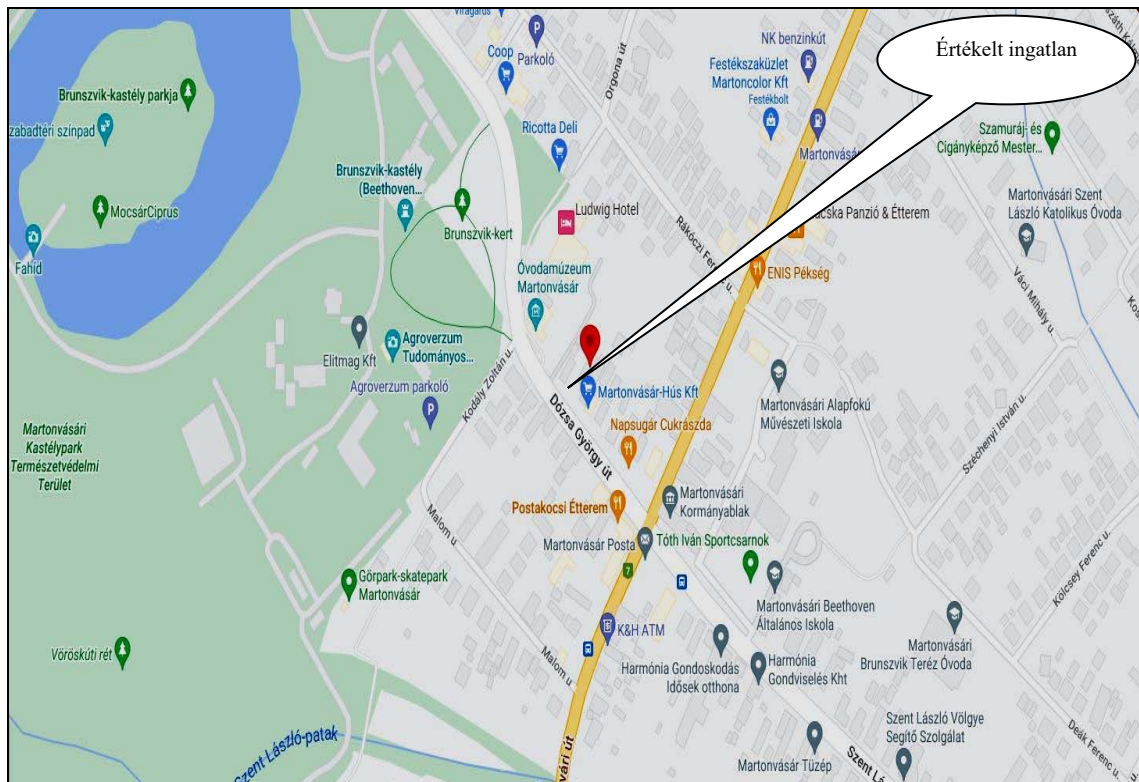
Alaprajz

Változási vázrajz

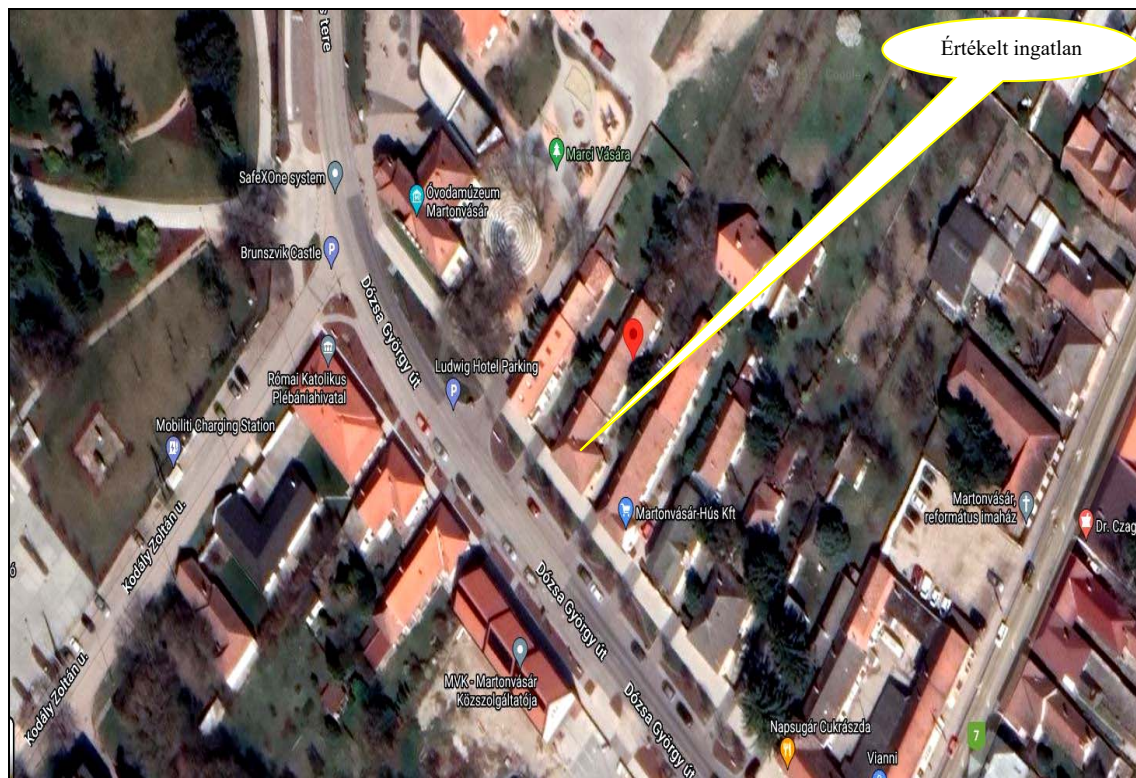
Területi elhelyezkedés



Településen belüli elhelyezkedés

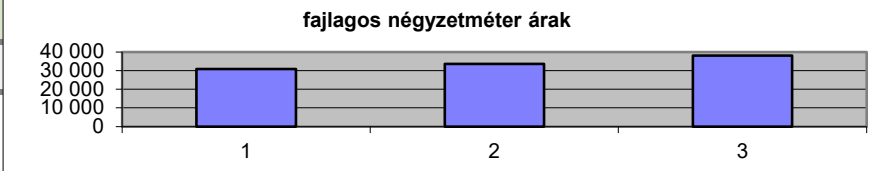


Műholdas kép



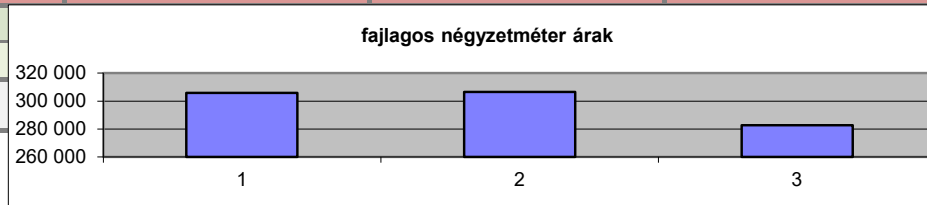
A telek értéke piaci összehasonlító módszerrel

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	963 m²	963 m ²	962 m ²	1 100 m ²
A közművesztettség foka	összközműves	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%	hasonló 0%
elhelyezkedés		rosszabb 5%	rosszabb 5%	hasonló 0%
jogi állapot		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
közművesítettség		rosszabb 8%	rosszabb 8%	rosszabb 4%
hasznosíthatóság/beépíthetőség		rosszabb 5%	rosszabb 5%	hasonló 0%
panoráma		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
bontandó épület		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Összes korrekció:		18%	18%	4%
Korrigált fajlagos eladási ár:		30 841 Ft/m²	33 568 Ft/m²	38 027 Ft/m²
A korrigált fajlagos árak átlaga:	34 145 Ft/m²			
Telekérték kerekítve	33 000 000 Ft			



Az ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel

Megnevezés	Az értékelendő ingatlan	Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok jellemzői		
		1	2	3
Az ingatlan címe	Martonvásár Belterület Dózsa György út	Martonvásár belterület Dreher út	Martonvásár belterület	Martonvásár belterület Központ
Az ingatlan rövid ismertetése	Földszintes, 2+1 félszobás, vegyes tüzelésű kazán fűtésű, felújítandó műszaki állapotú családi ház	Földszintes, 2 szobás, kályha fűtésű, felújítandó állapotú családi ház	Földszintes, 3 szobás, elektromos fűtésű, közepes/felújítandó állapotú családi ház	Földszintes, 5 szobás, gázkazán fűtésű, közepes állapotú családi ház
Telek területe	963 m ²	465 m ²	813 m ²	800 m ²
Épület redukált alapterülete	120 m ²	100 m ²	123 m ²	150 m ²
A közművesítettség foka	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
Ajánlati ár		34 000 000	41 900 000	49 900 000
Az ajánlat ideje		2023. III. n.év	2023. III. n.év	2023. III. n.év
Forrás		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Fajlagos egységár:		340 000 Ft/m²	340 650 Ft/m²	332 667 Ft/m²
Az értékbecslés tényezői eltérései miatti korrekció mértéke				
ajánlat/eladás		ajánlat -10%	ajánlat -10%	ajánlat -10%
közművesítettség		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
alapterület		kisebb -10%	hasonló 0%	nagyobb 5%
telekméret		kisebb 5%	hasonló 0%	hasonló 0%
épület szerkezete		jobb -5%	jobb -5%	jobb -5%
elhelyezkedés		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
fűtés korszerűsége		hasonló 0%	hasonló 0%	jobb -10%
építés éve		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
garázs		hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
műszaki állapot, korszerűség, minőség		hasonló 0%	jobb -5%	jobb -5%
Összes korrekció:		-10%	-10%	-15%
Korrigált fajlagos eladási/ajánlati ár:		306 000 Ft/m²	306 585 Ft/m²	282 767 Ft/m²
A korrigált fajlagos árak átlaga:	298 451 Ft/m²			
Becsült piaci érték Ft	35 795 577 Ft			
Kerekítve	36 000 000 Ft			



Az ingatlan értéke a költségalapú értékmegközelítés módszerével

Megnevezés	Bruttó alapterület (m ²)	Új építés fajlagos értéke (Ft/m ²)	Újraelő-állítási érték (Ft)	Fizikai / erkölcsi	Gazdasági (presztizs) szorzó (%)	Becsült érték (Ft)
Földszint	125	255 000	31 792 125	63%	40%	7 057 850
Melléképület	101	100 000	10 099 000	63%	40%	2 241 980
Épület összesen	352		74 081 688			18 828 240
Telek és építmények összesen						33 000 000
Mindösszesen						51 800 000

Épület	Az épület kora (a)	A becsült hátralévő gazdaságos élettartam (b)	Várható élettartam
		63	37
	Fizikai avulás: (x)	63,00	

FOTÓK



Dózsa György út



Utcakép



Utcai homlokzat részlet, bejárati kapu



Utcai homlokzat részlet



Házsám



Udvari homlokzat részlet



Udvari homlokzat részlet



Udvari homlokzat részlet



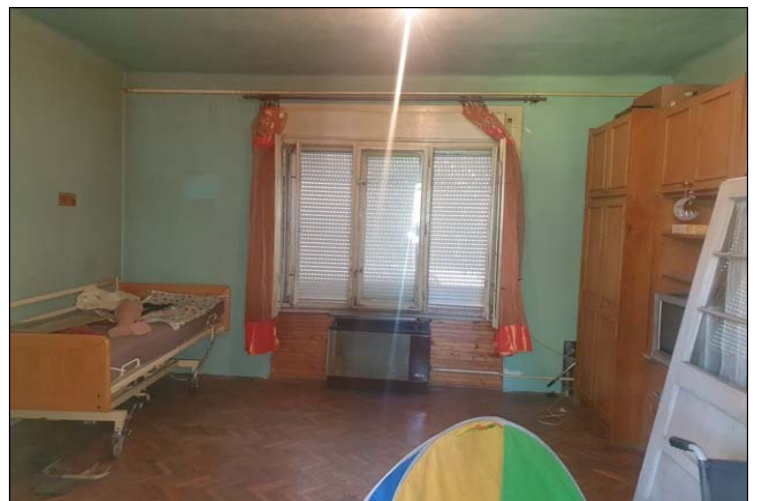
Kert részlet



Előszoba



Előtér



Szoba 1



Szoba 2



Szoba 3



Konyha



Fürdő



Villanybojler



Melléképület - Nyári konyha



Melléképület - Tároló2



Melléképület - Tároló3



Melléképület - Tároló4



Villanyóra



Vízóra



Gázóra helye

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/73381/2023

2023.08.02

MARTONVÁSÁR

Szektor: 61

Belterület 1068 helyrajzi szám

2462 MARTONVÁSÁR Dózsa György út 9.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2 k.fill. ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

0

1977

0.00

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 5324/1975

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Kupiné Eisenbacher Erzsébet

sz.név: Eisenbacher Erzsébet

szül. : 1955

a.név : Palánky Erzsébet Kornélia

cím : 2462 MARTONVÁSÁR Rákóczi Ferenc utca 32

5. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 62693/2017.11.08

jogcím: öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Kupiné Eisenbacher Erzsébet

sz.név: Eisenbacher Erzsébet

szül. : 1955

a.név : Palánky Erzsébet Kornélia

cím : 2462 MARTONVÁSÁR Rákóczi Ferenc utca 32

6. tulajdoni hányad: 2/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 34913/2/2023.02.14

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név : Eisenbacher Anita

sz.név: Eisenbacher Anita

szül. : 1987

a.név : Vadas Zsuzsanna

cím : 2659 ÉRSEKVA DKERT Árpád út 7

III R É S Z

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 53926/3/2020.08.29

Elővásárlási jog

Martonvásár Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló

21/2014. (XI.25.) rendelete alapján.

jogosult:

név: MARTONVÁSÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15727433

cím : 2462 MARTONVÁSÁR Budai út 13

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/73381/2023

2023.08.02

MARTONVÁSÁR

Szektor: 61

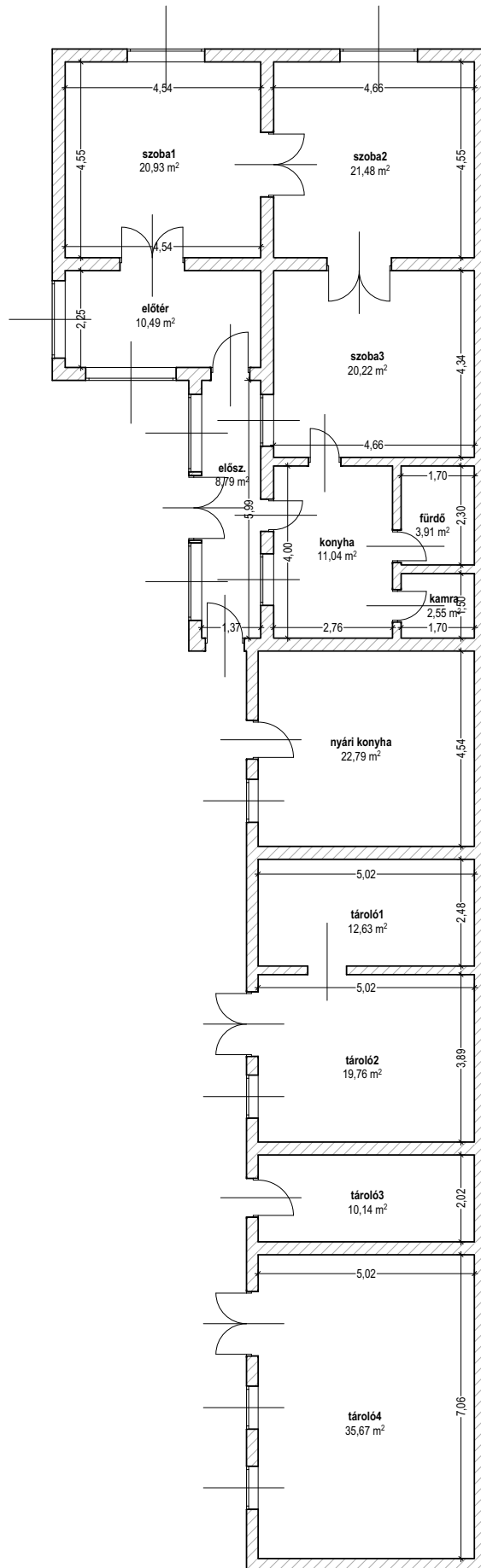
Belterület 1068 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

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

2462 Martonvásár Dózsa György út 9. Hrsz.: 1068



VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 1068, 1069/1 helyrajzi számú földrészlet telekcsoport-újracsatolásához

Méretarány = 1:750



Előzetes

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés	
Hrsz	Alrészlet			Terület ha.m ²	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha.m ²	AK		Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv.ága	min. o.				jel	műv.ága	min. o.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1068	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.1976	-	1068/1	-	kivett, lakóház, udvar	-	0.0963	-	-	
1069/1	-	kivett, út	-	0.0585	-	1068/2	-	kivett, út	-	0.0768	-	2.Bejegyző határozat: 64318/2017.11.23 Védett terület (Eredeti határozatszám: 43007/1990.09.20.)	
						1068/3	-	kivett, beépítetlen terület		0.0830			
Összesen:				0.2561						0.2561			

Címkoordináták			
Psz	Y	X	kód
1068/1 hrsz			
1	xxxx	xxxx	5412
1068/3 hrsz			
1	xxxx	xxxx	5412

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Martonvásár, 2023. augusztus
 Készítette és a minőséget tanúsítja:

Varga Norbert
 Földmérő ig. száma: 10001
 IRFM szám: 2012/2007

A telekcsoport-újracsatolás akaratunknak megfelelően történt:

.....

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.

Ez a záradék a kelteztől számított egy évig hatályos.

Székesfehérvár,

.....
 vizsgáló

P.H.

Ing.rend.min.sz.: