

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

a Martonvásár Város Önkormányzata
tulajdonában álló

Martonvásár, Béke u. 14/A (457 hrsz-ú) beépítetlen területről



2025.

TARTALOMJEGYZÉK

Értékelési igazolás	3. oldal
1. Előzmények	4. oldal
1.1. Az értékbecslő megbízása	4. oldal
1.2. Az értékelés célja	4. oldal
2. A vizsgálat módszere	4. oldal
2.1. Az értékbecslés lefolytatása	4. oldal
2.2. Az értékbecslés módszere	4. oldal
3. A vizsgálat módszere	5. oldal
4. Felhasznált segédanyagok	5. oldal
5. Megállapítások	5. oldal
5.1 Az ingatlan elhelyezkedése	5. oldal
5.2 Építéshatósági szabályozási előírások	6. oldal
5.3 Ingatlan-nyilvántartási adatok	6. oldal
5.4 A telekingatlan-részlet leírása	6. oldal
5.5 Infrastruktúra	6. oldal
5.6 Általános értékítélet	6. oldal
6. Értékképzés	6. oldal
6.1 Ingatlanpiaci analízis	7. oldal
6.2 Ingatlan érték képzés piaci összehasonlító módszerrel	7. oldal
7. Érték összesítés	8. oldal

Mellékletek:

- hiteles tulajdoni lap másolat
- hiteles térképmásolat
- e-közmű térképmásolat
- településtérkép
- fotódokumentáció

ÉRTÉKELÉSI IGAZOLÁS

A vonatkozó okmányok és a piaci viszonyok tanulmányozása, valamint a helyszíni szemlén tapasztaltak és az abból levont következtetések alapján megállapítom, hogy az értékbecslés tárgyát képező, az ingatlan-nyilvántartás szerint a martonvásári 457 hrsz. alatt bejegyzett, kivett, beépítetlen terület megnevezésű, természetben **Martonvásár, Béke u. 14/A sz. alatti, zárványtelek** forgalmi értéke, az értékbecslésben rögzített adatok és tények alapján, per-, teher és igénymentesen, ÁFA nélkül és kerekítés után

11 800 000,- Ft-ban

azaz **tizenegymillió nyolcszázezer** forint.

Az értékbecslés érvényessége: 90 nap.

Az értékelés során a meghatározott ingatlan értéke mindig egy adott időpontra vonatkozik, hiszen az érték nagysága folyamatosan változik, változhat. Ennek legfőbb oka, hogy a befektetők és a piac az adott vagyontárgyat, az adott országot és az ezekkel összefüggő kockázatot az idő múlásával, az újabb és újabb információk birtokában másként ítélik meg.

Az értékbecslés fordulónapja: 2025. március 3.

Kijelentem, hogy a megrendelővel semmiféle érdekkapcsolatom nem áll fenn, az értékbecslést független értékbecslőként készítettem, annak adatait harmadik személy felé csak a megrendelő tudtával és beleegyezésével szolgáltatom ki.

Megjegyzem, hogy **a fenti forgalmi érték** az értékbecslésben rögzített adatok, tények és az azokból levont következtetések ellenére - az ingatlan hosszú távú értékállóságát és a piaci adatok megbízhatósági kockázatát is figyelembe véve - csak **becsült érték**.

Az értékbecslés során az ingatlant per-, teher- és igénymentes állapotában vettem figyelembe.

Székesfehérvár, 2025. március 3.



Detre Csaba
felsőfokú műszaki értékbecslő
ingatlan-vagyon értékelő
névjegyzék szám: Szfvár 866/2014.

1. Előzmények

1.1 Az értékbecslő megbízása

Martonvásár Város Önkormányzata (2462 Martonvásár, Budai utca 13.) képviselőtestületében eljárva Horváth Bálint polgármester megbízást adott a Martonvásár, Béke u. 14/A (hrsz.: 457) alatti, a közhiteles ingatlan-nyilvántartás szerint kivett beépítetlen terület megnevezésű, természetben a Martonvásár Béke utcában elhelyezkedő zárványtelek ingatlan értékbecslésére.

1.2 Az értékbecslés célja

Az ingatlan aktuális forgalmi értékének megállapítása ingatlanszerzés képviselő-testületi előterjesztéséhez.

2. Metodika

2.1 Az értékelés lefolytatása

- Helyszíni szemlét és felmérést végeztem az ingatlanon 2025. február 18. napján,
- megvizsgáltam az ingatlan településen belüli elhelyezkedését, környezetét,
- fényképfelvételeket készítettem az ingatlanról,
- piaci háttér információkat gyűjtöttem az ingatlanok értékesítési, kereslet-kínálati feltételeinek rendszerében,
- összesítettem az ingatlantípusokra vonatkozó trendeket és tendenciákat, befektetői igényeket és elképzeléseket.

2.2 Az értékelés módszere

Az értékelés az EVS 2020 előírásai, a 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben előírt módszertani elvek és követelmények, valamint a hatályban lévő jogszabályi előírások alapján készült.

Az ingatlan értékelését és a helyszíni bejárást a megbízóval való konzultációk előzték meg. Az értékelést kérő az értékelendő ingatlanról a birtokában lévő információkat a rendelkezésemre bocsátotta. Az ingatlant megtekintettem.

Az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlanon nincs olyan szennyező anyag, amely annak értékét csökkentené.

Az értékbecslést a helyszíni szemle, az ez alkalommal készített fényképek, a rendelkezésre bocsátott adatok, dokumentációk és információk alapján készítettem el, a szakma általánosan elfogadott hazai és nemzetközi szabályai szerint.

Fenntartom a jogot a jelentésben rögzített következtetések és megállapítások módosítására - az ingatlan ellenőrzésének korlátozott keretei között - ha azokkal kapcsolatban később, bármilyen addig nem ismert körülmény merül fel.

Kijelentem, hogy az ingatlan értékének megállapításához semmiféle múltbeli vagy jelenlegi érdekem nem fűződik, továbbá, hogy a munkadíj és a megállapítások között semmilyen függőség nem áll fenn.

Az ingatlan értékét összehasonlításon alapuló értékelési módszerrel határoztam meg.

A valós piaci érték egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önértékét tekintve dönt, és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A piaci érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az ingatlan adás-vétele nyilvánosan kerül meghirdetésre és a

tranzakció lefolytatására kellően hosszú idő áll rendelkezésre.

A piaci összehasonlító módszer olyan eljárások sora, amelyek alkalmazásakor az értébecslő úgy határozza meg az értéket, hogy összehasonlítja az értékelés alatt álló tulajdont más hasonló tulajdonokkal, melyek a közelmúltban kerültek eladásra; ehhez megfelelő összehasonlító mértékegységeket használ és az összehasonlítás elemeinek alapján elvégzi a módosításokat az összehasonlított tulajdonok eladási áraira (Open Market Value).

3. A vizsgálat módszere

Vizsgálatomat a Megrendelő által rendelkezésemre bocsátott adatok felhasználásával, szemrevételezéses diagnosztikai eljárással készítettem. A megrendelésben, arra nem rendelkező, részletes műszeres vizsgálatokat – környezeti hatás, talajmechanikai, stb. – nem végeztem.

Minden olyan tényből, adatból származó esetleges jogkövetkezményekért mely szemrevételezés útján nem volt megállapítható és adatszolgáltatásként a Megrendelő nem bocsátott a rendelkezésemre - viszont arról tudott vagy tudhatott - felelősséget nem vállalok.

Felelősséget vállalok a Megrendelő felé a szakszerű, értébecslésnél elvárható szaktudásért és figyelemért, viszont semmilyen felelősséget nem vállalok bármely harmadik fél irányában.

A szakvélemény mely 2 példányban készül, 8 számozott oldalból és 5 mellékletből áll, csak egységes egészként kezelhető, annak egyes részeit szöveggörnyezetükből kiemelni, és azokat önállóan értelmezni nem lehet.

4. Felhasznált segédanyagok:

Az értékelés alapját képező dokumentumokat - tulajdoni lap és térképmásolat – megrendelő adatszolgáltatás során kaptam kézhez. Az e-közmű térképmásolatot, Martonvásár építési szabályozásának adatait, a közhiteles online adatbázisokból (e-közmű, Nemzeti Jogszabálytár, stb...) szereztem be.

A fotódokumentációban szereplő képeket a helyszíni felmérés időpontjában készítettem.

A piaci kereslet-kínálati viszonyok tanulmányozása során háttér információ gyűjtésére felhasználtam a szakmai és hirdetési lapokat, az internetes adatbázisokat, valamint a területen működő ingatlanirodák értékesítési és bérbeadási adatbázisát.

5. Megállapítások

5.1 Az ingatlan elhelyezkedése

Martonvásár város Fejér vármegye 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 irányban. A város egyben a Martonvásári járás székhelye. 3215 hektáros kiterjedésével a megye második legkisebb közigazgatási területű városa. A településen keresztülfolyik a Szent László-patak.

A város központját átszeli a 7-es főút, illetve a határában elhalad az M7-es autópálya is, így ezek tekinthetők Martonvásár legfontosabb közúti elérési útvonalainak. Délkelet felől, Ercsőtől a 6204-es út húzódik idáig, Tordásra és Gyúróra pedig a 81108-as számú mellékút indul innen. A település a Budapest–Székesfehérvár vasútvonal mentén fekszik. Martonvásárra Budapestről sűrűn közlekednek elővárosi

vonatok, de Székesfehérvárral – kisebb számban Siófokkal és Nagykanizsával – is rendszeres összeköttetésben áll.

A vizsgálat tárgyát képező ingatlan a város közigazgatási területén, a városközponttól délre, a várost átszelő 7. sz. főútvonalról lecsatlakozó utcában helyezkedik el. Megközelítése mind gyalogosan, mind közúti járművek igénybevételével egyszerű és gyors. A helyközi tömegközlekedési megállóhelyek (autóbuszmegálló, vasútállomás) az ingatlantól 400 m, ill. 1100 m távolságban található. Közvetlen környezetében hasonló üres ingatlan és telephely helyezkedik el. A város közigazgatási központja (Polgármesteri Hivatal, Járási Hivatal, Általános Iskola, stb...) a területtől cca. 500-600 m-re fekszenek.

5.2 Építéshatósági szabályozási előírások

Martonvásár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 21/2014. (XI.26.) számú, a helyi építési szabályzatról szóló rendelete alapján, övezeti besorolását tekintve az ingatlan kertvárosias lakóterületen helyezkedik el.

5.3 Ingatlan-nyilvántartási adatok

Helyrajzi száma	: 457
Megnevezése	: kivett, beépítetlen terület
Címe	: Martonvásár, Béke u. 14/A
Területe	: 706 m ²
Övezet	: belterület
Tulajdonos	: Martonvásár Város Önkormányzata (2462 Martonvásár, Budai út 13.)
Bejegyzett jog	: tehermentes

5.4 A telekingatlan leírása

Egyenes oldalélekkel határolt, trapéz alaprajzú, természetes vízfolyás melletti telek. Jellemző szélessége cca. 30 m, hossza 23 m. Északkeleti oldalát a Szent László patak rézsűs földművel kialakított, medervonala határolja, a többi oldalán a szomszédos ingatlanok kerítéseivel határolt. Aljnövényzettel benőtt füves terepfelszíne a vízfolyás irányába enyhén lejt.

5.5 Infrastruktúra

Az ingatlan a közhiteles e-közmű térkép adatbázisa szerint közművesített területen fekszik, abba azonban a közüzemi vezetékek bevezetésre nem kerültek.

5.6 Általános értékítélet

A vizsgálat tárgyát képező telek megközelítése csak a közvetlenül szomszédos magán-, illetve állami tulajdonú telkeken keresztül lehetséges, melyekre azonban földhasználati jog, vagy átjárási szolgálat teherként bejegyezve nincs.

Építéshatósági szempontból nem tekinthető építési teleknek, azaz nem beépíthető, mert a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 16.§ 27. d) pontja szerinti feltételt - a közterülettel vagy magánúttal közös, legalább 3,00 méter hosszú határvonallal rendelkezik - nem teljesítő, úgynevezett zárvány telek.

Egy esetleges telekösszevonást követően is korlátozottan beépíthető marad, mert a Szent László-patak felől, a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet szerint, a medervonaltól számított 6,00 m-es kezelési sávon belül épület nem állhat.

6. Értékképzés

Az 5.6 pontban rögzítettek alapján megállapítható, hogy a vizsgált ingatlan jelenlegi állapotában és használati funkciójával a szabad piacon korlátozottan értékesíthető.

6.1 Ingatlanpiaci analízis

A piaci vizsgálat során megállapíthatóvá vált, hogy a vizsgált ingatlanhoz hasonló paraméterekkel rendelkező ingatlanoknak rettenetesen szűk a keresleti piaca. Mivel érdemi használatukra csupán a közvetlenül szomszédos ingatlanokhoz csatlakozás után nyílik lehetőség, meglehetősen speciális körülmények között cserélhetnek gazdát. Hasonló adottságokkal rendelkező ingatlanokra vonatkozóan sem tranzakciós, sem ajánlati összehasonlító adatokat nem sikerült beszerezni.

6.2 Ingatlan érték képzés piaci összehasonlító módszerrel

A módszer a forgalmi érték meghatározására a legalkalmasabb eljárás. Lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyak összehasonlításra kerülnek az értékmeghatározás tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok és a vizsgált vagyontárgy közötti különbségek ismeretében kijelöléseket kell tenni olyan eltérésekre, mint pl. az értékesítés vagy ajánlat feltételei, az ingatlan fekvése, fizikai és gazdasági jellemzői, használati módja és az értéknek az ingatlantól független összetevői. Az így kapott számítások eredményei többnyire kijelölik azt a tartományt, amelyben a vizsgált ingatlanérték majd elhelyezkedik.

Jelen speciális körülmények miatt, az alkalmazott összehasonlító adatokat – jobb híján - lakótelek kategóriából választottam, és meglehetősen jelentős mértékű korrekciót alkalmaztam.

A felhasználásra kerülő összehasonlító adatok ÁFA-t nem tartalmaznak.

	Tárgyi	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.	
Cím	Martonvásár, Béke u. 14/A	Martonvásár, Estike u.		Martonvásár, Petőfi u.		Martonvásár, Orgona u.	
Övezet	Lke-8	Lke-3		Lf-1*		Lke-1	
Korrekciós modell	beépítetlen terület	beépítetlen terület	Korr.	beépítetlen terület	Korr.	beépítetlen terület	Korr.
Telek terület, m ²	706	1177	-5,0%	1435	-7,0%	1100	-5,0%
Kínálati / vételára		42 000 000 Ft	0,0%	46 000 000 Ft	0,0%	42 000 000 Ft	0,0%
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci infláció		2024.	0,0%	2024.	0,0%	2024.	0,0%
Fajlagos ára (Ft/m ²)		35 684		32 056		38 182	
Elhelyezkedés	jó	átlagos	3,0%	jó	0,0%	jó	0,0%
Telek formája	szabályos	szabályos	0,0%	szabályos	0,0%	szabályos	0,0%
Telek lejtése	sík	sík	0,0%	sík	0,0%	sík	0,0%
Beépíthetőség mértéke	0%	30%	-45,0%	30%	-45,0%	30%	-45,0%
Építési korlátozások	vízparti sáv	nincs	-3,0%	nincs	-3,0%	nincs	-3,0%
Infrastruktúra, közművek	teljes	teljes	0,0%	teljes	0,0%	teljes	0,0%
Beépítettség	beépítetlen	beépítetlen	0,0%	beépítetlen	0,0%	beépítetlen	0,0%
Korrigált fajlagos ár / Összes korrekció	16 738 Ft	17 842 Ft	-50,0%	14 425 Ft	-55,0%	17 945 Ft	-53,0%
Piaci összehasonlításra alapuló érték:		11 817 028 Ft					

7. **Érték összesítés**

Fentiek alapján a **Martonvásár, belterület** kivett, árok ingatlan becsült piaci értékét, per-, teher- és igénymentes állapotban, általános forgalmi adó nélkül, kerekítés után

11 800 000,- Ft-ban

azaz **tizenegymillió nyolcszázezer** forintban állapítom meg.

Székesfehérvár, 2025. március 3.



Detre Csaba
felsőfokú műszaki értékbecslő
ingatlan-vagyon értékelő
névjegyzék szám: Szfvár 866/2014.

Fejér Vármegyei Kormányhivatal

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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/15951/2025

2025.02.18

Szektor: 53

MARTONVÁSÁR

Belterület 457 helyrajzi szám

2462 MARTONVÁSÁR Béke utca 14/A.

I. RÉSZ

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

706

0.00

II. RÉSZ

3. 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

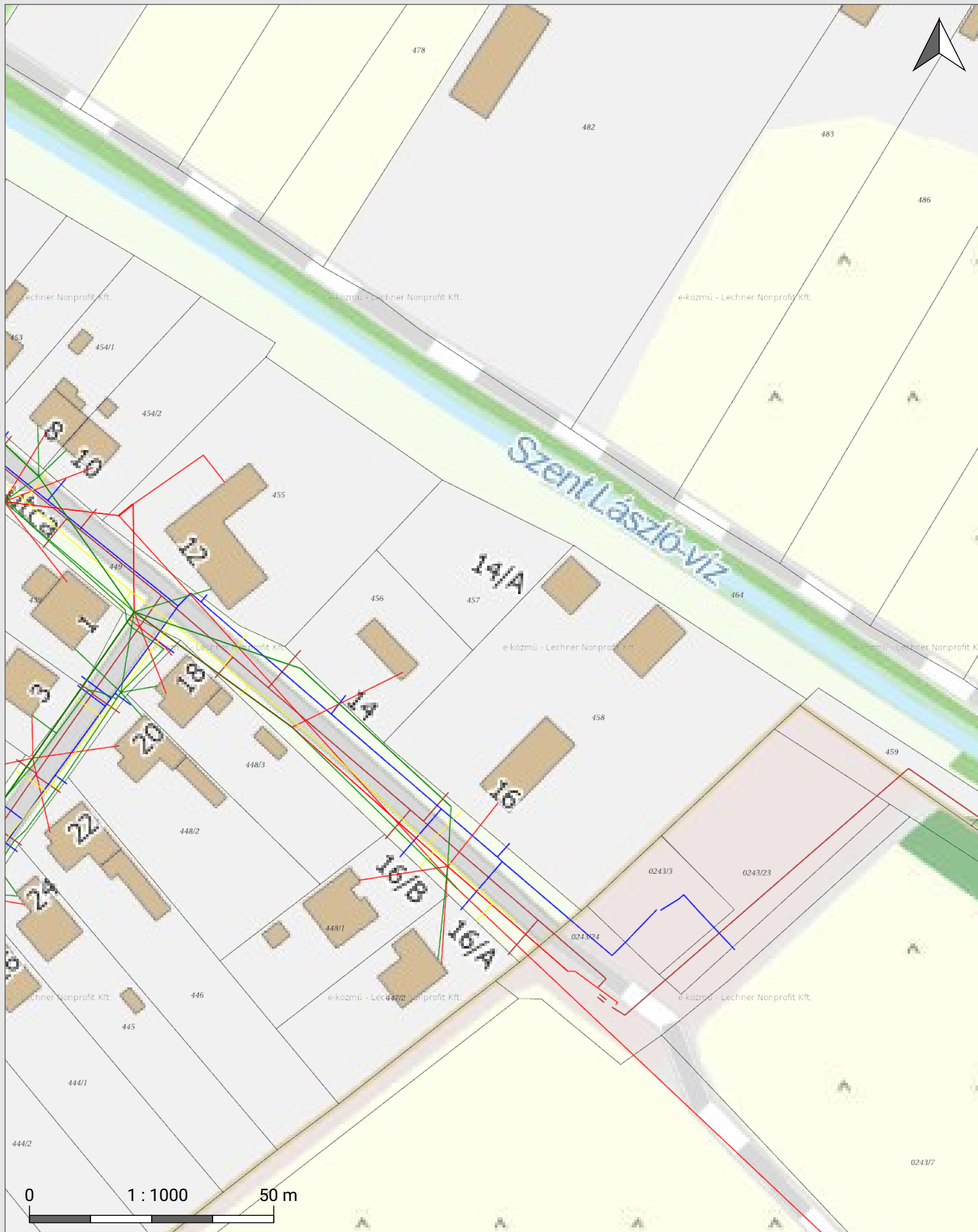
törzsszám: 15727433

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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.

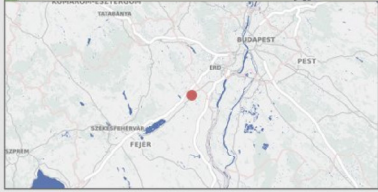
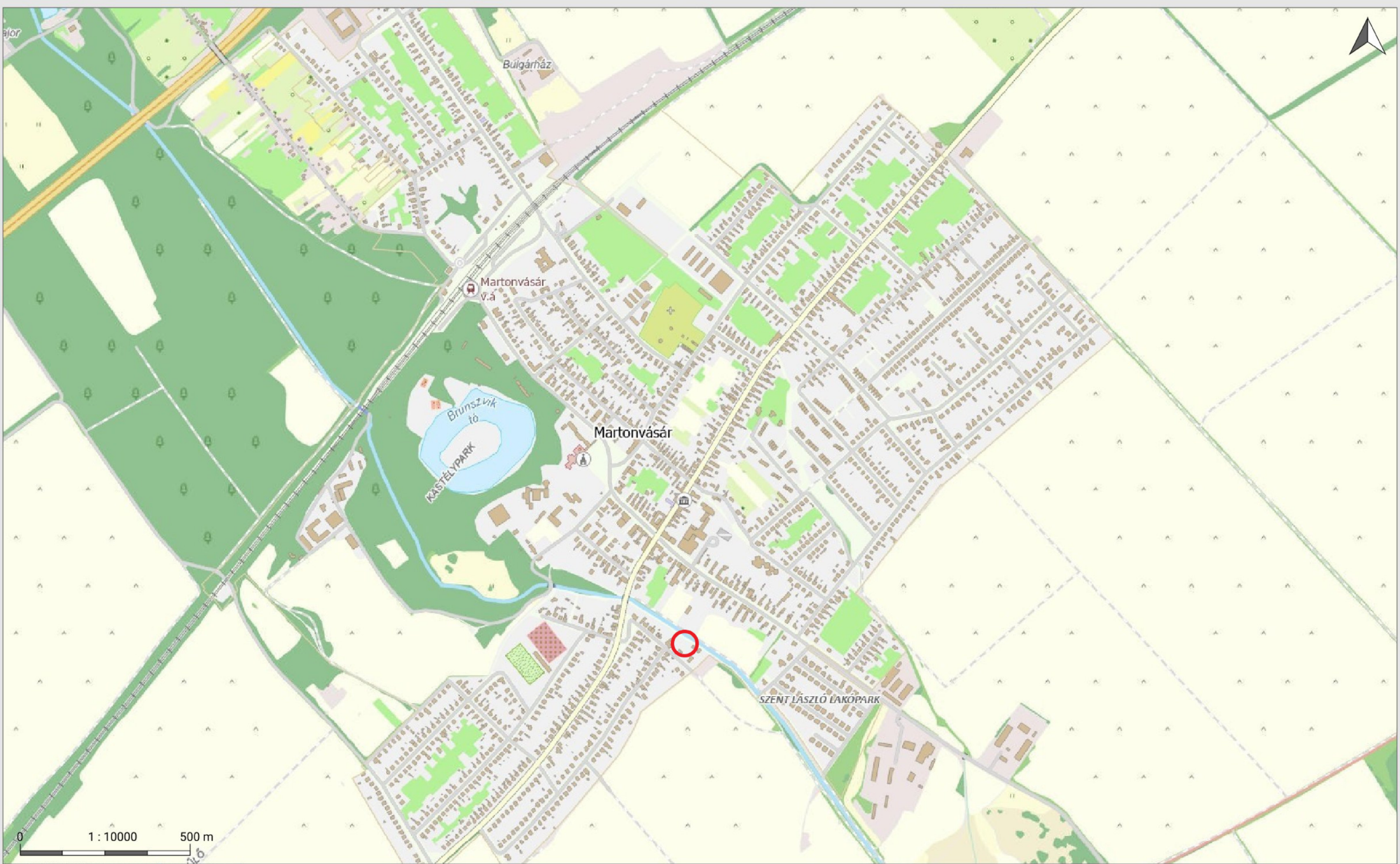
TULAJDONILAP VÉGE



Martonvásár 457 hrsz.

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés

Készült az E-közmű rendszerben (2025. 03. 05.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!



Martonvásár várostérkép

Készült az E-közmű rendszerben (2025. 03. 05.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Táv hő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés



nézet a 455 hrsz-ú telek irányából



nézet ény-i irányból



nézet ény-i irányból



nézet é-i irányból



nézet ék-i irányból



nézet ék-i irányból



nézet k-i irányból