

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

a MIRROTRON Műszaki Fejlesztő és Szolgáltató Kft.
tulajdonában álló

Martonvásár, belterület 1715/20 hrsz-ú magánútról



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	7. 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
- e-közmű térképmásolat
- változási vázrajz
- szabályozási tervlap kivonat
- 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 **Martonvásár, belterület 1715/8 hrsz.** alatti **beépítetlen területből** telek megosztás során leválasztásra kerülő, az ingatlan-nyilvántartásba várhatóan **1715/20 hrsz.** alatt **kivett magánút** megnevezéssel bejegyzésre kerülő **1190 m²** térmértékű földrészlet forgalmi értéke, az értékbecslésben rögzített adatok és tények alapján, per-, teher és igénymentesen, ÁFA nélkül és kerekítés után

1 400 000,- Ft-ban

azaz **egymillió négyszázezer** 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. április 17.

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 szolgáltatatom 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. április 29.



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

1. Előzmények

1.1 Az értébecslő megbízása

Martonvásár Város Önkormányzata (2462 Martonvásár, Budai utca 13.) képviseletében eljárva Horváth Bálint polgármester megbízást adott a Martonvásár, belterület 1715/8 hrsz. alatti beépítetlen területből telek megosztás során leválasztásra kerülő, az ingatlan-nyilvántartásba várhatóan 1715/20 hrsz. alatt kivett magánút megnevezéssel bejegyzésre kerülő 1190 m² térmértékű földrészlet ingatlan értébecslésére.

1.2 Az értébecslés célja

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

2. Methodika

2.1 Az értékelés lefolytatása

- Helyszíni szemlét és felmérést végeztem az ingatlanon 2025. április 17. 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 értébecslést 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, önérdekét 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 értékbecslő 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, értékbecslésnél elvárható szaktudásért és figyelemért, viszont semmilyen felelősséget nem vállalok bármely harmadik fél irányában.

A szakvélemény mely 2 példányban készül, 8 számozott oldalból és 6 mellékletből áll, csak egységes egészként kezelhető, annak egyes részeit szövegkörnyezetükből kiemelni, és azokat önállóan értelmezni nem lehet.

4. Felhasznált segédanyagok:

Az értékelés alapját képező dokumentumokat – a tulajdoni lap kivételével, a közhiteles online adatbázisokból (e-közmű, e-földhivatal, Nemzeti Jogszabálytár, stb...) szereztem be.

A tulajdoni lapot, a telekalakítási helyszínrajzot és a változási vázrajzot a megbízó bocsátotta rendelkezésemre.

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 ideig, Tordasra 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 északra, közvetlenül a várost átszelő, és fent említett vasúti pályatest melletti területen helyezkedik el. Megközelítése mind gyalogosan, mind közúti járművek igénybevételével egyszerű és gyors. A helyközi tömegközlekedési megállóhelyek (autóbuszmegálló, vasútállomás) az ingatlantól 300 m távolságban található. Közvetlen környezetében ipari-kereskedelmi ingatlanok és mezőgazdasági művelés alatt álló termőföldek helyezkednek el. A város közigazgatási központja (Polgármesteri Hivatal, Járási Hivatal, Általános Iskola, stb...) a területtől cca. 1000 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 Kereskedelmi, szolgáltató területen helyezkedik el, azon belül is Gksz-2*, mely övezetben a telek 40%-os mértékéig helyezhetők el 7,50 m épületmagasságok meg nem haladó a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági; kereskedelmi, szolgáltató; igazgatási és iroda rendeltetésű épületek.

5.3 Ingatlan-nyilvántartási adatok

Helyrajzi száma	: 1715/20 (tervezett)
Megnevezése	: kivett, magánút
Címe	: Martonvásár, belterület
Területe	: 1190 m ²
Övezet	: belterület
Tulajdonos	: MIRROTRON Kft. 1/1 tulajdoni hányad (1121 Bp. Konkoly Thege Miklós út 29-33.)
Bejegyzett jog	: tehermentes

5.4 A telekingatlan leírása

Szabályos egyenesvonalú oldalélekkel határolt telek. Terepfelszíne síknak tekinthető. A telek kerítetlen. Rajta, a szomszédos ingatlanon zajló beruházás előkészítéseként letermel termőföld anyagdepója található.

5.5 Infrastruktúra

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

5.6 Általános értékítélet

Tervezett funkcióját jelenleg ellátni nem tudó, azonban ingatlan-nyilvántartási szempontból rendezetlen státuszú létesítmény.

6. Értékképzés

Az 5.6 pontban rögzítettek alapján megállapítható, hogy a vizsgált ingatlan jelenlegi műszaki 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 ingatlanok speciális körülmények között cserélnek gazdát, azokra 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 érték meghatározás tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok és a vizsgált vagyontárgy közötti különbségek ismeretében kiigazításokat 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 – Martonvásár Város Ingatlankataszteréből választottam. A felhasználásra kerülő összehasonlító adatok ÁFA-t nem tartalmaznak.

Piaci összehasonlító módszer - telek

	Tárgyi	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.	
Cím	Martonvásár, belterület 1715/20 hrsz.	Martonvásár, Sétáló u. 1077/4 hrsz.		Martonvásár, Juharfa u. 1236/2 hrsz.		Martonvásár, Kinizsi u. 123 hrsz.	
Övezet	Gksz-2*	Lke-3		Lf-1*		Lke-1	
Korrekciós modell	beépített telek	beépítetlen terület	Korr.	beépítetlen terület	Korr.	beépítetlen terület	Korr.
Telek terület, m ²	1190	645	-20,0%	279	-30,0%	2224	3,0%
Nyilvántartási ára		1 677 000 Ft		725 000 Ft		5 782 000 Ft	
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci infláció		2024.		2024.		2024.	
Fajlagos ára (Ft/m ²)		2 600		2 599		2 600	
Elhelyezkedés	vasút melletti	belvárosi	-15,0%	általános	-10,0%	általános	-10,0%
Telek formája	szabályos	szabályos	0,0%	szabályos	0,0%	szabályos	0,0%
Telek lejtése	sík	sík	0,0%	sík	0,0%	sík	0,0%
Szabályozottság	szabályozatlan	szabályozott	-5,0%	szabályozatlan	0,0%	szabályozott	-5,0%
Burkolat	burkolat nélküli	aszfaltozott	-20,0%	burkolat nélküli	0,0%	aszfaltozott	-10,0%
Vízvezetés	megoldatlan	megoldott	-20,0%	megoldatlan	0,0%	megoldott	-20,0%
Korrigált fajlagos ár / Összes korrekció	1 196 Ft	520 Ft	-80,0%	1 559 Ft	-40,0%	1 508 Ft	-42,0%
Piaci összehasonlításra alapuló érték:	1 422 857 Ft						

7. Érték összesítés

Fentiek alapján a Martonvásár, belterület 1715/8 hrsz. alatti beépítetlen területből telek megosztás során leválasztásra kerülő, az ingatlan-nyilvántartásba várhatóan **1715/20 hrsz.** alatt kivett magánút megnevezéssel bejegyzésre kerülő **1190 m²** térmértékű **kivett, magánút** megnevezésű ingatlan becsült piaci értékét, per-, teher- és igénymentes állapotban, általános forgalmi adó nélkül, kerekítés után

1 400 000,- Ft-ban

azaz **egymillió négyszázezer** forintban állapítom meg.

Székesfehérvár, 2024. április 29.



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

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/39341/2025

2025.04.30

MARTONVÁSÁR

Szektor: 33

Belterület 1715/8 helyrajzi szám

2462 MARTONVÁSÁR Mezei utca 13.

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 beépítetlen terület

0

8682

0.00

II R É S Z

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 37939/2/2022.02.28

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: MIRRORTRON MŰSZAKI FEJLESZTŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT

cím: 1121 BUDAPEST XII.KER. Konkoly Thege Miklós út 29-33

törzsszám: 10577491

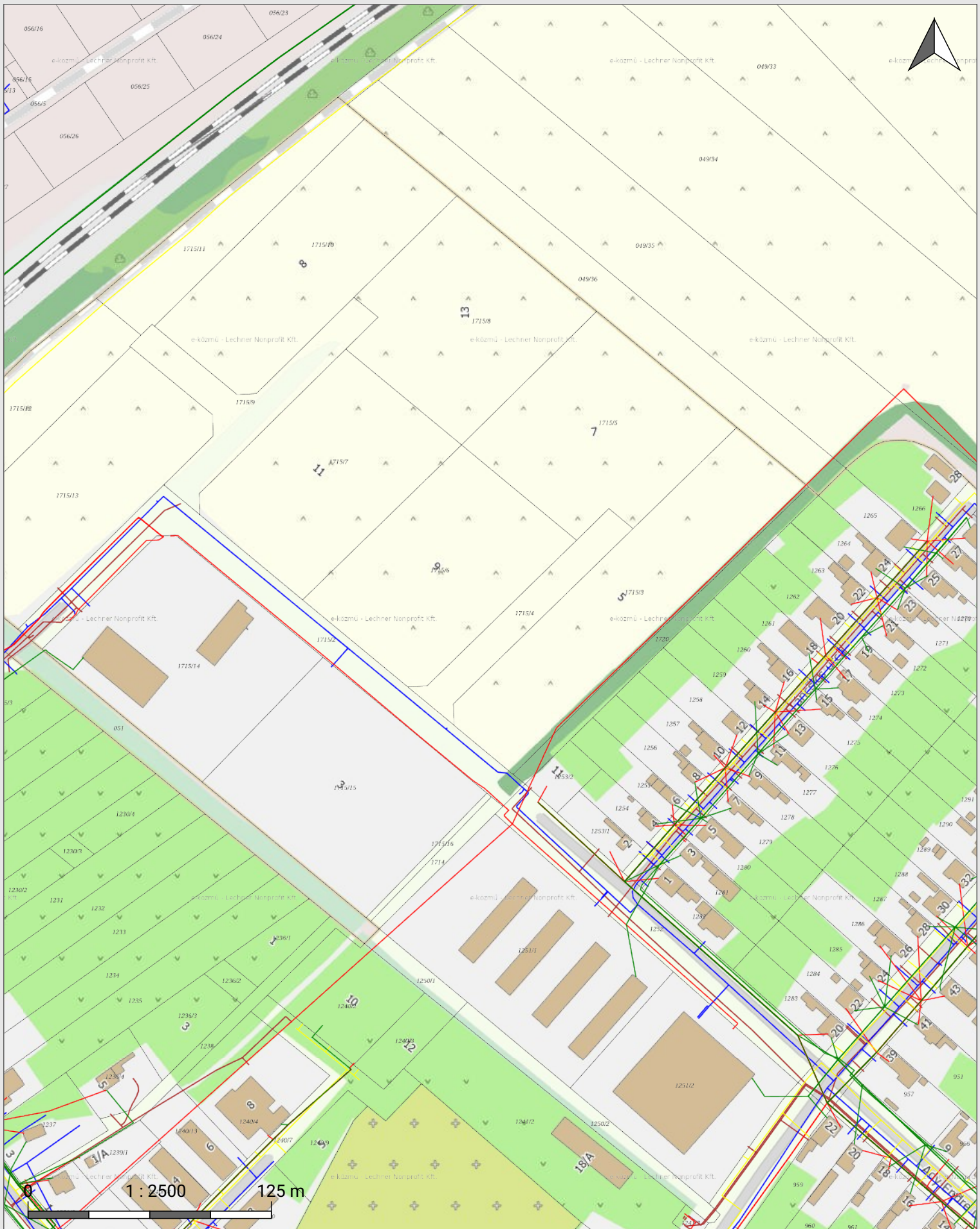
III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 48258/2/2017.06.12

Önálló szöveges bejegyzés a 1715- 1719-ig, 1721-1785-ig hrsz-ú ingatlanok összevonva, majd megosztva: 1715/1-1715/13-ig hrsz-ra.

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



Martonvásár, belterület

1715/8 hrsz.

E-KÖZMŰ

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

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

iGEO Földmérő Kft.8041 Csór, Dózsa György utca 42.
+36306110427, igeo.foldmero.kft@gmail.com

A munkavégző neve

MARTONVÁSÁR

város

belterület

Munkaszám: 27-2025

Adatszolgáltatási iktatószám: 2-800/2025

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 1715/8 helyrajzi számú földrészlet megosztásához

Méretarány: 1:1000

CÍMKOORDINÁTÁK			
HRSZ	PSZ	Y	X
03100/19	1	630504.000	220052.000

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület ha. m2	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület ha. m2	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	művelési ág	Min.o.				jel	művelési ág	Min.o.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1715/8	-	kivett beépítetlen terület	-	0.8682	0.00	1715/19	-	kivett beépítetlen terület	-	0.7492	0.00		
						1715/20	-	kivett magánút	-	0.1190	0.00		
Összesen:				0.8682	0.00					0.8682	0.00		

A változás akaratumknak megfelelően történt:

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Készült: Csór, 2025. március 24.

készítő: Kiss Iván
Földmérő ig.szám: 10112minőség tanúsító: Kiss Iván
Ing.rend.min.szám: 2115/2009

iGEO Földmérő Kft.
8041 Csór, Dózsa György utca 42.
Céginformációs iktatószám: 07.09.032893
OTF Bank: 11736044-2-1453915

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a kelteztől számított egy évig hatályos.

Székesfehérvár, 2025. hó nap

P.H.

Záradékoló:.....
Ing.rend.min.szám:..

1715/11
bépítellen terület

049/35
a Sz.3

1715/10
bépítellen terület

049/36
Sz.3

1715/20 út

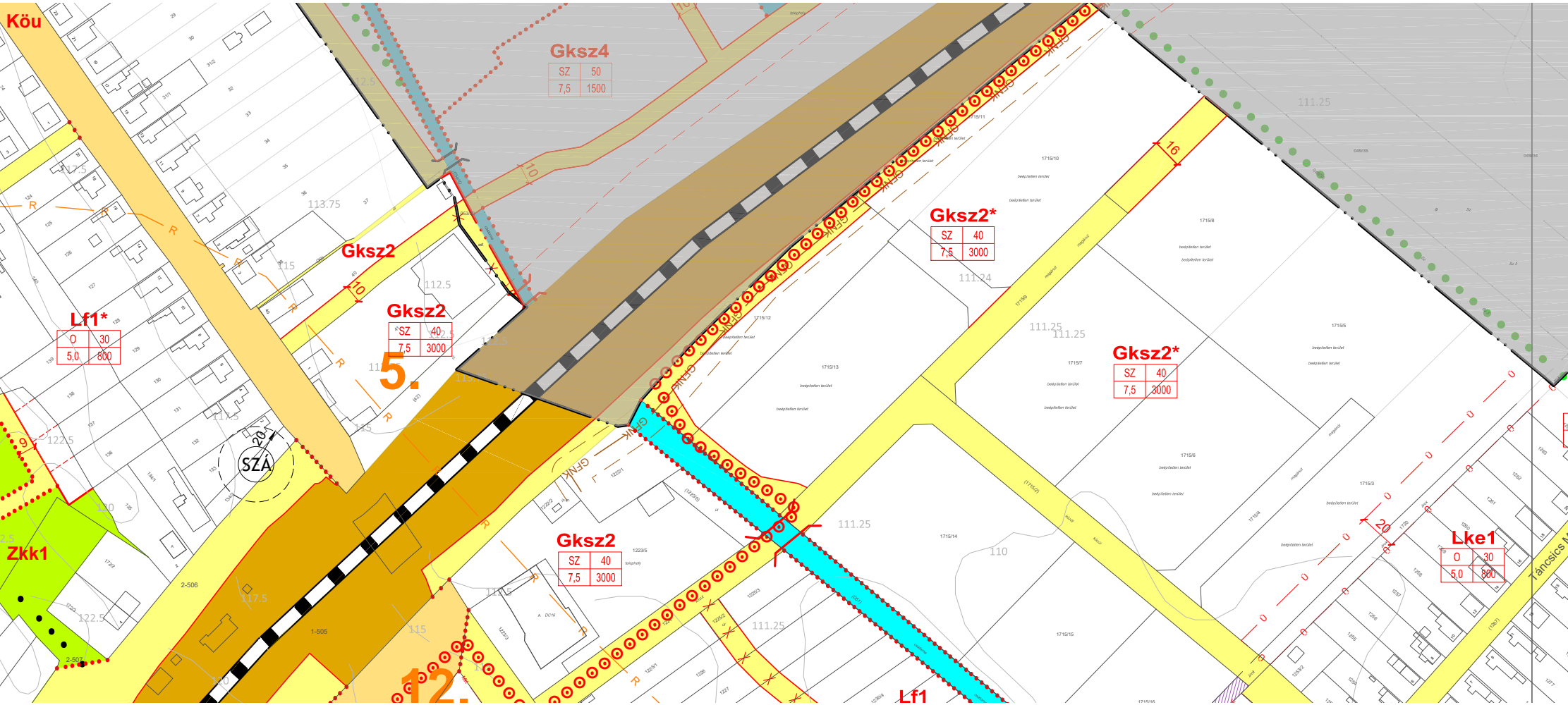
~~1715/8~~
• 1715/19
bépítellen terület

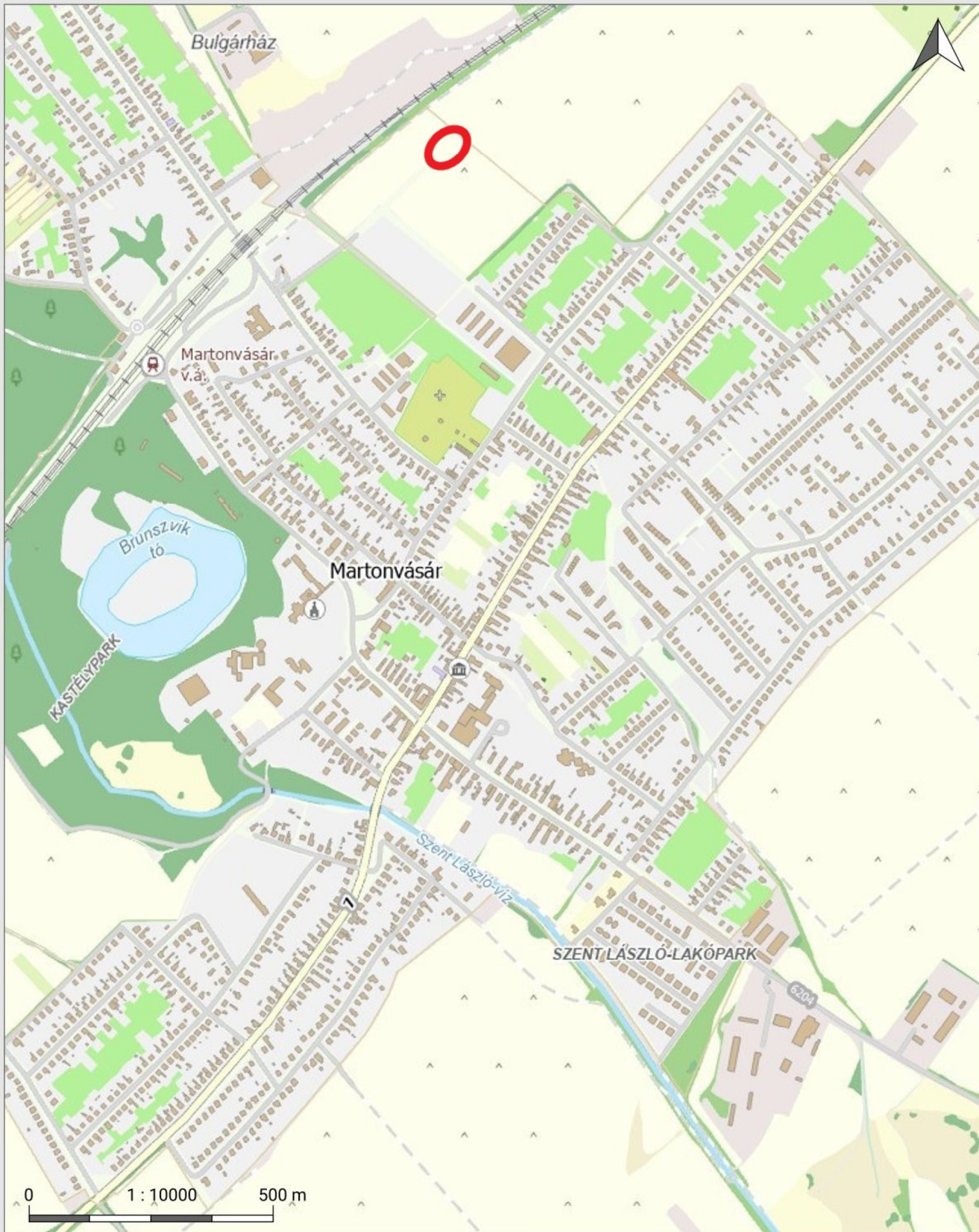
1715/9
magánút

1715/7
bépítellen terület

1715/5
bépítellen terület

1715/6
bépítellen terület





E-KÖZMŰ

Készült az E-közmű rendszerben (2024. 08. 29.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!

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

