

# SZENTMÁRTONKÁTA ZÁRTKERTI-INGATLAN

## Értékbecslése

### Az ingatlan

címe: Szentmártonkát, Zártkert

megnevezése: "ZÁRTKERT" összesen 0.57 Ak

jellege: legelő

helyrajzi száma: **Szentmártonkát**  
**2177 hrsz**

A terület nagysága: 2025 m<sup>2</sup>,

### Megrendelő:

Nagyközségi Önkormányzat  
Szentmártonkát  
dr.Illés Zsuzsanna Jegyző  
2254 Szentmártonkát, Rákóczi .u.52/c

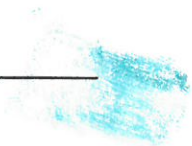
Készítette:

Kelt: 2017.03.08.

**ISMA Vagyonértékelő Kft**  
2254 Szentmártonkát, AranyJ.u.5.

*Marcus Ollmer*

ISMA Vagyonértékelő Kft  
2254 Szentmártonkát, Arany J. u. 5.  
Adatszám: 12033856-1-13  
C/asz.: 13-08-07044



## ÉRTÉKBECSLÉSI BIZONYÍTVÁNY

A mai nappal befejeztük Nagyközségi Önkormányzat JEGYZŐJE

dr. Illés Zsuzsanna  
2254 Szentmártonkáta, Rákóczi .u.52/c

megbízása alapján a Szentmártonkáta 2177 helyrajzi szám alatt feltüntetett 2025 m<sup>2</sup> térmértékű, "zártkert" művelési ágú / legelő / ingatlan értékbecslését.

*A vonatkozó okmányok-, a piaci viszonyok tanulmányozása után és az értékelési számítások alapján megállapítottuk, hogy a tárgyi ingatlan a mellékelt értékbecslési dokumentációban szereplő megfontolásoknak megfelelően legfeljeb*

**130 Ft/m<sup>2</sup>**

azaz Egyszáz – harminc forint/m<sup>2</sup>

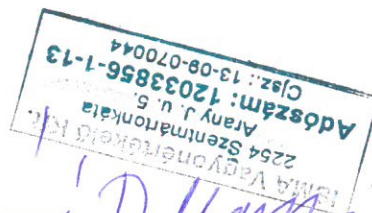
*nyílt piaci tehermentes forgalmi értéket képvisel- és ennek alapján az ingatlan belátható időn (180 napon) belüli értékesítése nagy valószínűséggel 263.000 forint körüli értéken várható.*

Szentmártonkáta, 2017. 03. 08

Készítette:

*Margit Druhalócki*  
**ISMA Vagyoneértékelő Kft.**

Istvánné Druhalócki Margit  
Kft.-ügyvezető



## FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

## Megrendelő:

Nagyközségi Önkormányzat Szentmártonkáta  
dr.Illés Zsuzsanna Jegyző  
2254 Szentmártonkáta, Rákóczi .u.52/c

**Ingtalan címe:** Szentmártonkáta, Zártkert

**Helyrajzi száma:** 2177

**Telek/föld/ mérete:** 2025 m<sup>2</sup>

**Művelési ága:** zártkert /legelő/ 057 AK

**Tulajdonos:** Nagyközségi  
Önkormányzat Szentmártonkáta  
2254 Szentmártonkáta, Rákóczi u.52/c  
1/1 tulajdoni hányadban

## Előzményi adatok

Szentmártonkáta Önkormányzat-jegyzője megbízta az ISMA Vagyoneértékelő Kft -t , hogy a **2177 hrsz-ú** zártkerti földingatlan piaci forgalmi értékét határozza meg.  
Az értékbecslés célja: az ingatlan értékesítés előkészítése.

## Az értékelési eljárás folyamata

Az értékbecsléshez szükséges adatokat a megbízó szolgáltatta.

Az ingatlanforgalmi ismeretekről szóló szakirodalom, valamint az értékelemzések módszereire vonatkozó tanulmányok egyetértenek abban, hogy minden ingatlan forgalmi értékének megállapításához elengedhetetlenül szükséges az alábbiak megismerése:

- a vizsgált ingatlan rendeltetése,
- a hely, a település jellege,
- az ingatlan földrajzi, és településen belüli elhelyezkedése,
- infrastrukturális ellátottság, közművesítettség színvonala,
- az ingatlanpiaci viszonyok (kereslet, kínálat) helyzete az adott közegben, környezetben.

A megbízó rendelkezésünkre bocsátotta az alábbi dokumentumokat:

- *nem hiteles tulajdoni lapot és*
- *az értékelendő föld ingatlan térkép-kivonatát valamint*
- *Szentmártonkáta 2177 hrsz.-ú ingatlan HÉSZ- besorolást.*
- *Megrendelő nyilatkozata az ingatlan jelenlegi hasznosításáról :  
" jelenleg az ingatlan nem hasznosított"*

### *HELYSZÍNI SZEMLE:*

Időpontja: **2017. 03.04**

Helyszíni szemlét végezték:

**István János Építmény és Ingatlanszakértő**  
**Istvánné Druhalócki Margit ingatlan-becselő**

/A helyszíni szemlén fénykép felvétel készült, amit mellékleteként csatolunk./

**TULAJDONI LAP ADATAI:**

Hrsz	Ir. szám	Település	Út/utca/tér...	Szám	Em.	Ajtó
2177	2254	Szentmártonkáta	zártkert			

Tulajdoni lap dátuma: 2017.01.24  
 Ingatlan jellege: Zártkert /legelő /

Ingatlan tulajdoni lap szerinti mérete: 2025 m<sup>2</sup>  
 Felépítmény nettó alapterülete: Nincs felépítmény

Tulajdonos/kedvezményezett	Tulajdoni hányad	Bejegyzett jogok	Jelzálog/Megjegyzés
Nagyközségi Önkormányzat Szentmártonkáta 2254Szentmártonkáta, Rákóczi u.52/c	1/1	VezetékJog:13 m <sup>2</sup> -re az ingatlan területéből Jogosult ÉMÁSZ Hálózati Kft	nincs
Megjegyzés:	Megrendelő nyilatkozata: az ingatlan jelenleg nem hasznosított		

**TELEPÜLÉS ADATAI:**

Nagyvárosról való távolsága, környező városok:	Nagykátaváros távolsága 5-7 km közlekedés jó
Városok, Bp. megközelítése:	Budapest- 35- 50 km – közlekedés jó
Szentmártonkátavárosok száma: (internetes adat)	4998 fő 2008 01.01-én/- internetes adat

**INGATLAN KÖRNYEZETE:**

Elhelyezkedés:	A belterület szélétől kb 190 m-re helyezkedik el, ( 145 m x 12/13/ m / változó méret / )
Közlekedés:	Föld úton közelíthető meg
Infrastruktúra:	Villany beköthető
Környezet beépítettsége, jellege:	Közvetlen környezetében néhány zártkerti épület
Forgalom, környezeti ártalom:	Környezeti ártalom nem ismeret
Megjegyzés:	Mk-2 jelű mezőgazdasági övezet Az övezetben csak a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el

## A Szentmártonkátai, 2177.hrsz-ú ingatlan HÉSZ előírásai

(1)

Az Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági övezet  
(kis parcellás mezőgazdasági területek, mezőgazdasági termelést szolgáló építmények  
elhelyezését megengedő területek)

a) Az övezetben kialakítható telek és az engedélyezhető beépítés fő paramétereit az alábbi táblázat előírásai tartalmazzák.

Beépítési mód	A legkisebb			A beépítésnél alkalmazható					
	beépíthető telek			legnagyobb			legkisebb		
	területe (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)	mélysége (m)	beépített-ség terepszint felett (%)	beépített-ség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> )	építménymagasság (m)	építménymagasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Szabadon álló	3.000	-	-	1,5	-	0,3	4,5	-	-

b) Az övezetben csak a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el.

c) Az övezetben új építmények elhelyezése az OTÉK 29. § (2) és (3) pontjaiban foglalt feltételek szerint engedélyezhető.

## PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS:

Összehasonlító piaci adatok:	ajánlati ár	
	értékesítési ár	XXX

	Ingtalan címe	Földterület m <sup>2</sup>	Épület m <sup>2</sup>	Ára	Fajlagos ért. Ft/m <sup>2</sup>	Megj.
1.	Szentmártonkátai, Zártkert	783	XXXX	200.000	255	értékesítési
2.	Szentmártonkátai, Zártkert présház -bontásra érett	1639	XXXX	200.000	122	értékesítési
3.	Szentmártonkátai, Zártkert	3.255	XXXX	326.000	100	értékesítési
4.	Szentmártonkátai, Zártkert	5.273	XXXX	527.000	100	értékesítési
<b>Összesen:</b>			0	0	577	
<b>Megjegyzés: az összehasonlítandó piaci adatok iratai : lefűzve ,, a 4 sz. pld -mellett</b>						

Fajlagos átlagár:  $577/4 = 144$ . Ft/m<sup>2</sup>/kerekített adat /

**Korrekción:**

		<b>Korrekcións tényező %</b>	<b>Korrekcións érték Ft/m<sup>2</sup></b>
	<b>Értéknövelő tényező</b>		
1	Belterületi határ mellett közvetlenül való elhelyezkedés- 190 m-re van	+4%	144 Ft/m <sup>2</sup> -10% 14 Ft= 130 Ft / m <sup>2</sup> (kerekített adat )
2	Villany beköthető	+4%	
3	Jó megközelíthetőség	+2%	
	<b>Értécsökkentő tényező</b>		
1	Homokos , egyenletlen talaj	-10%	
2	Gyomos terület	-5 %	
3	Kerítés nincs	-5 %	
4	Kínálati ár miatti korrekción	Értékesítési ár lett figyelembe véve !	
<b>Összes korrekción</b>		<b>-10 %</b>	

Piaci érték (Fé) = hasznos alapterület x módosított fajlagos érték

Hasznos alapterület: 2025 m<sup>2</sup>

Módosított fajlagos érték: 130 Ft/m<sup>2</sup>

Piaci forgalmi érték összesen:/ÁFA nélkül/ 263.250 Ft

**PIACI FORGALMI ÉRTÉK  
KEREKÍTVE: 263.000 Ft**

**Azaz: kettőszáz- hatvanhárom -ezer forint**

**Záradék**

Az értékelést megrendelő tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezés alapján, becsléssel készült.

Az ingatlant tehermentesként kezeltük, és felhasználtuk saját munkánk tapasztalatait, információinkat.

Az olyan tényekből és adatokból eredő esetleges jogkövetkezményekért nem vállalunk felelősséget, amelyről az információkat adó tudott, de adatszolgáltatást nem teljesítette és ez szemrevételezéssel nem volt megállapítható.

Az értékelés során az óvatosság elvét követtük ezért az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő értéket ad.

A tényleges érték mindig a valós vevő és az eladó közötti alku során realizálódik.

*Az értékbecslés érvényességi idejét **egyszáz-nyolcvan** napban határozzuk meg, a változó piaci viszonyok és az ingatlanokra vonatkozó jogszabályok esetleges változásai miatt.*

Az értékelő nem végzett földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatokat a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak.

A helyszíni szemle során feltárás vagy egyéb vizsgálat nem történt rejtett, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.

A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.

Az értékbecslés - az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.

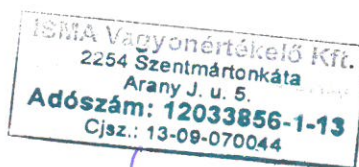
Az értékbecslés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, de ezekért felelősséget nem vállal.

**Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.**

/mellékletek:  
tulajdonilap -másolat  
térkép-kivonatát  
4 db fekete- fehér fotó  
HÉSZ- kivonat  
Szentmártonkát - térkép

Kelt, 2017.03.08.



Készítette:

**ISMA Vagyoneértékelő Kft.**

Istvánné Druhaéocki Margit  
Kft.-ügyvezető

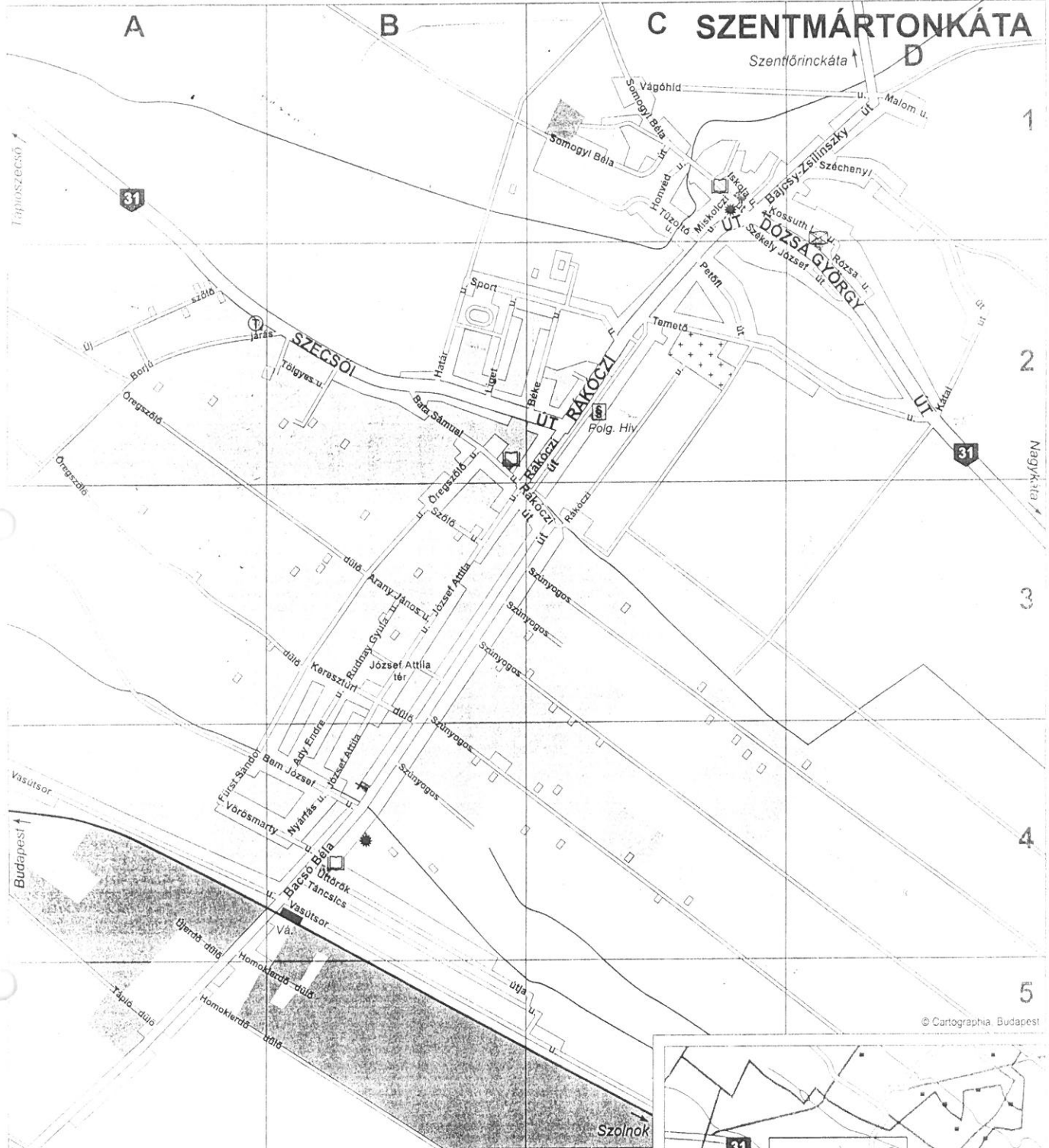


A

B

C SZENTMÁRTONKÁTA

D



© Cartographia Budapest

SZENTMÁRTONKÁTA

- Ady Endre u. B4-3
- Arany János u. B3
- Bacsó Béla út B4-C3
- Bajcsy-Zsilinszky út C-D1
- Bata Sámuel u. B2
- Béke u. C2
- Borjú járás A-B2
- Dozsa György út C1-D2
- Fürst Sándor u. A4-B3
- Hatar u. B2
- Homokerdő dűlő A4-B5
- Honvéd u. C1
- Iskola u. C1
- József Attila tér B3

- József Attila u. B4-3
- Kátai út D2
- Keresztúri dűlő B3
- Kossuth Lajos u. C-D1
- Liget u. B2
- Malom u. D1
- Miskolczi u. C1
- Nyárfás u. B4
- Oregszőlő dűlő A2-B3
- Oregszőlő u. B3-2
- Petőli út C2
- Rákóczi út C3-2
- Rózsa u. D2
- Rudnay Gyula u. B3
- Somogyi Béla út C1
- Sport u. B-C2

- Széchenyi út D1-2
- Szecsői út B-C2
- Székely József út C1-D2
- Szölő u. B3
- Szűnyogos B4-C3
- Táncsics u. B4-C5
- Temető u. C-D2
- Tölgyes u. B2
- Tűzoltó u. C1
- Ujerdő dűlő A4
- Uj szőlő A1
- Úttörők útja B4-5
- Vágóhid u. C-D1
- Vasútsor u. A4-C5
- Vörösmarty u. A-B4



0 200 400 m

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nagykúti Járási Hivatal Földhivatali Osztály  
Nagykúta 2760 Dózsa Gy. u. 9. Pf. 36.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat

Megrendelés szám: 30005/2672/2017

2017.01.24

Szektor : 53

SZENTMÁRTONKÁTA

Zártkert 2177 helyrajzi szám

I R E S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

alosztály

ker.

adatok

kat.jor

ha m2

k.fill

legelő

I R E S Z

2025

0,57

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33394/1991.07.01

jogcím: tulajdonbaadás

jogállás: tulajdonos

név: SZENTMÁRTONKÁTA NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2254 SZENTMÁRTONKÁTA Rákóczi út 52/C

törzsszám: 15730758

I R E S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 42639/2012.09.12

Vezetékgjog

13 m2-re az ingatlan területéből VMB-176/2012. máj. 1495/2012.

jogosult:

név: EMÁSZ HÁLÓZATI KORLÁTOLT FELELŐSÉGŰ TÁRSASÁG, törzsszám: 13804493

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György utca 13

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

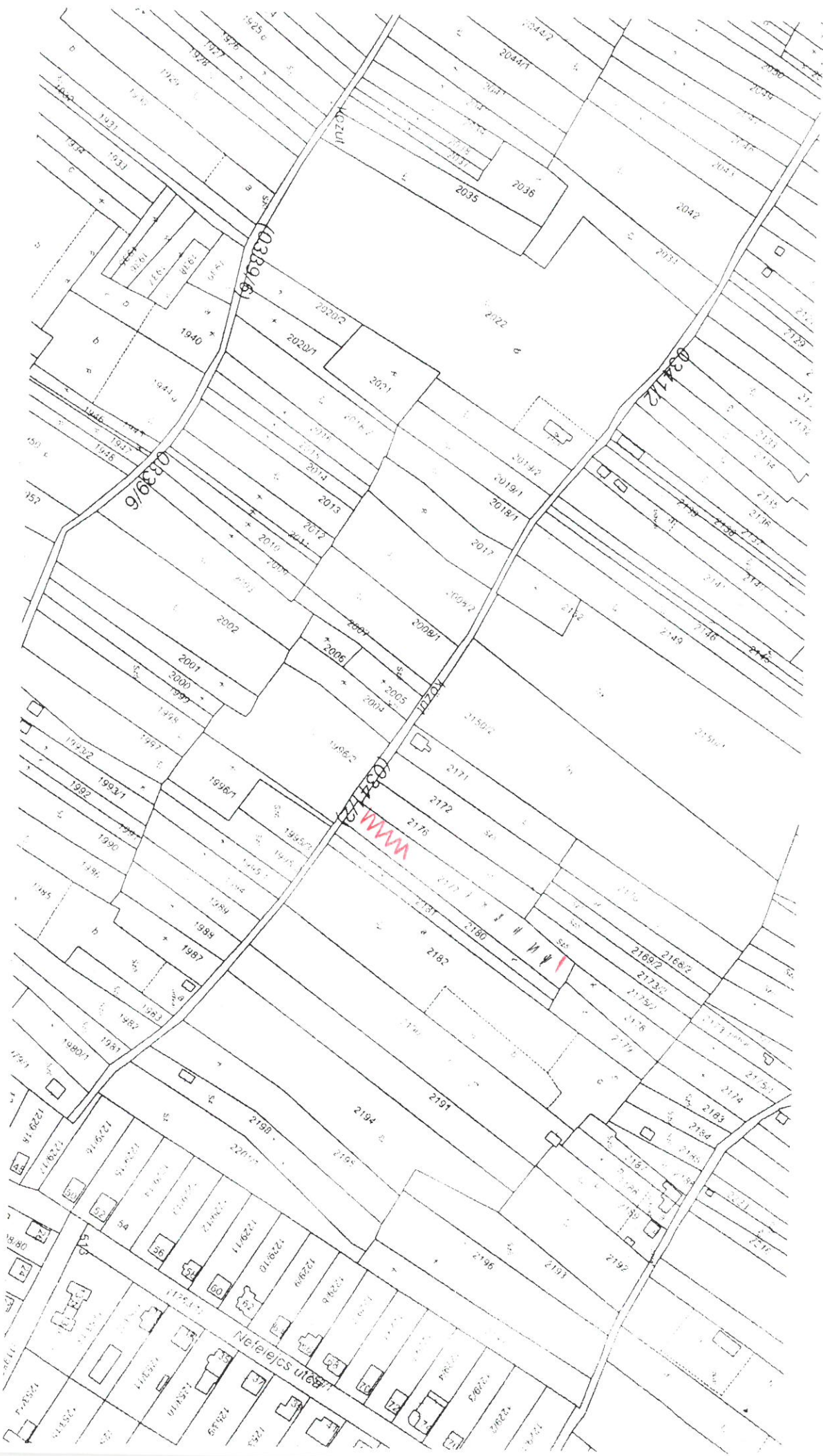
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



0339/6

0339/6

0341/2

0341/2

MM

MM

Neferejcs utca

KOZULI

KOZULI

KOZULI

KOZULI

KOZULI

KOZULI

KOZULI

(1) Az Mk-2 jelű kertes mezőgazdasági övezet (kisparcellás mezőgazdasági területek, mezőgazdasági termelést szolgáló építmények elhelyezését megengedő területek)

a) Az övezetben kialakítható telek és az engedélyezhető beépítés fő paramétereit az alábbi táblázat előírásai tartalmazzák.

Beépítési mód	A legkisebb beépíthető telek			A beépítésnél alkalmazható					
				legnagyobb			legkisebb		
	területe (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> )	építmény magasság (m)	építmény magasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Szabadon álló	3.000	-	-	1,5	-	0,3	4,5	-	-

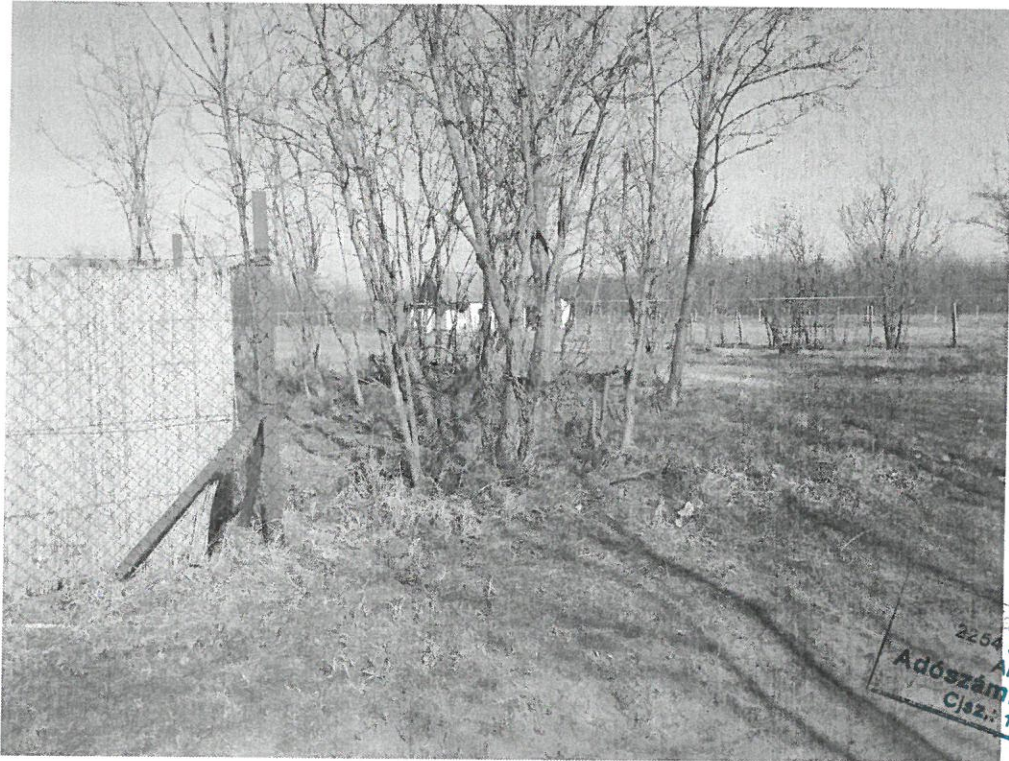
- b) Az övezetben csak a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el.
- c) Az övezetben új építmények elhelyezése az OTÉK 29. § (2) és (3) pontjaiban foglalt feltételek szerint engedélyezhető.
- d) A 3.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb területű telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, illetve az elbontás után a korábbi beépítési mértéket meg nem haladóan újjáépíthető, de további növelése (alapterület-bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem engedélyezhető.
- e) Az övezetben csak magastetős kialakítású építmény engedélyezhető. A tető hajlásszöge 20-35 fok között választható meg.
- f) Ha a beépítésre alkalmas méretű telken a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete a 600 m<sup>2</sup>-t meghaladja, akkor a beépítés már csak jóváhagyott SZT alapján engedélyezhető.
- g) Az övezet telkeinek úttal határos legalább 10 m szélességű része nem építhető be. Amennyiben a közlekedési előírások ennél nagyobb távolság betartását írják elő, úgy a nagyobb érték betartása a kötelező. Ha az övezet telkén épület létesül, akkor a telek úttal határos részén védőfasort kell telepíteni.
- h) Az övezeten belül a telkeken a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsorolt bármely létesítmény elhelyezhető.
- i) Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények engedélyezéséhez az állattartási rendeletben meghatározott mérték felett, az alkalmazott állattartási technológia működtetéséhez a környezetvédelmi, a közegészségügyi és a vízügyi hatóság hozzájárulását be kell szerezni.



AM  
M.A. Vagyontekelési Kft.  
2254 Szentmártonkátá  
Arany J. u. 5.  
Adószám: 12033856-1-13  
Cisz.: 13-09-070044



AM  
2254 Szentmártonkátá  
Arany J. u. 5.  
Adószám: 12033856-1-13  
Cisz.: 13-09-070044



Agyonértékelő Kft.  
2254 Szentmártonkő  
Arany J. u. 5.  
Adószám: 12033856-1-13  
C/jz.: 13-09-070044



Agyonértékelő Kft.  
2254 Szentmártonkő  
Arany J. u. 5.  
Adószám: 12033856-1-13  
C/jz.: 13-09-070044