

ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁSI SZAKVÉLEMÉNY



2626. Nagymaros, Fő tér 16-18. sz. alatti, 1844-1845. Hrsz-ú,
kivett bolt, udvar és áruház épület, belterületi ingatlanokról

Jelen értébecslési tanúsítvány Nagymaros Város Önkormányzata
-2626. Nagymaros Fő tér 5. - kérésére készült el.

2626. Nagymaros, Fő tér 16-18. sz. alatti,
1844 Hrsz-ú, kivett bolt, udvar,
1845. Hrsz-ú, kivett áruház, megnevezésű, 1133 m² térmértékű ingatlan
megállapított, becsült értéke jelenlegi állapotában:

Az ingatlan piaci értéke:

76.947.000 Ft, azaz Hetvenhatmillió Kilencszáznegyvenhétezer Forint.

Jelen értéktanúsítványban szereplő értékadatok reálisan felhasználhatók bármilyen célú üzleti megállapodás lefolytatásához. Jelen értéktanúsítványban szereplő összeg 180 napig érvényes, ezen időszak elteltével azt felül kell vizsgálni.

Nagymaros, 2020.04.07.

Haraminé Papp Ildikó
Haraminé Papp Ildikó Ingatlanértébecslő
Ildikó Ingatlan Iroda
Nagymaros. Váci út 111.
Tel: 06/20/46-43-429,
Engedélyszám: PTI 92/14/2000/483. 3980192

TARTALOMJEGYZÉK

I. ÉRTÉKELÉSI FELADATMEGHATÁROZÁS

- I.1. Megbízó
- I.2. A megbízó tárgya
- I.3. Az értékelés célja
- I.4. Az értékelés időpontjai

II. TELEKKÖNYVI - INGATLANNYILVÁNTARTÁSI ADATOK

III. AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYI ALAPJAI, ELVEI, FELTÉTELEI

- III.1. Adatszolgáltatás
- III.2. Értékelési módszerek
- III.3. Korlátozó feltételek

IV. KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT – AZ INGATLAN JELLEMZŐI

- IV.1. Elhelyezkedés
- IV.2. Megközelíthetőség
- IV.3. Közintézményi helyzet és infrastruktúrális ellátottság
- IV.4. Környezeti hatás
- IV.5. Az épület jegyzéke
- IV.6. Értéknövelő és értékcsökkentő tényezők

V. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

- V.1. Általános értékelés
- V.2. Az értékelés módszere
- V.3. Építmény piaci alapú értékelése
- V.4. A telek piaci alapú értékelése
- V.5. Nettó pótlási költség-Újraelállítási költség

VI. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE

VII. MELLÉKLETEK

- Tulajdoni lap
- Térképkivonat
- Fényképek

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS
2626. Nagymaros, Fő tér 16-18. sz. alatti, 1844-1845. Hrsz-ú belterületi,
kivett bolt, udvar és áruház épület ingatlanról

I. FELADATMEGHATÁROZÁS

I.1. MEGBÍZÓ

Nagymaros Város Önkormányzata 2626. Nagymaros Fő tér 5.

I.2. A MEGBÍZÁS TÁRGYA

Nagymaros Város Önkormányzata 2626. Nagymaros Fő tér 5. - ingatlanforgalmi szakvélemény elkészítésével bízta meg az Ildikó Ingatlan Irodát / Haraminé Papp Ildikó 2626. Nagymaros, Váci út 111. /. A megbízás szerinti feladata az volt, hogy a szakértő cég mérje fel a

2626. Nagymaros, Fő tér 16. szám alatti, 1844 hrsz-ú 561 m² nagyságú, kivett bolt, udvar, 9/10 Bethlen Gábor, (1/10 Virga Istvánné része nincs értékelve) tulajdonában álló, megnevezésű, belterületű ingatlant,

2626. Nagymaros, Fő tér 18. szám alatti, 1845 hrsz-ú, 572 m² kivett áruház, Bethlen Gábor tulajdonában álló, megnevezésű, belterületű ingatlant,

majd a rendelkezésére álló adatokból, megfelelő részletezettséggel annak jelenlegi piaci forgalmi értékét határozza meg, és az ingatlanforgalmi szakvéleményt készítse el.

I.3. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A forgalmi értékek ismeretére a megbízó és a magánszemély (tulajdonos) közötti jogügylet lebonyolításához van szükség. A tájékoztatás szerint a megbízó az ingatlan teljes egészének vagyoneértékét kívánja megismerni, és a szakvéleményt a folyamatban lévő üzleti tárgyalások során szeretné felhasználni.

A megbízó arra kért választ, hogy a fenti ingatlan a szabadpiacon forgalomképes-e, milyen értéket képvisel, és az milyen áron lenne értékesíthető normál piaci körülmények között?

I.4. AZ ÉRTÉKELÉS IDŐPONTJAI, HATÁLYA

- helyszíni szemle:	2020. 04.03.
- értékelés zárása:	2020. 04.07.
- értékelés hatálya:	2020. 07.07. / 3 hónap /

A szakvélemény 1 db példányban készült, 16 számozott oldalból áll.

II. TELEKKÖNYVI ADATOK

Az ingatlan-nyilvántartási adatok:

Címe: Nagymaros
Helyrajzi száma: 1844
Megnevezése: Kivett, bolt, udvar, 561 m²
Bejegyző határozat: Helyi jelentőségű, védett, eklektikus épület
Bejegyzett tulajdonos / ok / : 1/1 Bethlen Gábor
Helyi jelentőségű, védett, eklektikus épület

A tulajdoni lapok aktuális adatait és a III. részre bejegyzett jogokat, tényeket mindig a friss és hiteles tulajdoni lap másolat alapján lehet felelősséggel elfogadni.

A 2020.02.13-án kelt tulajdoni lap másolat szerint az ingatlanon a következő terhek találhatók:

48124/2008.09.03. 86.900 CHF MKB Bank Nyrt

46440/2019.12.18. Elővásárlási jog Matuk Gergely György, 2626. Nagymaros Halász utca 17.

Az ingatlan-nyilvántartási adatok:

Címe: Nagymaros
Helyrajzi száma: 1845
Bejegyző határozat: Helyi jelentőségű, védett, eklektikus épület
Megnevezése: Kivett, áruház 572 m²
Bejegyzett tulajdonos / ok / : 9/10 Bethlen Gábor
1/10 Virga Istvánné

A tulajdoni lapok aktuális adatait és a III. részre bejegyzett jogokat, tényeket mindig a friss és hiteles tulajdoni lap másolat alapján lehet felelősséggel elfogadni.

A 2020.02.13-án kelt tulajdoni lap másolat szerint az ingatlanon következő terhek találhatók:
35356/1997.03.20. Eljárás megszüntetése Duló András 2626. Nagymaros Szobi utca

III. AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYI ALAPJAI, ELVEI, FELTÉTELEI

III.1. ADATSZOLGÁLTATÁS

Megbízó a tárgyi ingatlannal kapcsolatban tulajdoni lap másolatot bocsátott rendelkezésre. Az átadott tulajdoni lap ellenőrzését követően az ingatlan helyszíni szemle keretében lett megvizsgálva, melynek módja műszaki szemrevételezés volt. A tevékenységi körömben eljárva, a szakma szabályai szerint végeztem el az adatok rögzítését. A lehetőségeim szerint feltérképeztem a forgalmi érték megállapításának alapjául szolgáló legfontosabb tényezőket, amelyek a nyíltpiaci értékének meghatározásához, illetve a reális érték megállapításához szükségesek. Ehhez figyelembe vettem az ingatlan összes adottságát, állapotát, a használhatósági elemeket, az esetleges funkcióváltás lehetőségét, a hasonló funkciójú paraméterű, ingatlanok értékesítési árait és az érték meghatározásának alapjául szolgálható összehasonlító ingatlanforgalmi értékatadatok.

Az ingatlanok értékének meghatározása érdekében a megbízás napján, 2020.04.03-én helyszíni szemlét tartottam, ahol az ingatlan jellemzőit szemrevételezéssel, a tulajdoni lap adatai illetve a térképkivonat információi alapján vettem figyelembe.

III.2. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK

Egy eszköz-ingatlan vagyoni értéke alapvetően három módszer alkalmazásával határozható meg, melyek az alábbiak:

- piaci alapú módszer,
- hozamszámításon alapuló értékelés,
- költség alapú megközelítés

A **piaci alapú forgalmú értékelés** ingatlanpiaci összehasonlító adatok elemzésén alapul. Az értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A **hozamszámításon alapuló értékelés** az eszköz-ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből vezeti le annak értékét azon az elven, miszerint bármely eszköz értéke megegyezik a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértékével.

A **költség alapú érték-meghatározás** lényege, hogy az eszköz újraelőállítási vagy aktuális beszerzési költségéből levonjuk az avulás és a műszaki állapot okozta értékcsökkenést, majd / ingatlantól függően / ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló / piaci / értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat.

A fenti módszerek közül az adott eszökhöz és célhoz leginkább megfelelő érték meghatározási módot-módokat a Megbízott választja ki, a választás indoklásával.

Az értékelés során a megtekintés idejében érvényes, az akkor feltárt állapotnak megfelelő érték kerül megállapításra.

III.3. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékelésben foglalt tényadatok az ingatlan-nyilvántartásból, illetve a Megbízó adat-szolgáltatásából származnak. Ezen, - megbízhatónak vélt- információk hitelességéért a Megbízott felelősséget nem vállal. Az értékelés során Megbízott méretadatokat nem ellenőrzött, feltárásokat nem hajtott végre, a megállapításokat szemrevételezés alapján tette. Az értékelő nem vállal felelősséget olyan, később jelentkező tényezőkért, amelyek befolyásolhatják a meghatározott értéket. Az értékelő nem végzett az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan nyilvántartáson kívüli jogok és tényezők feltárása. A vagyonerőtelítés a I.3. fejezetben rögzített célnak megfelelően készült, bármely egyéb célra történő felhasználás csak Megbízott előzetes hozzájárulásával történhet. Az értékelés, vagy annak részei harmadik fél, illetve a nyilvánosság elé csak a Megbízott írásbeli hozzájárulása mellett terjeszthetők.

IV. KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT

IV.1. ELHELYEZKEDÉS – AZ INGATLAN JELLEMZŐI

A tárgyi ingatlan, a fővárostól 50 km-re, a Dunakanyar egyik legszebb településén, a Visegráddal szemközti Dunai oldalon, Nagymaroson található. A két telekből álló, 2 szárnyú helyi jelentőségű védettséget élvező „eklektikus” nagypolgári ház kb. 1890-1900 éves, közepén a tetején tetőtéri lakással mely kb. 30 éve építették. A 2 helyi jelentőségű védettséget élvező „eklektikus” nagypolgári ház közvetlen az utcafrontra épült, melyet egy nagy fakapu zár össze. Az ingatlanegyüttes összesen 422,2 m² alapterületű, melyből a jobb oldali szárny összesen 169 m² alapterületű, (Közvetlen a kapubejárónál Virga Istvánné 1/10 része tulajdona van, melyet nem értékeltem.) a bal oldali szárny összesen 137,8m² alapterületű, tetőtéri lak-része, pedig 115,4 m² alapterületű.

Az ingatlanegyüttes 1133 m²-es telken található, mely terület téglalap alakú. A terület utcai frontja 22,2 m, a telek hátsó frontja 22,2 m. A telek bal oldali része 66,6 m, jobb oldali része 65,4 m. A központban található páratlan nagy ház a belső udvarával, hátsó kertjével egy igazi kuriózum lenne felújítva. A telek hátsó traktusában lévő udvarrész teljesen elvadult, elhanyagolt, rendezettsége után egy kis intim milliőt adhatna. Az ingatlan a Váci út és a Millennium sor között található, előtte a gesztenyefaligetes hangulatos Fő tér. Az ingatlan Vác felől megközelítve a 12-es útról jobbra lekanyarodva bal oldalt található. A tetőtéri lakásból a visegrádi felleget látni.

IV.2. MEGKÖZELÍTHETŐSÉG

Nagymaros Váctól nyugatra, a fővárostól 52 km-re északnyugatra, a Duna bal partján, Visegráddal szemben helyezkedik el. Visegrád légvonalban nem egészen egy kilométer. A Budapest–Szob-vasútvonal kettészeli a várost, melynek kettő megállója is van a településen. A településre közúton a 12. számú főútvonalon, ill. a 2/A út kiépítettsége révén gépjárművel is el lehet eljutni. Az értékelt ingatlan a központban található, vonatállomástól gyalogosan 2-3 perc alatt juthatunk el aszfaltos úton, kiépített járdán.

IV.3. KÖZINTÉZMÉNYI HELYZET ÉS INFRASTRUKTÚRÁLIS ELLÁTOTTSÁG

Nagymaros 5152 lelkes település (2019 népsűrűség adat), melyen a lakosság iskolázottsági szintje átlag feletti. Nagymaros idegenforgalmi szempontból számos kedvező adottsággal, jelentős vonzást gyakorló értékekkel bír pezsgő kulturális és sport élete van, Nagymaros több országos, regionális, helyi rendezvény házigazdája, mint pl. Kittenberger Kálmán Vadászati és Természetvédelmi nap, Dunakanyar Művészeti Hetek, Kajaktúrák, Szent István napok, Ifjúsági találkozók, Német nemzetiségi Sváb napok, és még számos kulturális és egyéb program várja az idelátogatókat, valamint megtalálhatók itt képzőművészek kiállításai, fűvészenekari, énekkari koncertek. Táji, természeti adottságai szinte páratlanok. Országosan kiemelt üdülőhely Nagymaros, melyhez a Duna-Ipoly Nemzeti Park nagy kiterjedésű területei is tartoznak. Természeti ritkaságnak számít a város feletti szelídgesztenyés.

A település központjában található meg az általános iskola, az óvoda, a Polgármesteri Hivatal, a Művelődési ház, a könyvtár, az orvosi rendelők, gyógyszertár, valamint a vasútállomás, a várost ellátó élelmiszer- és egyéb boltok, üzletek. A település teljes közmű kiépítettséggel és kábel TV hálózattal rendelkezik.

IV.4. KÖRNYEZETI HATÁS

Az ingatlan környezetében nincs zavaró mértékű ipari tevékenység. A tárgyi ingatlan a Fő téren, csendes, nagyon hangulatos részen helyezkedik el A művelődési ház és a boltok veszik közre, szemben a Városháza, utazási iroda övezetében.

IV.5. AZ ÉPÜLET JEGYZÉKE

A K-NY-i fekvésű ingatlanegyüttes összesen 422,2 m² nettó alapterületű, melyből

1. **A jobb oldali szárny összesen 169 m²** alapterületű, mely a következőkből áll: Egy utcai bejárattal rendelkező, vizesblokkal ellátott **65 m²-es üzlet**, mely akár a ház folytatásába is átvezet. Jelenleg az udvarról lehet megközelíteni a következő helyiségeket: **14,72 m² - 17,84 m²- 20,07 m²-**, és **4 db 12,88 m²-es- helyiségek**, melyek hajópadlósak, illetve betonozott aljzatúak. (Közvetlen a kapubejárónál Virga Istvánné 1/10 része tulajdona van, melyet nem értékeltem.)
2. **A bal oldali szárny összesen 137,8 m²** alapterületű, mely a következőkből áll: Egy utcai bejárattal rendelkező, vizesblokkal-raktárhelyiséggel ellátott **69,97 m²-es kiskocsmá**, mely akár a ház folytatásába is átvezet. Jelenleg az udvarról lehet megközelíteni a következő helyiségeket: **63,4 m² – éttermi helyiség**, mely alatt egy boltíves téglából rakott 22,56 m² pince is található.
A bal oldali szárny mellett széles udvari nyitott falépcső vezet a
3. **A tetőtéri lakrészbe, mely 115,4 m²** alapterületű, ahol 35,53 m² nappali, 5,1m²-es konyha + 42,35 m² étkező, 8,1 m²-es fürdőszoba -wc, 24,48 m²-es háló található. A padlás mindkét oldala részben párazáró fóliával és aljzat deszkázva, illetve vízvezeték felállítás elkészítve.

Az épület szerkezete: Az egyszintes épület hagyományos építési módban épült meg, melynek függőleges teherhordó szerkezete: terméskő, vegyesfalakból áll, külső oldalon vakolattal. Vízszintes teherhordó szerkezete: síkalap, vonalas teherhordással. A földem fafödém, a tető héjfalása cserépfedéssel megoldott.

Szakipari szerkezetek: A válaszfalak vályogfalból vannak. A nyílászárók: fa nyílászárók nagyja cserére szorul. A bejárati ajtók régi szép ajtók, de szigetelése nem jó. Felületek, burkolatok: a falak festéssel vannak ellátva. A fürdőszoba kerámia ill. csempés. A szobákban földszinten hajópadló, esetleg itt-ott beton, a tetőtérben laminált parketta található. Fűtés: A 2 üzlet és a laktér külön fűtéssel rendelkezik. A gázkazán és faelgázosító kazánról 2000 literes melegvíztárolóval, radiátoros szerelvényezés, ill. elől az üzlet cserépkályha. Gépészeti szerelvények: Hidegvíz bevezetve, itt is elosztva a lakás és üzlet felé, a melegvíz termelés villany boylerről, normál kivitelű szerelvények, berendezések. Elektromos szerelvények: Léghévíz keresztül fogadóhelyiségen nappali áramkörre bontott energiahálózat. Az ingatlan külön mérőórákkal rendelkezik.

IV.6. ÉRTÉKNÖVELŐ ÉS ÉRTÉKCSÖKKENTŐ TÉNYEZŐK

A tárgyi ingatlan piaci forgalmi értékének a meghatározásakor az alábbi főbb értékbefolyásoló tényezőket vettem figyelembe:

- Helyi jelentőségű, védett eklektikus polgári épület.
- A község közigazgatási területén, annak belterületi övezetében, Nagymaros frekvenciált központjában közvetlenül helyezkedik el a tárgyi ingatlan.
- Beépített terület az értékelt ingatlan, de még tovább építési lehetőség is adott.
- 2 telek, 2 ház összeépült, több bejárattal rendelkezik, sok lehetőség van a fejlesztésre.
- Az ingatlan összközművesített.
- Az ingatlan Nagymaros Város Önkormányzata HÉSZ szerint Vt-1 övezetben van, mely kimondja, hogy a vegyes besorolású terület 60 %-os beépíthetőséggel rendelkezik, mely még nincs kihasználva.

V. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

V.1. ÁLTALÁNOS ÉRTÉKELÉS

Az érték kialakításánál a valós piaci érték meghatározása a cél, jelenleg Magyarországon meglévő piaci viszonyok és az adott ingatlan sajátosságainak figyelembevételével. Az ily módon meghatározott érték a tulajdonnak azt a számszerű, forintban kifejezett értékét jellemzi, amelyért az értékelés időpontjában a vizsgált ingatlan átlagos körülmények között, átlagos időtartam alatt, szabad feltételekkel, minden megkötöttség és kényszer nélkül eladható, illetve megvásárolható.

V.2. AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

Az ingatlan piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül a **forgalmi értékbecslés** alkalmazása igen célszerű. Ennek során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbefolyásoló tényezőit figyelembe véve becsülhető meg a piaci érték. Mindezek mellett figyelembe kell venni azt módszertani elvet, amely szerint legalább két-féle módszerrel el kell készíteni az értékelést, a forgalmi értékbecslés mellett a **költségalapú érték meghatározás** kerül alkalmazásra, mely megmutatja, hogy jelen állapot újraépítése során milyen összegbe kerülne. Az értékelés módszere adásvétel keretében elérhető árat jelent, elsősorban a korábban megtörtént konkrét adásvételek alapján. A konkrét adásvételeken túlmenően álláspontom szerint figyelembe kell venni a különböző sajtótermékekben, ingatlanközvetítőknél megjelenő értékesítési szándékokat és azok eladó által meghatározott, megjelölt értékesítési árát, valamint az adott ingatlantípusból kínált mennyiséget is. Az ingatlanok értékbecsléséről szóló szakirodalmak egységesen foglalnak állást a piaci forgalmi érték meghatározásában. Azaz a piaci érték alatt azt az árat kell érteni, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség – tulajdonjog - méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

2626. Nagymaros, Fő tér 16-18. sz. alatti, 1844-1845. Hrsz-ú belterületi,
kivett bolt, udvar és áruház épület ingatlanról

- az eladó hajlandó az eladásra
- az adásvételi tárgyalások lebonyolítására ésszerűen hosszú idő áll rendelkezésre, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és piaci helyzetét.
- a tárgyalás időszakában az értékek nem változnak,
- a vagyontárgy értékesítése, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történt,
- az átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem került sor.

A reális piaci érték az a pénzbeli vagy azzal egyenértékű eszközökben kifejezett ár, amelyért a tulajdon gazdát cserél a vásárolni kész vevő, és az eladni kész eladó között, amennyiben a felek kellő információval rendelkeznek a vonatkozó tényekkel kapcsolatban és egyikőjük sem cselekszik kényszer hatása alatt. Az elemzések során figyelembe vettem néhány jellemzésében hasonlítható ingatlan adatait.

Az elmúlt hónapok során végzett értékbecslések illetve értékesítések megállapításait azzal a fenntartással vettem figyelembe, hogy minden összehasonlítás csak akkor adhat helyes útmutatást, vagy támpontot, ha az összehasonlítandó ingatlanok értéket befolyásoló tényezői közül több konkrétan összevethető, párhuzamba vonható. A szakirodalom, valamint az értékelemzések módszereire vonatkozó tanulmányok egyetértenek abban, hogy bármely ingatlan forgalmi értékének megállapításához elengedhetetlenül szükséges az alábbiak megismerése, számba vétele:

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

A tapasztalataim szerint azonban a mindennapos gyakorlatban a könnyen érthető és áttekinthető értékelemzések segítették elő az áralkuban a felek érdekeinek a megvalósulását, az üzlet megkötését. A becslés leírásában részletesen felsoroltakkal együtt az értéket növelő és csökkentő tényezőket a fenti szempontok szerint vettem számításba.

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS
2626. Nagymaros, Fő tér 16-18. sz. alatti, 1844-1845. Hrsz-ú belterületi,
kivett bolt, udvar és áruház épület ingatlanról

V.3. AZ INGATLAN PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉKELÉSE

Az alábbiakban néhány - a vizsgált ingatlan környezetében elhelyezkedő, 1 évnél nem régebbi beépített ingatlan kerül bemutatásra. Az összehasonlító adatok a Dunakanyar szélsőséget tájékoztató jelleggel bemutató ingatlan adatai.

A becsült forgalmi érték meghatározását az Ingatlan.com ingatlanközvetítői adatbank, ingatlanirodák hirdetései, ingatlaniroda saját eladásai, információi segítették.

Összehasonlító adatok:

Helyszín	Építmény területe m ²	Hírdetési /Eladási ár Mft	Telekárat is tart. épületár Eft/m ²
-Nagymaros, 980 m ² telken, 8 szobás 1900-ban épült, felújított ház.	400	102,0 100,0	250,0
-Nagymaros, 4319 m ² telken, 9 szobás 1880-ban épült, felújítandó ház.	240	---- 85,0	354,2
-Nagymaros, Őz utca , 900 m ² telken, 2 szintes, 7 szobás, 2004-ben épült ház.	290	---- 94,0	324,2
-Nagymaros, Rákóczi utca , 2800 m ² telken, 6 szobás ház, műhellyel-üzlettel.	300	---- 80,0	266,7

Az összehasonlító adatokból számított fajlagos alapár: 298.775 Ft/m²

Korrektíós tényező / k / :

- Az elemzés tárgyát képező ingatlan
- Az ingatlan helyileg védett, eklektikus építészeti jelleg. +1%
- A község közigazgatási területén, annak belterületi övezetében, Nagymaros közvetlen központjában helyezkedik el a tárgyi ingatlan. +5 %
- Beépített terület az értékelt ingatlan, de a HÉSZ szerint még ennyit építhet +5%
- Az ingatlanra felújítást eszközölnék (Aljzatszigetelés, nyílászárók hőszigetelése, az épületgépészet korszerűsítése) -20 %
- A COVID-19 vírus 2020. Március 11.-én a WHO Világjárványt jelentett be, a jelen politikai helyzet, látványosan elvált a forint árfolyama a régiós devizáktól, aminek első sorban politikai okai lehetnek. Ha hirtelen kivonják Magyarországról a külföldi befektetők a tőkét erre a helyzetre, akkor (Zsiday Viktor befektetési tanácsadó) a forint árfolyama tovább gyengül, az ingatlanpiac is leáll. -30 %

Módosított fajlagos alapérték: 298.775 Ft/m² x 0,61 = 182.253 Ft/m²

Építmény piaci értéke telekkel együtt:

422,2 m² alapterületű ingatlanra = 422,2 m² x 182.253 Ft/m² = 76.947.216 Ft,

76.947.000 Ft, azaz Hetvenhatmillió Kilencszáznegyvenhétezer Forint.

X

ILDIKÓ INGATLANIRODA
2626 Nagymaros, Váci út 111.
Tel.: 06-20-46-43-429

Horváth Tímea

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS
2626. Nagymaros, Fő tér 16-18. sz. alatti, 1844-1845. Hrsz-ú belterületi,
kivett bolt, udvar és áruház épület ingatlanról

V.4. TELEK FORGALMI ÉRTÉKE:

Rendezési terv:

A **rendezési terv**, HÉSZ alapján, Vt-1 övezetben van az ingatlanegyüttes, mely kimondja, hogy a vegyes besorolású terület 60 %-os beépíthetőséggel bír összességében.

A telek nagysága: 1133 m²

Helység	Telek nagysága m ²	Közművek	Telek ár Mft
1. Zebegény Duna part	1050	víz, villany	14,0
2. Nagymaros	900	közművesítetlen	15,0
3. Kismaros	1357	víz, villany	17,0

1. 14,0 Mft / 1050 m² = 13.333 Ft/ m²
2. 15,0 Mft / 900 m² = 16.666 Ft/ m²
3. 17,0 Mft / 1357 m² = 12.528 Ft/ m²

$$(42527 \text{ Ft/ m}^2) / 3 = 14.176 \text{ Ft/ m}^2$$

Fajlagos érték:

-központi fekvés +100 %,

$$\text{Korrektíós tényező: } +100 \% = (28.352 \text{ Ft/ m}^2 \times 0,100) \times 1133 \text{ m}^2 = 32.122.816 \text{ Ft}$$

**A telek forgalmi értéke: 32.122.816 Ft, kerekítve
32.122.000 Ft, azaz Harminckettőmillió Egyszázhuszonkettőezer Forint.**

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS
2626. Nagymaros, Fő tér 16-18. sz. alatti, 1844-1845. Hrsz-ú belterületi,
kivett bolt, udvar és áruház épület ingatlanról

V.5. NETTÓ PÓTLÁSI ÉRTÉK: / Költség alapú értékelés /

Az épület beépített területe: 422,2 m²

Műszaki állapot, használhatóság:

Egész épületre:

	épület kora: 120 év
	becsült élettartama: 200 év
- Fizikai elhasználódás	: 120/200 = -6 %
- Karbantartottsági avulás	: felújított = +3 %
- Erkölcsi avulás	: hőtechnikai szabvány szigorúsága, = -10 % : régi elavult anyagok (terméskő, vegyesfalazat, alvatszigetelési hiányosság) = -15 fűtés -kazán, -nyílászárók energetikai korszerűsít- lensége = -12 %
- Halmazott avulás	: 40,0 %
- Használhatóság:	: 60,0 %

Az építmény Nettó Pótlási Értéke / ÉNP/ = Műszaki érték x Az építmény korának megfelelő szorzó x Az építmény állapotának megfelelő szorzó

Melléklet:

Műszaki érték korrigálása az építmény kora és állapota szerint:

építmény kora,	szorzó	építmény állapota,	szorzó
0-10 év	1,00	kifogástalan	1,00
11-30 év	0,90	karbantartott	0,90
31-50 év	0,80	átlagos	0,75
51 év felett	0,75	elhanyagolt	0,60

Újraelállítási költség: Valamennyi létesítmény teljes felújítása, részben bontása és újraépítése. Az újraelállítási költségbe kell érteni a közművesítési, tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. A műszaki állaguk egy új, korszerű alaprajzú, anyagú és szerkezetű épülethez egy korszerű épületgépészettel és épületvillamossággal rendelkező, hasonló felhasználói igényeket kielégítő épület járulékos költségeivel növelt utánpótlási költségei a fentiek százalékában:

333.000 Ft/m² / adat az építőcégtől / x 422,2 m² x 0,60 = 84.440.000 Ft **újonnan felépítve.**

Ingtatlan műszaki értéke jelenlegi időben újonnan felépítve telekkel együtt:

Épület: 84.440.000 Ft
Telek: 32.122.000 Ft
Összesen: 116.652.000 Ft, kerekítve

116.650.000 ft, azaz Egyszázötvenhatmillió Hatszázötvenezer Forint.

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS
2626. Nagymaros, Fő tér 16-18. sz. alatti, 1844-1845. Hrsz-ú belterületi,
kivett bolt, udvar és áruház épület ingatlanról

VI. AZ INGATLANEGYÜTTES FORGALMI ÉRTÉKE

Az összehasonlító módszer vizsgálatával kapott becsült érték életképes / valós / megállapításokat, kalkulációkat tartalmaz jelen piaci- gazdasági-politikai viszonyok viszonyok között, így ezt vettem figyelembe.

Az ingatlan piaci értéke:

76.947.000 Ft, azaz Hetvenhatmillió Kilencszáznegyvenhétezer Forint.

Egyéb megjegyzések

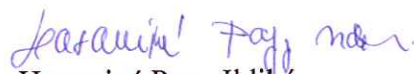
A jelen értékbecslés és annak következtetései csak egységes egészként kezelhetőek, abból részleteket kivenni és azokat önállóan értelmezni nem lehet. Az értékelés során a megbízótól illetve a tulajdonostól kapott információkat, adatokat használtam fel, és az ingatlant teljes egészében per-, illetőleg igénymentesnek feltételezve értékelt. Az olyan tényekből és adatokból eredő esetleges jogkövetkezményekért nem vállalok felelősséget, amelyről az információkat adó tudott, de az adatszolgáltatást nem teljesítette és az szemrevételezéssel nem volt megállapítható. Az értékelést megrendelő tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezés alapján becsléssel készült.

Az értékelés során az óvatosság elvét követtem, ezért a becslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő támpontot ad. A forgalmi érték alatt azt a pénzüsszeget értem, melyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozásmentes használatáért még biztonsággal el lehet érni az adott időpontban.


A tényleges érték, piaci körülmények között a valós vevő és az eladó között alku során realizálódik.

Az értékbecslés érvényességi idejét 90 napban határozom meg, a változó piaci viszonyok, környezeti elemek, az infláció és az ingatlanokra vonatkozó jogszabályok esetleges változásai miatt.

Nagymaros, 2020.04.07.


Haraminé Papp Ildikó
Ingatlanértékbecslő

XIII

Jedikő Ingatlan Iroda
 PTI 92/14/2000/483
Adósz.: 62245014-1-33

ILDIKÓ INGATLANIRODA
2626 Nagymaros, Váci út 111.
Tel.: 06-20-46-43-429

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS
2626. Nagymaros, Fő tér 16-18. sz. alatti, 1844-1845. Hrsz-ú belterületi,
kivett bolt, udvar és áruház épület ingatlanról



Tetőtéri lakás szoba



Tetőtéri lakás konyha

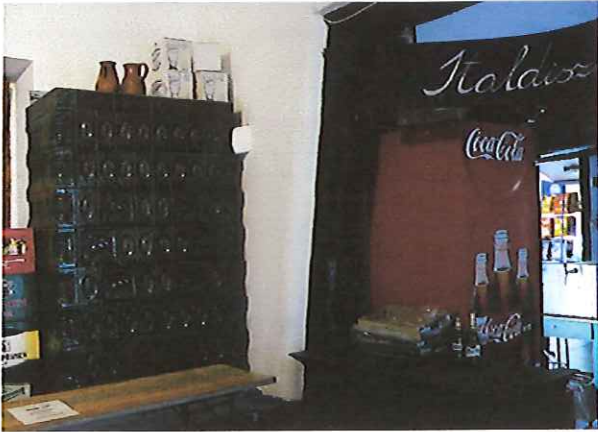


Tetőtéri lakás étkező

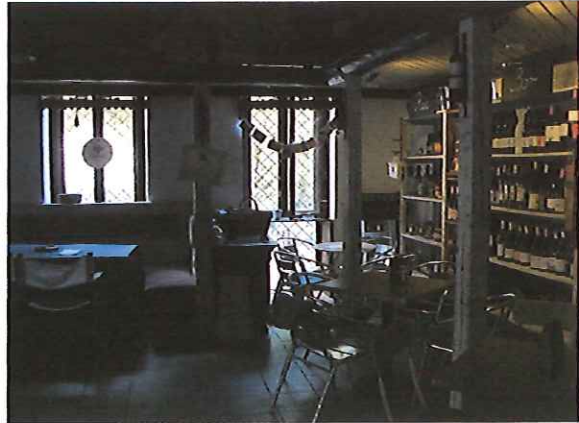


Tetőtéri lakás terasz

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS
2626. Nagymaros, Fő tér 16-18. sz. alatti, 1844-1845. Hrsz-ú belterületi,
kivett bolt, udvar és áruház épület ingatlanról



Utcai bejáratú söröző



Utcai bejáratú söröző



Üzlet vízszigetelés hiányossága



Ház oldala belső udvar vízszigetelés hiányossága



Födém hibái



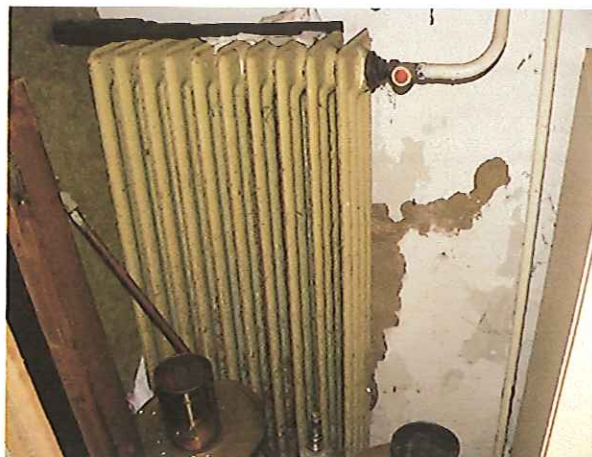
Födém hibái

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

2626. Nagymaros, Fő tér 16-18. sz. alatti, 1844-1845. Hrsz-ú belterületi,
kivett bolt, udvar és áruház épület ingatlanról



Elavult nyílászárók



Elavult gépészet



Szigetetlen aljzat



Sufni



2020.04.01. S