

ÉRTÉKBECSLÉS

Renk István

Vagyonerőtelés

Tartalomjegyzék

Tulajdoni lap másolat

Térkép másolat

Fényképek az értékelt ingatlanról

Vagyonértékelés

Vagyonértékelő

Renk István



RENK ISTVÁN okl. földmérő
Értékbecslő ingatlanközvetítő
Ingatlanrendező földmérő: 4016/1995
EV-255596 Kamarai sz: T-13-0295
Iroda: 2600 Vár, Da. Csányi Krt. 45. I. 9.
Adószám: 73210526-2-31 Tel.: 27-316-411
OTP V.é. 11/2006 (2011.6.6.)

NAGYMAROS

belterület HRSZ: 1950

Magyar utca 21

Szektor : 53

Térképszelvény : 18

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

Alrészlet adatok		Alosztály adatok	
jel	muv.ág (kivett)min.o. ha,m2	kat.jöv. ha,m2	kat.jöv. ha,m2
		/AK,fill./	/AK,fill./
É	kivett	1571	
	áruház		
Földrészlet össz.:	1571		

II. rész

3. Bejegyző határozat: 43247/2001.08.29

Tul.hányad: 1/1

Jogcím: adásvétel , 43247/2001.08.29

Jogállás: tulajdonos

Jogosult neve: NAGYMAROS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT Törzsszám: 7

Címe: 2626 NAGYMAROS Fő tér 5

III. rész

2. Bejegyző határozat: 32207/1992

A nagymarosi 1950, 1951 hrsz - ú ingatlanokat lejegyeztem
összevontam az alábbi földrészletre : 1950 hrsz - ú 1571 m2
áruház, udvarvisszajegyeztem a nagymarosi 2378 sz.tulajdoni
lapra A nagymarosi 2380 sz. tul.lapotmegszüntettem

11. Bejegyző határozat: 43247/2001.08.29

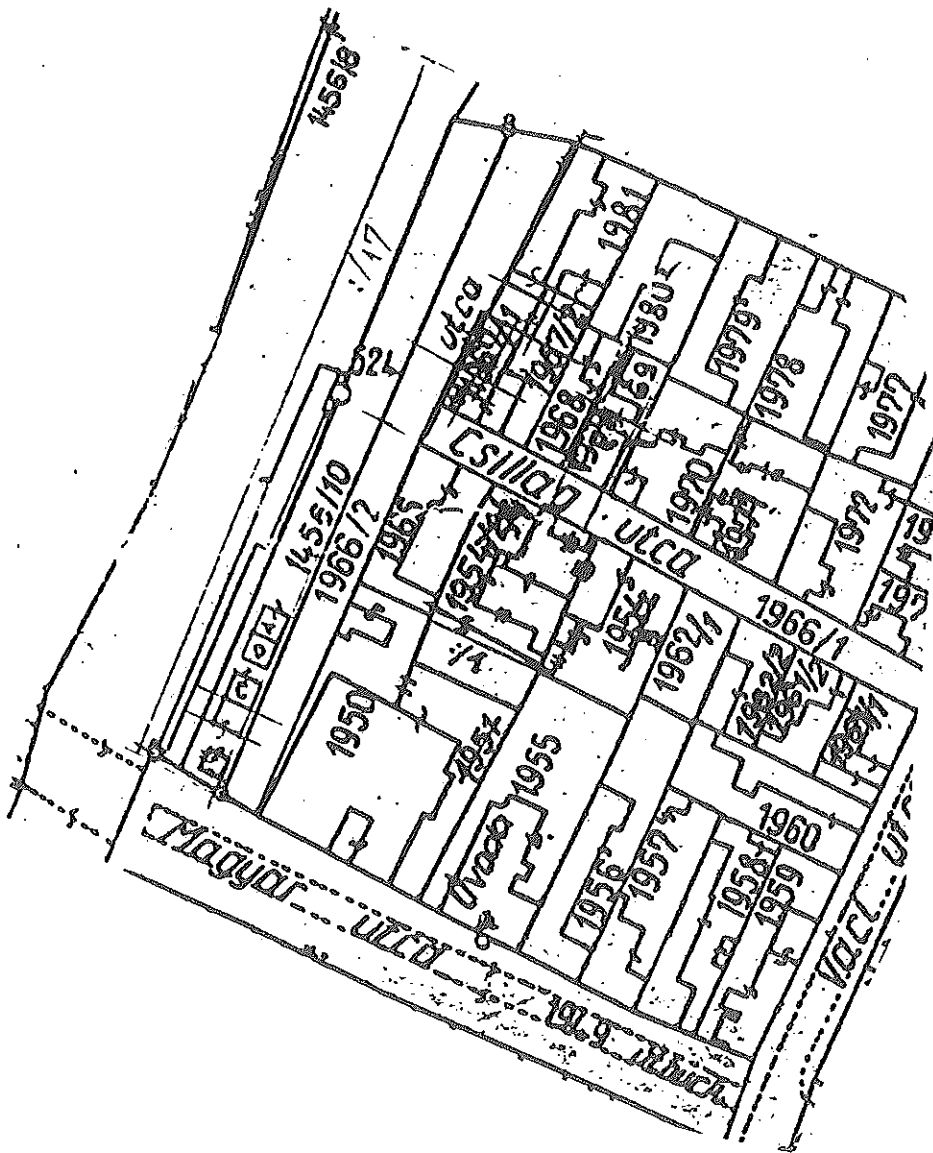
Terhelés: Jelzálogjog 39,000,000 FT, azaz Harminckilencmillió forint
vételhátrálék és jár.erejéig

Jogosult neve: SZÉRIA VII INGATLANFORGALMAZÓ KFT Törzsszám: 10790795

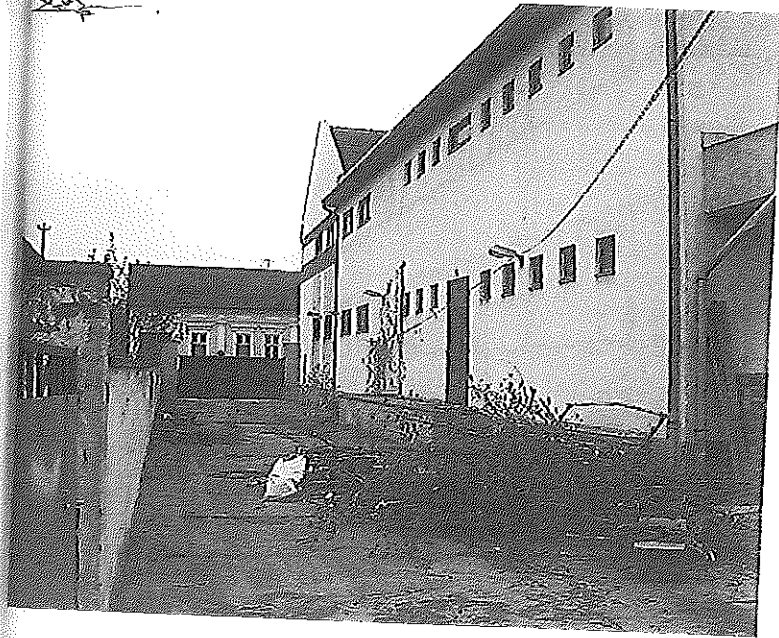
Címe: 1055 BUDAPEST Falk Miksa utca 3

Utalások: II/3,

Térképmásolat az értékelt ingatlanról







Vagyonerőtelkélés

Ingatlan címe: 2626 Nagymaros város Magyar utca 21. szám alatt elhelyezkedő 1950 helyrajzi számú kivett, áruház megjelölésű beépített ingatlan.

Nyilvántartási adatai: 1950 helyrajzi számú 1571 m² területű földrészlet

Vagyonerőtelkélés tárgya: Nagymaros város központi belterületében a Magyar utca és a Gesztenye sor által határolt saroktelek, valamint a felépítmény (földszint, emeleti szint, padlástér)

Megrendelő: Nagymaros város Polgármesteri Hivatal
2626 Nagymaros Fő tér 5

Megrendelő jogállása: Tulajdonos

Vagyonerőtelkélés célja: Piaci érték megállapítására vonatkozó értébecslés

Igényelt vagyonerőtelkélési forma: Piaci (forgalmi) érték megállapítása összehasonlító érték alapján

Helyszíni szemle: A helyszíni szemlét 2 alkalommal tartottam. 2003. április 25-én és 2003. április 30-án. A szemrevételezés során felhasználtam a Polgármesteri Hivatal által rendelkezésemre bocsátott „bázis konyha” tervezése során készített szintenkénti tervrajzokat. A helyszíni munkavégzés során a terveket összehasonlítottam a helyszíni állapottal és ellenőrző méréseket végeztem. A környezet helyszíni bejárását elvégeztem. A felépítményt (szintenként) szemrevételezéssel megvizsgáltam. A vizsgálat tárgyát képezte a felépítmény életkora, a felépítmény építési éve, az értékelt szintek állaga, az ingatlan megközelíthetősége, és infrastrukturális ellátottsága. Az értékelt ingatlanról fényképeket készítettem.

Ingatlan művelési ága: Kivett, áruháza megjelölésű ingatlan

Talaj: Környezetben betonozott

Domborzati elhelyezkedés: Sima fekvésű terület

Rendezési tervfajta: RRT

Értéknövelő tényezők: Központi belterület, saroktelek, jó megközelítési lehetőség

Megközelíthetőség: Aszfaltozott közútról, MÁV 2 perc

Értékcsökkenő tényezők: Gépészeti berendezés felújításra szorul, burkolatok, nyílászárók cseréje. Lapos-tető szigetelésének javítása, héjazat javítása, hőszigetelési hiányosságok
Felépítmény építési éve kb. 1983

Használhatósága: 50 – 55 %

Utcafront hossza: Magyar utca kb. 35 m, Gesztenye sor kb. 47 m

Vízvezeték: Közüzemi, bekötési lehetőség

Csapadékvíz elvezetés: Szabadon

Elektromos energia ellátás: Közüzemi, bekötési lehetőség

Villámvédelem: Van

Szemétygyűjtés: Konténer

Ingatlan besorolása: Központi belterület

Építmény alapja: Pillér alap, csömszölt beton felett előre-gyártott kehelyelemekből, vasbeton merevítéssel.

Építmény tartószerkezete: Pillér gerendaváz, gázbeton és téglakitöltő falazással

Födém szerkezet: Előre gyártott körüreges panelek

Tető szerkezet: Szélső traktus felett fa tetőszerkezet (magas-tető)

Építmény héjazatának anyaga: Cserépfedés – VÁEV BRAMAC héjazat, Lapos-tető – bitumenes lemezfedés

A vagyonértékelő megjegyzése:

Értékbecslés tárgyát képezte Nagymaros-város központi belterületében elhelyezkedő 1950 helyrajzi számú, kivett, áruház megjelölésű 1571 m² területű ingatlan.

A vagyonértékelés során a melléképületet figyelmen kívül hagytam – jelentős értéket nem képvisel.

Értékbecslés során figyelembe vettem az ingatlan elhelyezkedését (saroktelek), megközelíthetőségét, alakját és terepviszonyait. A felsorolt szempontokat értéknövelő tényezőként vettem figyelembe.

Értékcsökkenő tényezők: az épület építési éve (kb. 1983), természetes elhasználódás, karbantartás és felújítás hiánya. Az épület belső része elhanyagolt – teljes felújításra szorul.

Az ingatlan tulajdonosa Nagymaros Város Önkormányzata.

A vagyonértékelés során a 43247/2001.08.29. számú bejegyző határozat (jelzálogjog) nem lett figyelembe véve.

A 2003. május 7-én kelt értékbecslés 30 napig érvényes.


Vagyonerőtelelés tárgyá, értéke:

Telekingatlan:	1571 m2	21.994.000.- Ft
Földszint:	783 m2	23.490.000.- Ft
Emeleti szint:	781 m2	23.430.000.- Ft
Padlástér:	437 m2	6.555.000.- Ft
Összesen:		75.469.000.- Ft


azaz **Hetvenötmillió-négyszázhatvankilencezer forint**

A vagyonerőtelést megrendelő tudomásul veszi, hogy a vagyonerőtelelő diagnosztikai vizsgálatot nem végezhet. A vagyon értékének megállapítása szemrevételezéssel, illetve a megrendelő adatszolgáltatásai alapján és az összehasonlító adatok felhasználásával készült.

Vagyonerőtelés a 30/1989. /VII.1./ PM rendelet alapján a 49/1989./X.7./ MT-ben biztosított jogosultság alapján készült.

Vagyonerőtelést végezte: Renk István 

Kelt: Vác, 2003. év május hónap 7. nap

Renk István 

vagyonerőtelelő

RENK ISTVÁN okl. földmérő
Értékbecslő ingatlanközvetítő
Ingatlanrendező földmérő: 4016/1995
EV-233995 2. emeleti sz: T-13-0295
Iroda: 2600 Vác, Csányi Krt. 45. I. 9.
Adószám: 7306070-2-33 Tel.: 27-316-111
C/FP-86-4133/001/20116664