

Grécs Gábor
2626 Nagymaros, Téglá utca 17.
Adószám: 66767183-1-33

INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY



**Nagymaros Köbölvölgy, zártkert, hrsz:11793,
kert
forgalmi értékének megállapítása.**

Nagymaros, 2021-03-02

KÉSZÜLT: 2 PÉLDÁNYBAN

1. TARTALOMJEGYZÉK

1. Tartalomjegyzék
2. Összefoglaló adatlap
3. Nyilatkozat
4. Értékelés célja
5. Értékelésnél alkalmazott módszerek, fogalmak
6. Megbízás
7. Értéklap
8. Az ingatlan adottságainak ismertetése
9. Értékelés
10. Összefoglaló megállapítások, záradék

Fotók

Helyszínrajz

2. ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP

Az értékelő társaság	: Grécs Gábor egyéni vállalkozó.
Szakértő neve	: Grécs Gábor.
A vizsgálat időpontja	: 2021-03-02
A vizsgálat célja	: Piaci érték megállapítása.
A szakértői véleményt megrendelő	: Nagymaros Város Önkormányzata. Varga Máté +36703381501.

Az ingatlan helyrajzi száma	: 11793
Az értékelt ingatlan megnevezése	: kert.
Az ingatlan címe	: 2626 Nagymaros Kőből-völgy.
Ingatlan területe	: 309m ²
Értékelt vagyoneértékű jog megnevezése	: tulajdonjog, 1/1 tulajdoni hányad.

Tulajdonos neve, tulajdoni hányada	: Nagymaros Város Önkormányzata 1/1.
------------------------------------	--------------------------------------

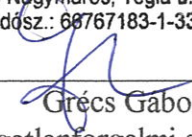
Értékelés	
Alkalmazott módszerek	: piaci összehasonlító értékelés.
Forgalomképesség	: forgalomképes per, tehermentes állapotban.
Piaci érték	
Piaci összehasonlító alapú megközelítés szerint	: 310 000Ft

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége	: Átlagos, kiegyensúlyozott piaci viszonyok miatt.
---	--

Felelősséget kizáró körülmény nincs

Nagymaros, 2021-03-02

GRÉCS GÁBOR E.V.
2626 Nagymaros, Téglá u. 17.
Adósz.: 66767183-1-33


Grécs Gábor
ingatlanforgalmi szakértő
67/04/1999

3. NYILATKOZAT

Mint eljáró szakértő az alábbi nyilatkozatot teszem:

1. Az értékelés a TEGOVA által javasolt vagyoneértékelési módszer elveire és gyakorlati szempontjaira épülve készült. A szakértői eljárást és elbírálást illetően a PP. és az Áe. Tv.-ben meghatározott jogállást és a szakértői vélemény szerzői jogi védelmét kikötöm.

2. Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, a felmérés egyszerű szemrevételezéssel és a Megbízó, valamint az ingatlant bemutató személy adatszolgáltatásai alapján történt, statikai szakvélemény, geodéziai felmérés, talajmechanikai szakvélemény nem készült, a szerkezetek megbontásra nem kerültek. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalok, a szemrevételezéssel nem látható, vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.

Minden számomra megadott információt, megbízhatónak tekintettem, valóságukért nem vállalok felelősséget.

3. A szakértői vélemény tekintetében titoktartási kötelezettséget vállalok, egyben pedig harmadik személy részére adatszolgáltatási tilalmat kötök ki.

4. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad.

5. Az ingatlant illetően érdekelt, ill. a Megbízó irányában elfogult nem vagyok, kizáró ok alá nem esem.

6. A megbízási díj a megállapított értékkel nincs összefüggésben. Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindentől függetlenül állapította meg a fenti értéket.

7. Az érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

4. ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az ingatlan forgalmi értékének ismerete szükséges az ingatlan értékesítéséhez.

5. AZ ÉRTÉKELÉSNÉL ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, FOGALMAK MEGHATÁROZÁSA

A TEGOVA (The European Group of Valuers of Fixed Assets) irányelvei és ajánlása szerint, valamint értékelési gyakorlatban használt eljárások közül figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára, az értékelési gyakorlatban használt három módszer – a piaci összehasonlító adatok elemzése, a költségalapú érték megközelítés és a hozamszámításon alapuló értékelési módszer – közül a piaci összehasonlító adatok elemzését és a költségalapú értékelést tartottam célravezetőnek.

Az értékbecslések a TEGOVA útmutatása és módszertani ajánlása (EVS 2016), a többszörösen módosított 25/1997.(VIII.1.)PM. rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Módszerek: Alapelvként rögzíteni kell, hogy az ingatlanvagyonokkal kapcsolatos piaci tranzakciók alkuval valósulnak meg, végeredményük egy kereslet-kínálati értékben jelenik meg, így a **piaci érték** azaz ár, amelyért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható.

Az ingatlanértékelés során figyelembe veendő **alapvető tényezők:** az ingatlan fajtája, - alapterülete, tulajdoni viszonyai; az ingatlanhoz kapcsolódó jogok, egyéb előnyök; az ingatlant terhelő vagy kiszolgáló jogok; a környezeti hatások;

Az ingatlan forgalmi értéke az ingatlan **műszaki állapotán** túl az alábbi **értékmódosító tényezők** függvénye: a település jellege, infrastruktúrája; az ingatlan településen belüli elhelyezkedése; a közművesítés foka; az ingatlan rendeltetése és az ennek megfelelő használhatósága; a megközelíthetősége; a társadalmi értékítéleten alapuló kereslet-kínálati viszonyok; az ingatlant terhelő esetleges terhek;

I. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékelésnél a piaci érték alatt a hasonló üzletkötések középértékét értjük, figyelembe véve az értékmódosító tényezőket.

Fogalmak:

Fajlagos alapérték - azonos földrajzi elhelyezkedésű, hasonló típusú és rendeltetésű ingatlanok átlagos eladási értéke egységnyi területre vetítve;

Értékmódosító tényező - mutatja, hogy a tárgyingatlan legfontosabb paraméterei mennyiben térnek el az összehasonlítás alapjául szolgáló alaphalmaz paramétereitől;

Újraelőállítási költség - a hasonló funkciójú és technológiával készült épületek fajlagos előállítási költsége;

Állag és műszaki avulási tényező - az épület, ill. a helyiségek gazdaságosan hasznosítható hátralévő élettartamának viszonyozása;

Funkcionális avulási tényező - mutatja a helyiségcsoportok jelenlegi funkciók megfelelőségét, ill. magasabb rendű funkciók ellátására alkalmasságát;

Környezeti avulási tényező - a környezetben bekövetkező változás mértéke;

Piaci tényező - a jelenlegi piaci hatásokat mutató viszonyozás;

II. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) módszer.

A költségalapú érték (nettó pótlási érték) – megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

A módszer fő lépései:

- A telekérték meghatározása piaci összehasonlító adatok alapján.
- A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
- Avulások számítása.
- Piaci viszonyok miatti módosító tényezők számítása
- Érték képzés.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét kell meghatározni üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újraelőállítási (pótlási) értéke kerül megállapításra. Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények, vagy költségnormatívák alapul vételével állapítja meg.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme:

Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni: > városi téglá épületek 60-90 év, > városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év, > családi ház jellegű épületek 50-80 év, > ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A külső avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények. Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

6. MEGBÍZÁS

Nagymaros Város Önkormányzata, 2626 Nagymaros, Fő tér 5. megbízza Grécs Gábort (2626 Nagymaros Téglá utca 17.) az ingatlan értékelésével. Megbízás feladata a Nagymaros zártkerti (11793) részén található terület értékének meghatározása.

A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán megvizsgáltam az ingatlannal kapcsolatos dokumentumokat:

- Tulajdoni lap
- Helyszínrajz
- Építési lehetőségek, jövőbeni lehetőségek

Az ingatlanon, 2021-03-02-án szakértői szemlét tartottam. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, a telek állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltam. A szemle során az épület szerkezeti részeiben feltárásokat, statisztikai, épületdiagnosztikai méréseket nem végeztem, ezek nem képezték a feladatomat.

Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettem, melyeket a szakvéleményhez csatoltam.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódtam az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

7. ÉRTÉKLAP

A vagyonértékelésben ismertetett módszer alapján, hrsz.: 11793, 2626 Nagymaros Köböl-völgy, kert alatti ingatlan piaci értékét:

2021-03-02-i érvénnyel

A vizsgált ingatlan értéke kerekítve	310 000Ft
--------------------------------------	-----------

Az általam megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes ingatlanra vonatkozik.

Az érték-megállapítás tételes részletezését, a helyszínelés eredményét, az értékbecsítő tényezők felsorolását, az értékkomponensek meghatározását, a részletes értékelő leírás tartalmazza.

Jelen értéktanúsítványban szereplő érték reálisan becsült forgalmi értéken alapul, azonos funkcióban való továbbüzemelését tételez fel, figyelembe véve a felépítmény műszaki állapotát és erkölcsi avulását.

Az értékelés 90 nap időtartamra érvényes, hosszabb időszak eltelte után a piaci helyzet változásainak megfelelően az értékelést aktualizálni kell.

Nagymaros, 2021-03-02

GRÉCS GÁBOR E.V.
2626 Nagymaros, Tégla u. 17.
Adósz.: 66767183-1-33

.....
Grécs Gábor
ingatlanforgalmi szakértő
67/04/1999

8. AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Ingatlan jogi helyzete:

Vác Városi Földhivatal ingatlan-nyilvántartásában:

Helység	cím	Hrsz	m ²	megnevezés	tulajdonos / hányad	egyéb
2626 Nagymaros	Köböl-völgy	11793	309	kert	Nagymaros Város Önkormányzat 1/1	

Az aktuális tulajdoni lap csatolva.

Ingatlan adatai: *A település*

Nagymaros a *Dunakanyarban*, Budapesttől mintegy 50 Km-re, (a 12 számú közút mentén), a Duna bal partján fekvő hangulatos kis város. Vonattal utazva a Budapest - Vác-Szob vonalon, Nagymaros-Visegrád, Nagymaros és Dömösi átkelés megállóhelyek jelölik. De eljuthatunk hajóval, sőt kerékpárral is Nagymarosra. A település főként a Duna völgyében, a dombhátakon és a hegyekről lefutó völgyekbe hosszan beékelődve terül el. Környezete *természeti szépségekben és kultúrtörténeti emlékekben egyaránt bővelkedik. Az ország legszebb fekvésű települései között tartják számon.(!)* Keletről legnagyobb folyónk, a Duna, nyugatról a Börzsöny-hegység déli nyúlványa határolja, amely vulkáni kőzettömbjével (andezit, andezit-agglomerátum, andezit tufa), szerkezetiileg összefügg a Duna túlsó partján elterülő Visegrádi-hegységgel. A város legmagasabb pontja a Szent Mihály-hegy, 486 méteres magasságával. A város napjainkban a Dunakanyar bal partjának szellemi és kereskedelmi központja, az egyik leglátogatottabb kirándulóhely. Állandó lakosok száma: ~ 5300 fő. Infrastruktúra teljes.

Az ingatlan fekvése, környezete, megközelíthetősége, leírása:

Az ingatlan Nagymaros zöldövezeti részében helyezkedik el a Köböl-völgyben, ami Nagymaros és Kismaros között található. Megközelíthető autóval a 12-es főútról a vasúti átjárón keresztül, a főúttól kb. 800métere. Gyalogosan a központból a vasút feletti földúton lehet eljutni az ingatlanhoz. A területen nyaralók és üres telkek felváltva találhatóak, sok nyaralóban már laknak. A környéken csak vezetékes villany van, minden mást egyedi megoldással állítanak elő. A telek nincs körbekerítve, az ingatlan enyhén lejtős, téglalap alakú, szuper panorámás, növényzete kisebb fákból és cserjésből áll.

Az övezeti besorolása jelenleg Mk-4/C, ami nem teszi lehetővé az építkezést, illetve 1 ha terület kell ahhoz, hogy be lehessen építeni, ezáltal nagymértékben rontja az ingatlan értékét.

9. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Alapelvek, korlátozó feltételek

A 8. pontban ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlan, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékelem a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotban;
- a szakvéleményben kizárólag a földterületek és a rajta lévő épületek kerültek értékelésre, az ásványi kincs meghatározása nem volt feladatom ezt az értékéhez sem használtam fel;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb...) nem folytattam. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásom, de ezért felelősséget nem vállalok;
- a rendelkezésre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtam, tudomásom szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem állt módomban elvégezni, ezért felelősségem e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő;
- az értékelést végző szakembernek nincs meg a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat, az ilyen anyagok jelenléte befolyásolhatja az ingatlan értékét; nem végeztem talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az általam meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis a Megbízó által jelen szakvélemény 4. pontjában megjelölt célra történő felhasználásban érvényesek.
- Az általam használt értékelési mód a páros piaci összehasonlító.

**Nagymaros 11793 helyrajzi számú ingatlan értékének kiszámítása piaci páros
összehasonlítás módszere alapján:**

Az alaphalmaz kiválasztása:

Felhasznált adatok forrása: Ingatlanos adatbázisok, saját adatbázis (kiemelt: eladott, sima: kínálati ár).

Az alaphalmaz kiválasztása telek esetében:

	Ingatlan	Telek m²	Övezet	Ár / Ft	Ft/m²
1	Nagymaros Köböl-völgy	144	Mk-4/C	144 000	1000
2	Nagymaros Kapuhegy	1021	Mk-4/C	1 000 000	979
3	Nagymaros Köböl-völgy	629	Mk-4/B	500 000	795
4	Nagymaros Köböl-völgy	4874	Mk-4/B	11 000 000	2257
5	Nagymaros Nagyhencz	2672	Mko-2	2 500 000	936

Az ingatlan értékének kiszámítása, páros összehasonlítás elve alapján:

Jellemzők	Vizsgált ingatlan	1	2	3	4	5
Hely	Nagymaros	Nagymaros	Nagymaros	Nagymaros	Nagymaros	Nagymaros
Leírás	telek	telek	telek	telek	telek	telek
Fajlagos érték Ft/m²	-	1000	979	795	2257	936
Telekméret, m²	309	144	1021	629	4874	2672
Korrekciók %						
Kínálati ár miatt	-	0	-5	-5	0	-5
Telekterület	-	+2	-4	-2	-15	-10
Elhelyezkedés	-	0	0	0	-5	0
Panoráma	-	0	0	0	0	0
Lejtés / alak	-	0	0	0	-10	0
Σ korrekció %	-	+2	-9	-7	-30	-15
Korrigált fajlagos érték Ft/m²	-	1020	881	739	1580	796
Korrigált fajlagos alapérték Ft/m²	1003					

Végösszeg:	309 927Ft
Végösszeg kerekítve:	310 000Ft

Nagymaros, 2021-03-02.

GRÉCS GÁBOR E.V.
2626 Nagymaros, Tégla u. 17.
Adósz.: 66767183-1-33
Grécs Gábor

értékbecsítő 67/04/1999

10. ZÁRADÉK

Mint eljáró szakértő az alábbi nyilatkozatot teszem:

1. Az értékelés a TEGOVA által javasolt vagyoneértékelési módszer elveire és gyakorlati szempontjaira épülve készült. A szakértői eljárást és elbírálást illetően a PP. és az Áe. Tv.-ben meghatározott jogállást és a szakértői vélemény szerzői jogi védelmét kikötöm.
2. Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, a felmérés egyszerű szemrevételezéssel és a Megbízó, valamint az ingatlant bemutató személy adatszolgáltatásai alapján történt, statikai szakvélemény, geodéziai felmérés, talajmechanikai szakvélemény nem készült, a szerkezetek megbontásra nem kerültek.
3. A szakértői vélemény tekintetében titoktartási kötelezettséget vállalok, egyben pedig harmadik személy részére adatszolgáltatási tilalmat kötök ki.
4. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad.
5. Az ingatlant illetően érdekelt, ill. a Megbízó irányában elfogult nem vagyok, kizáró ok alá nem esem.
6. A megbízási díj a megállapított értékkel nincs összefüggésben. Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindentől függetlenül állapította meg a fenti értéket.
7. Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Összefoglaló megállapítások

**2626 Nagymaros Köböl-völgy, zártkert, kert terület, hrsz.: 11793
ingatlan forgalmi értéke:**

Az ingatlan értéke kerekítve	310 000Ft
-------------------------------------	------------------

Ingatlan tulajdoni lap

Ellenőrizve, csatolva.

Helyszínrajz

Csatolva a mellékletben.

Vagyoneértékelés felhasználása

Az értékelés nyilvánosságra hozatala vagy harmadikfélnek történő átadása kizárólag a Megbízó hozzájárulásával, lehetséges.

Érvényességi idő

Fordulópont 2021-03-02.

Az értékelés a hazai normatívák alapján a kelezéstől számított **3 hónapig** érvényes.

Példányszám

A szakvélemény magyar nyelven készült, 2 db azonos példányban.

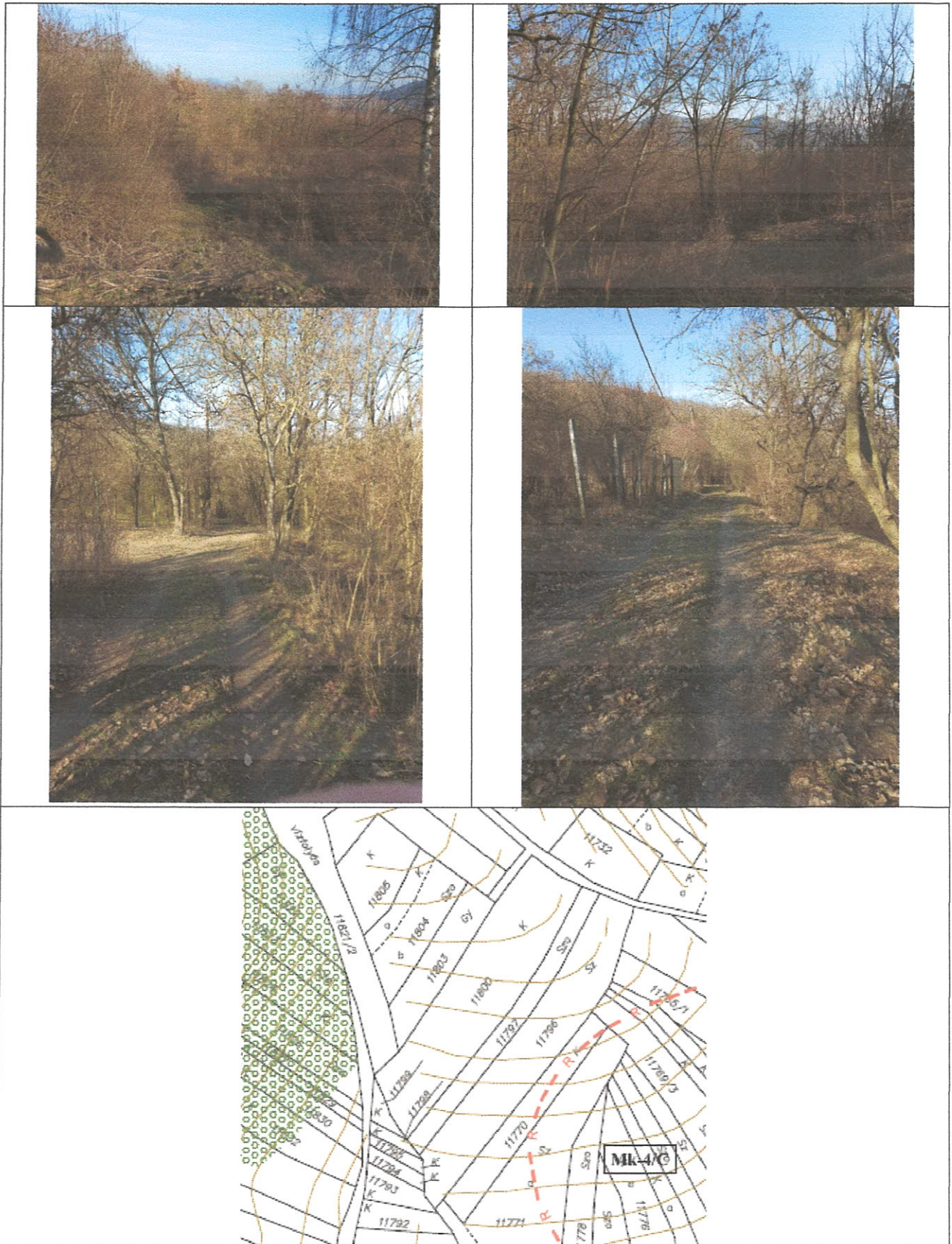
14 számozott oldalból áll.

Nagymaros, 2021-03-02.

GRÉCS GÁBOR E.V.
2626 Nagymaros, Téglá u. 17.
Adósz.: 66767183-1-33

Grécs Gábor
értékbecslő
67/04/1999

Fotók





TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	NGY5603 (Lejárat:2021.07.18) Kilépés
-----------------	--------------	---

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68/A. § (1a) bekezdésében foglaltak alkalmazása alapján a földhasználati nyilvántartás adatai szerint a földrészletre nincs bejelentett földhasználó.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
VÁC 2600 Káptalan u. 1-3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/13883/2021
2021.03.01

NAGYMAROS

Szektor : 53

Zártkert 11793 helyrajzi szám

I. RÉSZ

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

. kert

II. RÉSZ

309

0,91

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36003/1991

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: NAGYMAROS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

cím: 2626 NAGYMAROS Fő tér 5

törzsszám: 15731113

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap