

Ingatlan értékmeghatározás



2626 Nagymaros Csillag u. 4. 1954 / 4 hrsz-ú Kivett / épület, udvar

BÉRBEADÁS ÉS FORGALMI ÉRTÉKMEGHATÁROZÁSA

Készítette:

Aláírás: 
Név: Friesz György
Cím: 2641 Berkenye Zrínyi utca 22.
Telefonszám: +36 30 299 4980
E-mail: friesz.gyorgy@gmail.com
Azonosító: 04164005

Az értékelés kelte: 2025. november 16.

Tartalomjegyzék

Tartalomjegyzék.....	2
Értéktanúsítvány.....	3
A Megrendelő adatai, utasításai.....	4
Az értékelés célja.....	4
Az értékelés módszerének kiválasztása.....	4
Az ingatlan környezetének bemutatása.....	6
Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása.....	11
Természetbeni állapotok szerinti bemutatás (épületdiagnosztika).....	12
Az érték levezetése.....	15
Alapfeltételezések, korlátozások, szabályok.....	18
Függelékek.....	19
Fotó melléklet.....	26

Értéktanúsítvány

Az ingatlanok címei: 2626 Nagymaros Csillag utca 4.

Az ingatlan helyrajzi száma: Nagymaros belterület 1954/4 hrsz.

Az ingatlan megnevezése: Kivett / épület, udvar

A Nagymarosi Önkormányzatnak szüksége van a tulajdonában levő lakóingatlan bérbeadási, illetve ingatlanegyüttes eladási értékeire, ez miatt a Megrendelő kérte az ingatlanok forgalmi (piaci) értékének és bérbeadási díjának meghatározását.

Az értékelés módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés.

A vizsgált ingatlan becsült forgalmi (piaci) értéke az értékelés fordulónapján

156.100.000,- Ft

azaz Százötvenhatmillió százezer forint.

Korlátozások, amelyek mellett a megállapított érték érvényes:

A helyszíni szemle megállapításait, az értékelési módszer leírását, az alkalmazott korrekciós tényezőket jelen forgalmi értékbecslés további fejezetei tartalmazzák, melyekkel jelen értéktanúsítvány szoros egységet alkot, azok nélkül az értelmezése és felhasználása nem megengedett.

A helyszíni szemle időpontja: 2025.10.07.

Az értékelés fordulónapja: 2025.10.07.

Az értékbecslés érvényessége: A fordulónaptól számított 90 nap, azaz 2026.01.05.

Berkenye, 2025.11.16.

Aláírás: 

Az értékelő neve: Friesz György

A Megrendelő adatai, utasításai

Megrendelő neve: Nagymaros Polgármesteri Hivatal

Megrendelő címe: 2626 Nagymaros Fő tér 5.

Megrendelő telefonszáma: +36 27 595 109

Megrendelő kapcsolata az ingatlanokkal: Tulajdonos. (1/1)

Megrendelő utasításai: Megrendelő az értékelés megrendelés során olyan utasítást nem adott, illetve olyan kéréssel nem állt elő, amely az értékelés módszerére és különösen annak az eredményére vonatkozott volna, illetve amely az értékelő szakmai munkáját bármilyen formában befolyásolta volna.

Az értékelés célja

A Megbízó szeretné felmérni a tulajdonában levő ingatlanok jelenlegi bérbeadási/eladási értékeit, ez miatt kérte annak forgalmi (piaci) és bérbeadási értékének meghatározását a fentiekben részletezett módon.

Az értékelés módszerének kiválasztása

A forgalmi (piaci) érték fogalma

Az EVS 2016 nemzetközi szabvány a piaci érték fogalmát nagyon sommásan a következők szerint határozza meg: *„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül járnak el.”*

Lehetséges ingatlan-értékbecslési módszerek

A termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. PM rendelet szerint a piaci érték meghatározásának alapvetően négy fő módszere létezik:

1. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés,
2. Statisztikai alapú értékelés,
3. A hozamszámításon alapuló értékelés,
4. A költségalapú értékelés.

Alkalmazott értékelési módszer kiválasztása

Az értékelendő ingatlanok fizikai kialakítása szerint jelenleg többféle felhasználásban funkcionál. Egyik földszinti részében kereskedelmi szolgáltatói tevékenység folyik, másik földszinti területen raktározás, illetve gazdasági tevékenység végzésére hasznított, és vannak használaton kívüli területei. A tetőtéri rész lakóterületként funkcionált, de a helyszíni szemle alkalmával az üresen állt. Fentiek figyelembevételével az értékmeghatározásra a fent említett ingatlanértékbecslési módszerek közül a számítások elvégzéséhez **a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszert** választottam, mert ez adja meg legpontosabban egy ház/ingatlan valós forgalmi (piaci) értékét, és ezen számítások elvégzéséhez kellő mennyiségű és minőségű összehasonlító ingatlant találtam.

Az ingatlan környezetének bemutatása

Földrajzi, közigazgatási elhelyezkedés:

Nagymaros város – ahol az értékelendő ingatlan található – a főváros északi régiójától kb. 53 km-re északra Pest vármegyében a Duna északi partján található, ezen belül a szobi járásban helyezkedik el. A település szomszédságában Kismaros, Zebegény, Szob és Visegrád települések (Ez utóbbi a Duna déli oldalán) fekszenek.

Nagymaros fontosabb megközelítési lehetőségei közúton

Nagymaros a 12-es főútvonalon közelíthető meg mind Kismaros, mind Zebegény irányából.

Nagymaros megközelíthetősége tömegközlekedési eszközökkel

A településen halad át a Szob – Vác - Budapest vasútvonal, melynek állomása az ingatlantól kb. 1 perc könnyű sétára található, mindössze 200 méterre. A vonal villamosított. A vonatok egész nap nagyjából 30 percenként közlekednek. Legközelebbi nagyobb város Vác, ami 15 perces menetidővel elérhető, ahonnan Budapest Nyugati Pályaudvar további 26 perc menetidővel megközelíthető a zónázó járattal.

A települést Visegráddal rendszeres kompjárat köti össze, mely teher és személyszállítást is végez. Menetrend alapján reggel 06:20-19:45-ig. Éjszakai járat csak előzetes egyeztetés alapján indítható. Vizi úton érkező a Yacht kikötő is használható a település megközelítésére.

Meghatározó természeti képződmények

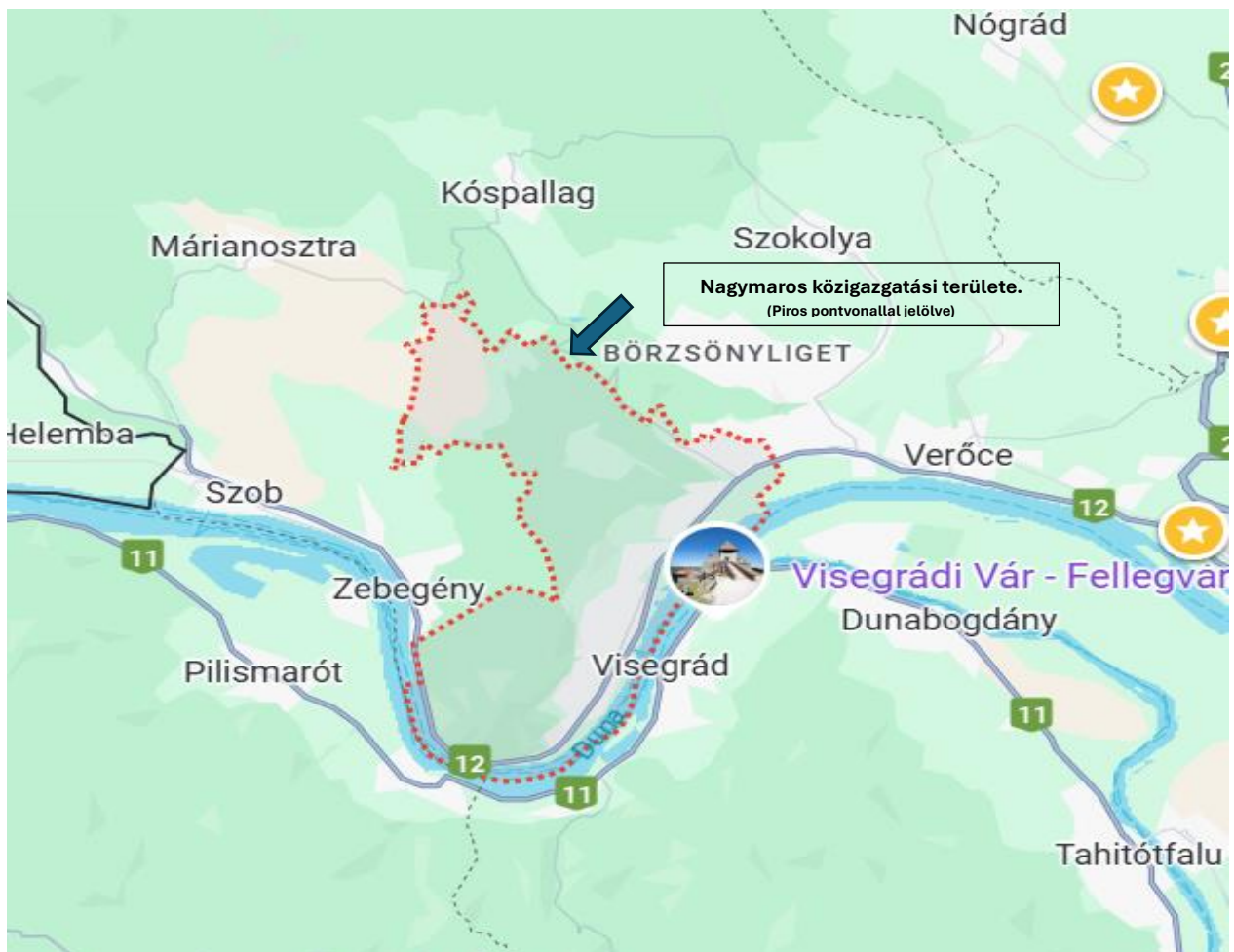
Nagymaros község a Hegyes-tető délkeleti lábainál fekszik, mely tetején épült a Julianus-kilátó és a Dunakanyar egyik legszebb panorámáját kínálja.

A Hegyes-tető szerkezetileg a Visegrádi-hegység része, bár a Börzsönyhöz sorolják a tájföldrajzi elhelyezkedése miatt. A felszíni vizek közül a Dunát érdemes megemlíteni, mely a települést délkeleti irányból érintve észak-keleti irányban Vác felé halad tovább.

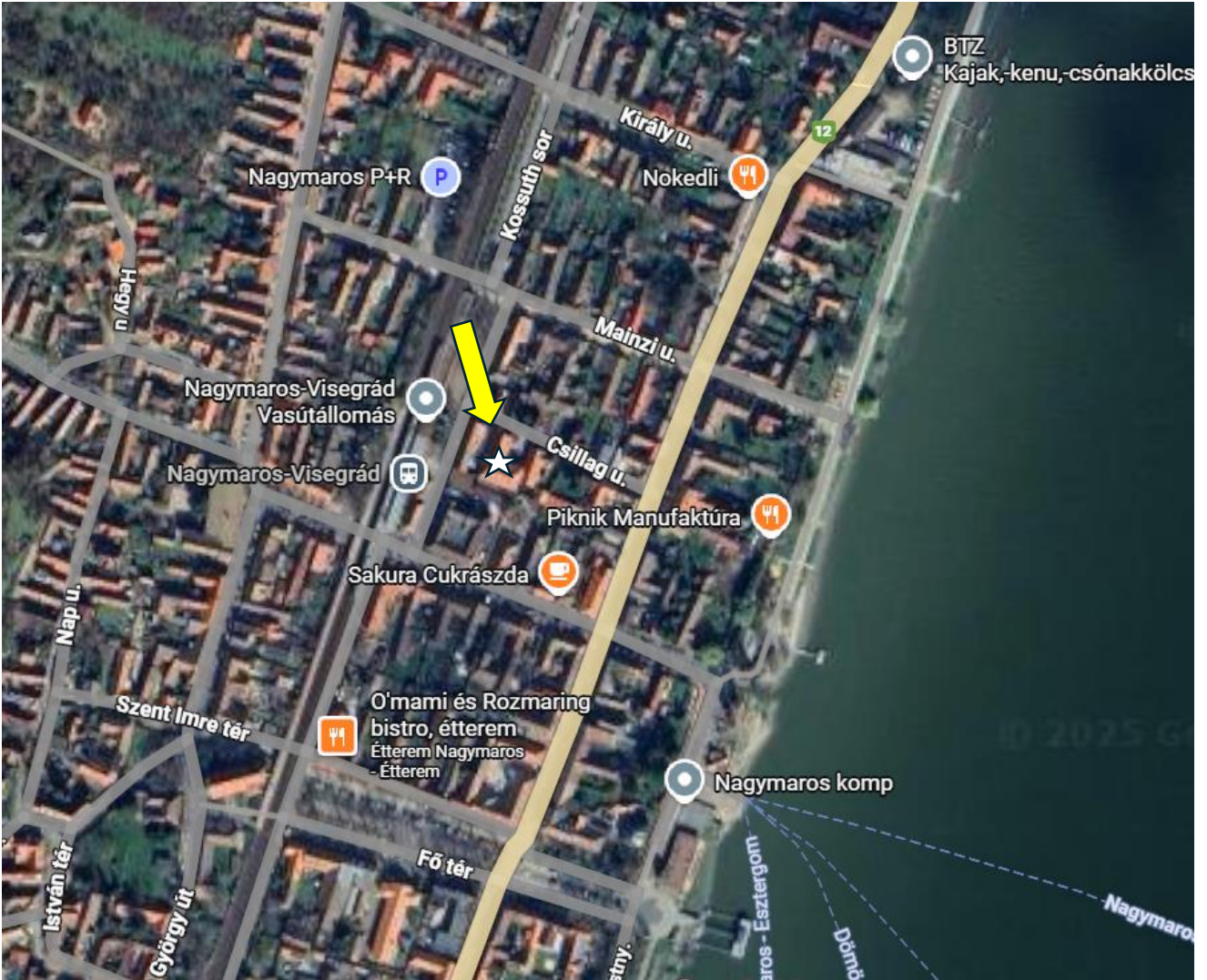
Közvetlen környezet

A vizsgált ingatlan a település központjához közel, csendes helyen, a Csillag utcában található, mely a vasút irányából a főút felé (Váci út) egyirányú. Közvetlen szomszédságában lakóépületek helyezkednek el. A 12-es főút 100m-en belül halad el. A kompkikötő és a vasútállomás is mindössze 1 perc sétára fekszik. Parkolási lehetőség az ingatlan udvarán biztosított az épület előtt.

A Csillag utca aszfaltburkolata a közművesítés utáni helyreállítás nyomait mutatja. A környéken eltérő építési korú és műszaki állapotú családi házak láthatók, de összességében véve mindegyik rendezett műszaki állapotot mutat. Nagymarost az ország egyik legszebb fekvésű települései között találhatjuk. Bővelkedik természeti szépségekben és kultúrtörténeti emlékekben egyaránt.



Nagymaros és a környező települések a Google térképen

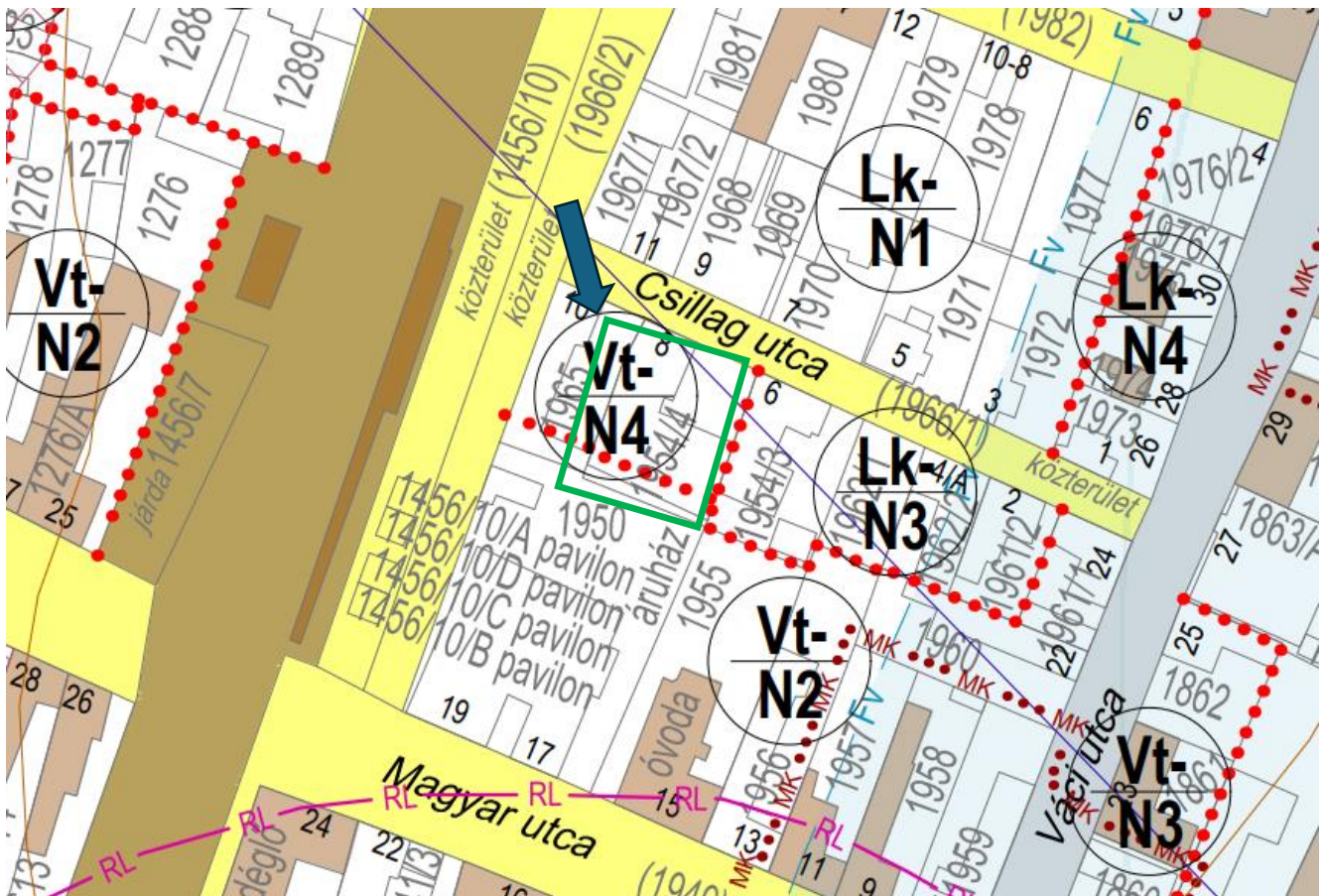


A vizsgált ingatlan településen belüli pozíciója. (Sárga nyíllal és fehér csillaggal jelölve a Google műholdas térképen)



A vizsgált ingatlan (hozzávetőleges telekhatárok sárga keretben) és közvetlen környezete a Google műholdas képén.

Helyi építési szabályozás



Nagymaros Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2022. (XI. 21.) önkormányzati rendelete Nagymaros Város Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve értelmében (Hatályba lépés ideje: 2022. december 22.) a vizsgált ingatlan a Településközpont terület (Vt-N4 jelű) építési övezetbe tartozik. Jelölve zöld kerettel.

Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

A vizsgált ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotának bemutatására Tulajdonlap-másolat - szemle (Kiadási dátum: 2025.10.08) és E-hiteles térképmásolat – Teljes Másolat (Kiadási dátum: 2025.10.01 11:55:08) alapján került sor.

Az értébecslés elkészítéséhez felhasználásra került még a 2025.11.02-i e-közmű lakossági térképmásolat, mely ezen érték meghatározás mellékletében található.

Alapadatok

Az ingatlan címe: *2626 Nagymaros, Csillag utca 4.*
Az ingatlan helyrajzi száma: *Nagymaros Belterület HRSZ 1954 / 4*

Széljegy hrsz 1954 / 4

A rendelkezésre bocsájtott tulajdoni lapon nem szerepel széljegy.

I. rész

Ingatlan-nyilvántartás szerinti megnevezés: *Kivett / épület, udvar*
Ingatlan területe: *634 m²*

II. rész

Az ingatlannak egy tulajdonosa van: Nagymaros Város Önkormányzata
Tulajdonos címe: *2626 Nagymaros Fő tér 5*
Tulajdoni hányad: *1/1*

III. rész

1. Bejegyző határozat:

a nagymarosi 1954/2 hrsz-u ingatlant lejegyeztem és megosztottam az alábbi földrészletekre 1954/3 hrsz-u 507 m² lakóház, udvar 1954/4 hrsz-u 634 m² épület és udvar.

2. Bejegyző határozat:

Jelzálogjog

50 000 000 FT, azaz ötvenmillió forint és járulékai erejéig Név: OTP BANK NYRT. Jogosult címe: 1051 BUDAPEST, Nádor utca 16

3. Bejegyző határozat:

Elidegenítési és terhelési tilalom

Utalás: III/2 Név: OTP BANK NYRT. Jogosult címe: 1051 BUDAPEST, Nádor utca 16

Természetbeni állapotok szerinti bemutatás

(épületdiagnosztika)

A telek

Alakját tekintve egy téglalapot formál. A telek természetes felszíne egyenes, sík terület. Az udvari beállót kerítés (beton lábazat terméskő burkolattal, felső részen kovácsoltvas elemekkel, és ezzel harmonizáló szintén kovácsoltvas kapu) választja el a Csillag utcától. Az ingatlan az utcafronton, illetve a jobb és bal oldalon a telekhatárig, amíg a hátsó része kicsivel a telekhatáron belül helyezkedik el. A 634 m²-es méretét tekintve a szomszédos telkek között (Áruház, Óvoda, lakóépületek) a középmezőnyben van. Az udvar beton térburkolattal fedve, igényesen kialakítva.

Az épület

Az épület egy emeletes és tetőtérbeépítéssel rendelkezik. Vélhetően beton sávalapra készült. A körítő falszerkezetek gázbeton blokkokból épültek, (válaszfalak látható részei alapján) átlagos vastagságuk kb. ~40 cm. A belmagasság a földszinten és az első emeleten 3,0 m, a tetőtérben 2,5 m

A tetőszerkezet nyeregtetős, alacsony fedélszékkal, fa összekötőkkel, hódfarkú agyageserép héjalással. A tetőszerkezet jó állapotú. A vízelvezetést modern, festett/horganyzott acéllemez ereszcatornák biztosítják. A kültéri nyílászárók fából, (Velux típusúak) dupla üvegezéssel készültek. Állapotukat tekintve jók. A tetőtérben egy-két helyen gondozásra szorulnak. A földszinti garázs (tároló) bejárati ajtajai egyedi gyártású fa nyílászárók szigetelés nélkül. A beltéri nyílászárók faipari gyártmányok, állapotuk tekintve jók.

A födémszerkezet betongerendás, vakolattal ellátva. A tetőtérben gipszkarton burkolattal. A beltérben mázas burkolatok és laminált parketta fedések kerültek felhasználásra a helyiségek felhasználásának függvényében.

Az épületben biztosított:

- Vezetékes víz és csatornarendszer
- Villamos hálózat
- Gázhálózat
- Riasztó rendszer
- Tűzjelző rendszer

További részletek a mellékletben levő közműtérképen található

Az épületben a következőkben található Excel táblázat szerinti helyiségek kaptak helyet. A számítások során figyelembe vett „korrigált alapterület” fogalmának és alkalmazásának szükségességét a Helyiségjegyzék című fejezetben indokoltam meg. Az értékelt ingatlanról készült képek a függelékben találhatóak.

Helyiségjegyzék

Helyiség elhelyezkedése, neve		Hasznos alapterület (m ²)	Korrektíós szorzó	Értékeléshez korrigált terület (m ²)
Földszint	Házasságkötő terem	104	1,0	104,0
	Lépcsőház	21,3	1,0	21,3
	Garázs / Tároló	179,0	0,5	89,5
	Iroda 1	21,3	1,0	21,3
	IT szoba	3,4	1,0	3,4
	WC 1	3,0	1,0	3,0
	Mosdó 1	1,7	1,0	1,7
	WC 2	4,9	1,0	4,9
	Mosdó 2	1,6	1,0	1,6
	Iroda 2	14,5	1,0	14,5
	Átjáró	2,7	1,0	2,7
	WC 3	1,6	1,0	1,6
	Zuhanyzó	4,9	1,0	4,9
	Mosdó3	6,5	1,0	6,5
	Iroda 3	17,7	1,0	17,7
	Iroda 4 (Kulcs nem elérhető)	17,7	1,0	17,7
	Közlekedő	28,1	1,0	28,1
Földszint összterület		433,9		344,4
Tetőtér	Közlekedő	8,7	1,0	8,7
	Foglalkoztató	40,0	1,0	40,0
	Kazánház	8,3	0,5	4,2
	Tároló1	9,6	0,5	4,8
	Tároló2	2,7	0,5	1,4
Tetőtér összterület		69,3		59,0
Emelet	Lépcsőház	21,0	1,0	21,0
	Terasz	8,3	0,2	1,7
	Tornaterem	44,5	1,0	44,5
	Közlekedő	19,0	1,0	19,0
	Társalgó	44,7	1,0	44,7
	Foglalkoztató1	17,5	1,0	17,5
	Foglalkoztató2	17,5	1,0	17,5
	Foglalkoztató3	17,5	1,0	17,5
	Foglalkoztató4	19,8	1,0	19,8
	Foglalkoztató5	19,8	1,0	19,8
	Igazgatói iroda	19,8	1,0	19,8
	Mosdó	1,2	1,0	1,2
	Raktár / WC	3,0	1,0	3,0
	Konyha	8,2	1,0	8,2
	WC / Pelenkázó	4,6	1,0	4,6
	Tanári iroda	25,2	1,0	25,2
	Váró	5,2	1,0	5,2
	Fürdő	7,8	1,0	7,8
Előtér	2,9	1,0	2,9	
Rendelő	36,1	1,0	36,1	
Szimmetrikus terület bal oldallal (Kulcs nem elérhető)	46,8	1,0	46,8	
Emelet összterület		390,4		383,8
Teljes terület		893,6		787,2
Megjegyzések:		A tetőtérben számolt hasznos alapterület csak az 1,9 m feletti belmagasságú területet veszi figyelembe.		
		A helyiségek nevei kitaláltak, nem biztos fedik a jelenlegi felhasználást.		
		A belmagasság:	3,0 m földszinten	
			3,0 m emeleten	
			2,5 m tetőtérben	

A forgalmi értéket befolyásoló tényezők, paraméterek közül az egyik legfontosabb az értékelendő ingatlan számítások során figyelembe vehető alapterülete, ezért különösen körültekintően jártam el ennek felmérésekor. Könnyen belátható, hogy az épületekben lévő helyiségek épületben való elhelyezkedésük, felszereltségük és műszaki állapotuk miatt eltérő használati értékkel, és ebből következően eltérő forgalmi értékkel bírnak. Pl. egy kültéri terasz, vagy a gépkocsibeálló nem rendelkezik akkora használati és elméleti forgalmi értékkel, mint egy lakótérben lévő ugyanakkora alapterületű helyiség.

Ezek a különbségek kétféle módon érvényesíthetők:

1. A számítások során az egyes helyiségeket tényleges alapterületükkel vesszük figyelembe, fajlagos értéküket (négyzetméterenkénti árukat) viszont használati értékük, műszaki állapotuk stb. figyelembevételével eltérő értéken, külön-külön határozzuk meg.
2. Minden egyes helyiséget azonos fajlagos értéken veszünk számításba, viszont tényleges alapterületek helyett úgynevezett korrigált (más kifejezéssel élve egyneműsített) alapterületekkel számolunk. Ebben az esetben számszakilag eltérő alapterületi korrekciókkal (jellemzően a tényleges alapterületek eltérő mértékű csökkentésével) juttatjuk érvényre az egyes helyiségek értékében jelentkező különbségeket.

Szakmai körökben a második módszer alkalmazása az elterjedtebb, az értébecslés elkészítésekor én is így jártam el. Az értékelés során minden egyes helyiséget számba vettem, majd a fent részletezett elveknek megfelelően a szükségesnek vélt alapterületi korrekciókat a Helyiségjegyzékben található módon végeztem el.

Az érték levezetése

A módszer lépései

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi/hirdetési ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység (m^2 , m^3 , szobaszám stb.) szorzataként.” (25/1997. PM rendelet)

Számolótábla

Számolótábla a 2626 Nagymaros, Csillag utca 4. szám alatti Hrsz.: 1954/4 kivett/épület, udvar megnevezésű ingatlan forgalmi értékének meghatározásához piaci összehasonlító adatok elemzésével							
Fsz.	Megnevezés	Vizsgált ingatlan Nagymaros Csillag utca 4	1. sz. összehasonlító ingatlan Nagymaros Szegefű köz	2. sz. összehasonlító ingatlan Nagymaros Pállya Celesztin utca	3. sz. összehasonlító ingatlan Visegrád központ	4. sz. összehasonlító ingatlan Visegrád	5. sz. összehasonlító ingatlan Nagymaros Árpád utca
A vizsgált ingatlan és az összehasonlításra alkalmas ingatlanok alapadatai, összehasonlító ingatlanok fajlagos alapértékeinek (egységárainak) számítása							
1.	Információ forrása	Helyszíni szemle tapasztalatai és egyéb források	https://crm.matrixhu.com/site/Vision/module/propertySearch/sub/Main/typ e/dataPage/id/2240000165389/accessType/inside	https://ingatlan.com/34369152	https://ingatlan.com/34912606	https://ingatlan.com/34912975	https://ingatlan.com/34928278
2.	Adatok jellege		Élő hirdetés	Élő hirdetés	Élő hirdetés	Élő hirdetés	Élő hirdetés
3.	Hirdetési ár		72 990 000 Ft	110 000 000 Ft	119 000 000 Ft	145 000 000 Ft	88 000 000 Ft
4.	Idő múlása során bekövetkezett ingatlanpiaci árváltozások miatti korrekció, vagy kínálati ár alkalmazása miatti korrekció		-12 %	10 %	-6 %	-7 %	-15 %
6.	Az értékelés időpontjára valószínűsített eladási ár		64 231 200 Ft	121 000 000 Ft	111 860 000 Ft	134 850 000 Ft	74 800 000 Ft
7.	Olyan egyedi értékelem miatti korrekció, ami csak az összehasonlító jellemzi (pl. napelem)		Ft	Ft	Ft	Ft	Ft
8.	Egyedi értékelem figyelembevétele után az értékelés időpontjára valószínűsített eladási ár		64 231 200 Ft	121 000 000 Ft	111 860 000 Ft	134 850 000 Ft	74 800 000 Ft
9.	Számításokhoz figyelembe vett korrigált terület	787 m ²	145 m ²	264 m ²	358 m ²	532 m ²	140 m ²
10.	Számított fajlagos alapérték (ár/terület)		442 974 Ft/m ²	458 333 Ft/m ²	312 458 Ft/m ²	253 477 Ft/m ²	534 286 Ft/m ²
Összemérési szempontok (pl. 25/1997. PM rendelet alapján), ingatlanok összemérési szempontok szerinti adottságai és mérlegelést követően az eltérések miatt meghatározott korrekciók mértéke							
11.	Épület műszaki állapot	Jó	Gyenge	Jó	Jó	Jó	Közepes
	Korrekció		8 %	0 %	0 %	0 %	4 %
12.	Szigetelés	Van	Nincs	Van	Van	Van	Van
	Korrekció		4 %	0 %	0 %	0 %	0 %
13.	Fűtési mód	Gáz központi	Nincs	Gáz és vegyestüzelésű kazán, klíma	Cserépkályha, gázkazán	Gázkazán	Gáz és vegyestüzelésű kazán
	Korrekció		5 %	-2 %	-1 %	0 %	-1 %
14.	Építés kora	2000	1988	1950	1980	1999	1950
	Korrekció		2 %	3 %	2 %	0 %	3 %
15.	Zaj és környezeti hatások	Jó	kiváló	Kiváló	Kiváló	Kiváló	Kiváló
	Korrekció		-2 %	-2 %	-2 %	-2 %	-2 %
16.	Falazat	Gázbeton	Tégla	Tégla	Tégla	Tégla	Tégla
	Korrekció		0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
17.	Telek adottságok (Méret, gondozottság)	Közepes, gondozott gondozatlan	Kicsi, gondozatlan	Nagy, gondozott	Közepes, gondozott	Nagy, gondozott	Kicsi, gondozott
	Korrekció		0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
18.	Egyéb (Napelem, alternatív fűtési lehetőség)	Nincs	Alternatív fűtés nincs	Alternatív fűtés van	Alternatív fűtés nincs	Alternatív fűtés nincs	Alternatív fűtés nincs
	Korrekció		0 %	-3 %	0 %	0 %	0 %
19.	Összegzett korrekció		17 %	-4 %	-1 %	-2 %	4 %
Fajlagos alapértékek módosítása (összehasonlító ingatlanok korrigált fajlagos értékeinek számítása), korrigált fajlagos értékek matematikai átlagának számítása, végső érték meghatározása							
20.	Korrekciós szorzó az összegzett korrekció alapján		1,17	0,96	0,99	0,98	1,04
21.	Korrigált fajlagos érték (fajlagos alapérték X korrekciós szorzó)		518 279 Ft/m ²	440 000 Ft/m ²	309 334 Ft/m ²	248 408 Ft/m ²	555 657 Ft/m ²
22.	Korrigált fajlagos értékek átlaga = vizsgált ingatlan fajlagos értéke		414 336 Ft/m ²				
23.	Vizsgált ingatlan számított értéke (fajlagos érték x alapterület)	326 082 101 Ft					
24.	Olyan egyedi értékelem miatti korrekció, ami csak a vizsgált ingatlant jellemzi (kimagaslóan nagy alapterület)	-170 000 000 Ft					
25.	Egyedi értékelem figyelembevétele után a vizsgált ingatlan végső számított forgalmi értéke	156 082 101 Ft					
26.	Vizsgált ingatlan forgalmi értéke ingatlanszakmai elvek alapján kerekítve	156 100 000 Ft					

Bérleti díjkalkuláció lakóingatlanokra

Település	Típus	Ár havonta	m2	Telek méret	Szobák #	Állapot	Felszerelés	Rezsi nélkül	Ár/m2
Nagymaros	Családi	500 000	210	3000	5	Felújított	Berendezett	Igen	2 381 Ft
Zebegény	Családi	300 000	130	700	3	Felújított	Berendezett	Igen	2 308 Ft
Kismaros	Családi	180 000	50	1510	3	Felújított	Berendezett	Igen	3 600 Ft
Kismaros	Családi	250 000	85	350	3	Átlagos	Berendezett	Igen	2 941 Ft
Kismaros	Családi	598 000	240	706	4	Felújított	Berendezett	Igen	2 492 Ft
								Átlag:	2 744 Ft

A környékbeli lakóingatlanok aktuális bérleti árai m2-re vonatkoztatva a fenti táblázatban láthatók. Az árak minden esetben igényesen felújított, berendezett lakásokra értendők.

Bérleti díjkalkuláció irodákra

A Csillag utcai épület kialakítását tekintve leginkább szolgáltató funkciókat tölt be. Raktár, házasságkötő terem, irodák, oktató helyiségek. Ezért a környékbeli városokban kiadó irodai bérleti díjakat az alábbiakban gyűjtöttem össze:

Település	Lokáció	Típus	Ár havont	m2	Állapot	Felszerelés	Egyéb	Bérleti idő	Ár/m2
Vác	Naszály u	Iroda	90 000	20	Felújított	Berendezés nélkül	Parkolás	Min. 12 hó	4 500 Ft
Vác	Belváros	Iroda	70 000	28	Felújított	Megegyezés szerint	Parkolás megoldott, Internet elérhető, klimatizált, étkezési lehetőség helyben	Min. 12 hó	2 500 Ft
Esztergom	Dorogi u.	Iroda	350 000	350	Jó állapotú	Berendezett	Nem légkondicionált, nem akadálymentes, parkoló bérelhető	Min. 6 hó	1 000 Ft
Esztergom	Pilis Iroda Park	Iroda	125 000	50	Jó állapotú	Megegyezés szerint	Parkolás árban, energiahatékony, azonnal igénybevehető, Internetelérés megoldott	Min. 6 hó	2 500 Ft
Vác	Irodaház M2 közelében	Iroda	63 800	58	Felújított	Részben berendezett	Parkolás megoldott, nem légkondicionált, konyhasarok az irodában	Min. 12 hó	1 100 Ft
								Átlag:	2 320 Ft

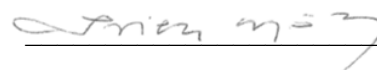
A fenti átlag Ft/m2 ár jó alapot adhat az irodák és egyéb területek bérbeadásához.

Alapfeltételezések, korlátozások, szabályok

- Jelen értékbecslés csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagunkban felhasználni nem szabad.
- Véleményt jogi ügyekben nem nyilvánítok. Nem végeztem az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, kizárólag az átvett adatszolgáltatásokra és a beszerzett dokumentumokra támaszkodtam. A kapott információk megbízhatónak tekinthetők, de valódiságukért nem vállalok felelősséget.
- Nem képezte a megrendelést tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása.
- A tulajdonjoggal kapcsolatos adatokat megbízható forrásból kaptam. Feltételezhető, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmiféle jelzálogjog vagy egyéb kötelezettség azon kívül, amely konkrétan megemlítsre került az értékmeghatározásban.
- Az ingatlan vizsgálatára a szemrevételezéses épületdiagnosztika módszereivel került sor, a megállapított érték a szemrevételezés kori állapotra vonatkozik. Erre a módszerre az jellemző, hogy a vizsgálatot végző szakember leginkább az érzékszerveire, elméleti ismereteire és szakmai tapasztalatára támaszkodik. Amennyiben rejtett hiba miatt az ingatlan tényleges műszaki állapota forgalmi értéket érdemben befolyásoló mértékben eltér az általam leírtaktól, akkor szükségessé válik jelen értékbecslés megállapításainak általam történő felülvizsgálata.
- Nem képezte az értékelés tárgyát az ingatlan mobil felszerelése, bútorzata, csupán a beépített berendezések, gépészeti egységek és rendszerek.
- Ezen értékbecslés az előzetes engedélyem nélkül sem egyben, sem részleteiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem felhasználható.
- Az értékbecslés a fordulónaptól számított 90 napig, azaz 2026.01.05-ig érvényes.

Berkenye, 2025.11.16.

Az értékelő neve:



Friesz György

Függelék

- Források
- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- E-közmű térképmásolat
- Alaprajz
- Fotómelléklet

Források:

- <https://or.njt.hu/>
- [Főoldal - Nagymaros](#)
- [25/1997. \(VIII. 1.\) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről - Hatályos Jogszabályok Gyűjteménye](#)
- <https://ekozmu.e-epites.hu/lakossag/#/lakossag/kozmuterkep>
- [ingatlan.com](#)
- https://dh.hu/elado-ingatlan/lakas/budapest/budapest+pest-megye/-/70-m2-ig/lift?gad_source=1&gad_campaignid=22969085889&gbraid=0AAAAAD8h2d6A-12TgbGRp4WFTIC0a6e3A&gclid=CjwKCAjw89jGBhB0EiwA2o1On--loIssebtxA5gpAssvPsDHRiUyjv9fY-nbySqxowB9NrHD3mbYRoCYNMQAvD_BwE

Tulajdoni lap:



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 12.
2600 Vác, Csányi László krt. 16.

Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20251008/198492
2025.10.08

Oldal 1/1

Nagymaros
Belterület, 1954/4 helyrajzi szám

2626 NAGYMAROS, CSILLAG UTCA 4.
Nagymaros, Belterület, 1954/4

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 48249/1997.12.12				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / épület, udvar	0	634	0

II. RÉSZ

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 50471/2016.12.14				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: adásvétel Utalás: II/2 Név: NAGYMAROS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 2626 NAGYMAROS, Fő tér 5				

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 48249/1997.12.12				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	a nagymarosi 1954/2 hrsz-u ingatlan lejegyeztem és megosztottam az alábbi földrészletekre 1954/3 hrsz-u 5o7 m2 lakóház,udvar1954/4 hrsz-u 634 m2 épület és udvar				
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30446/2017/2016.12.19				
	Jelzálogjog				
	50 000 000 FT, azaz ötvenmillió forint és járulékai erejéig Név: OTP BANK NYRT. Jogosult címe: 1051 BUDAPEST, Nádor utca 16				
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30446/2017/2016.12.19				
	Elidegenítési és terhelési tilalom				
	Utalás: III/2 Név: OTP BANK NYRT. Jogosult címe: 1051 BUDAPEST, Nádor utca 16				

Az E-hiteles tulajdonilap-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.

TULAJDONI LAP VÉGE

Térképmásolat:

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
VÁC 2600 Dr. Csányi László krt. 16.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2025.10.01 11:55:08

Helyrajzi szám: NAGYMAROS belterület 1954/4

Megrendelés szám: 1214552/4/2025

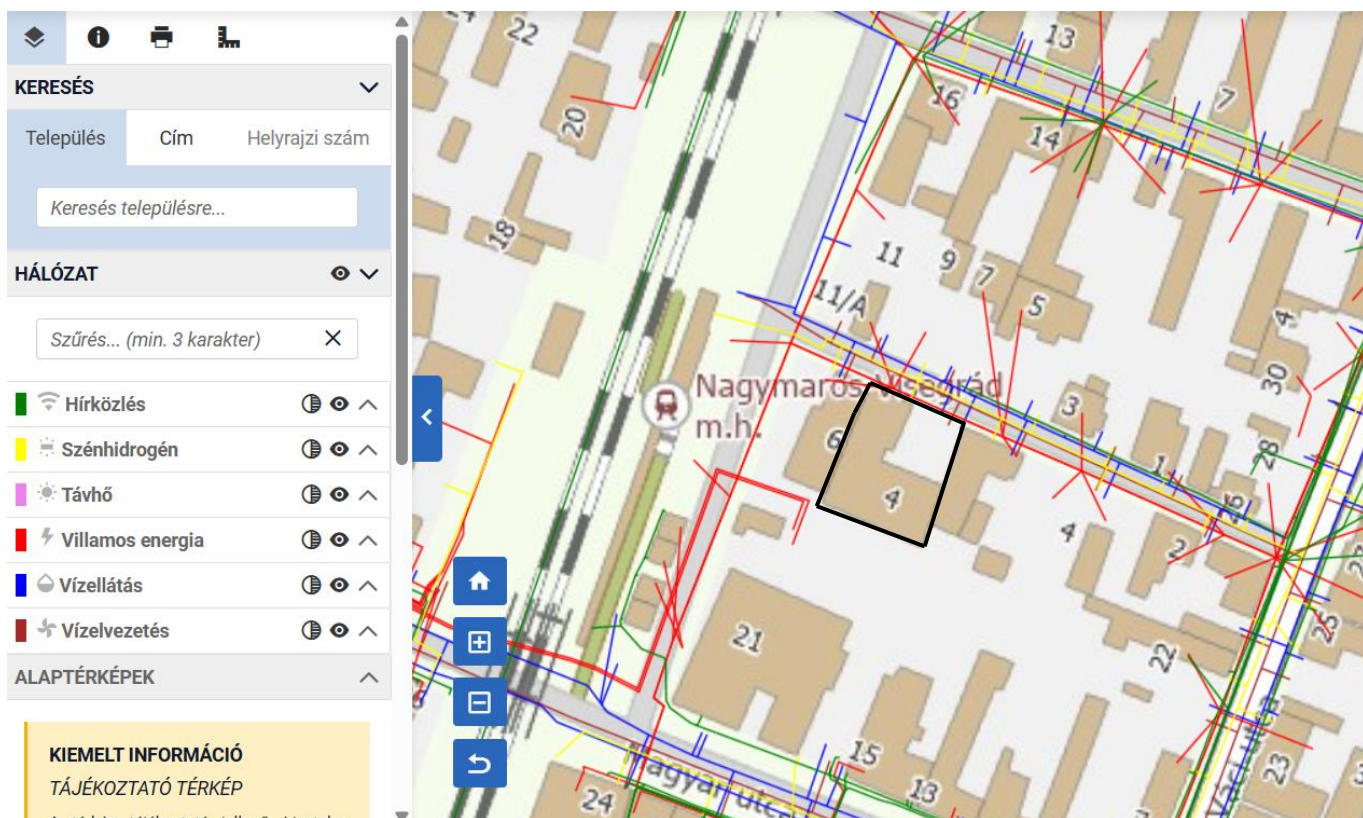
Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Sárga kerettel jelölve az érintett HRSZ

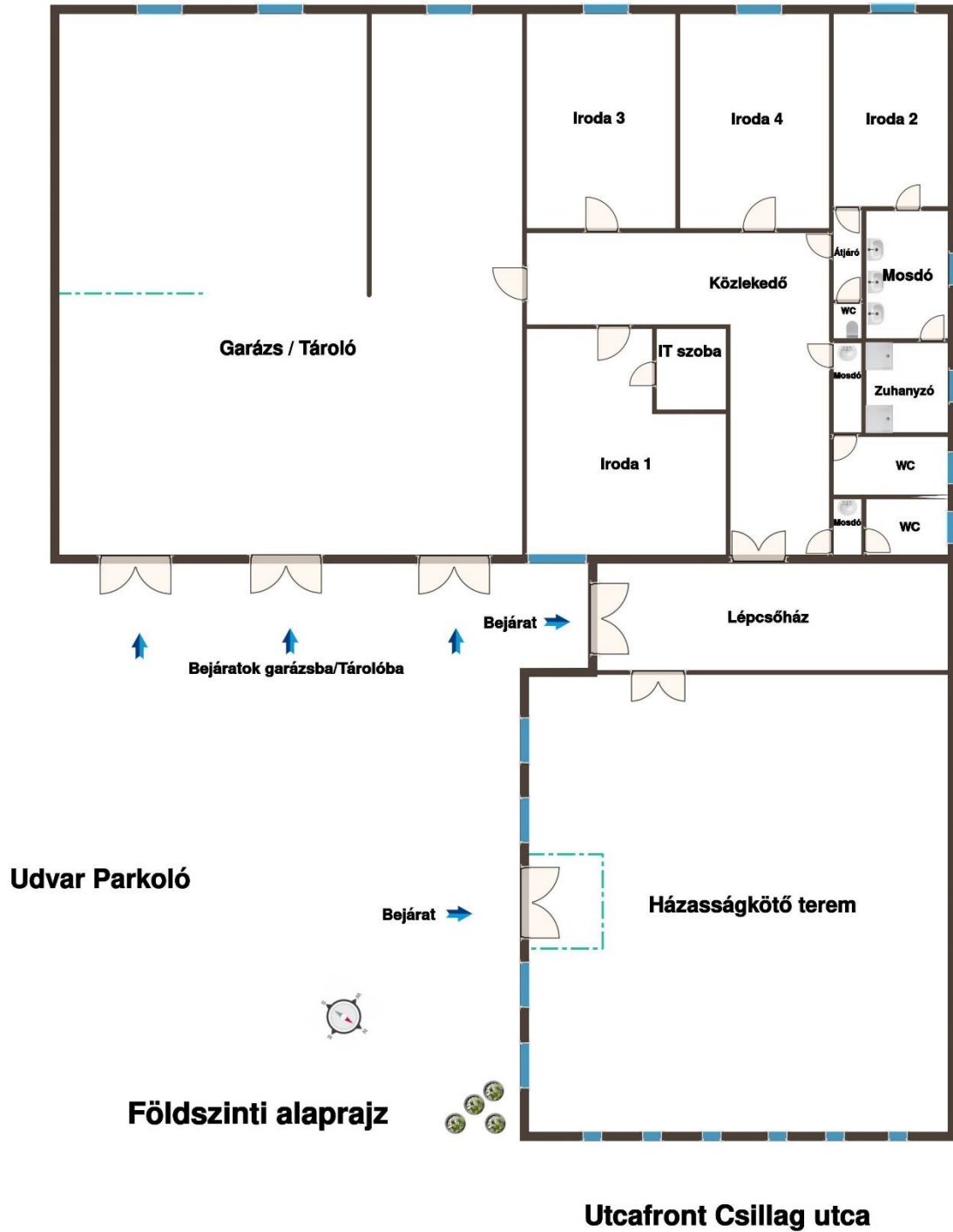
E-közmű térképmásolat:



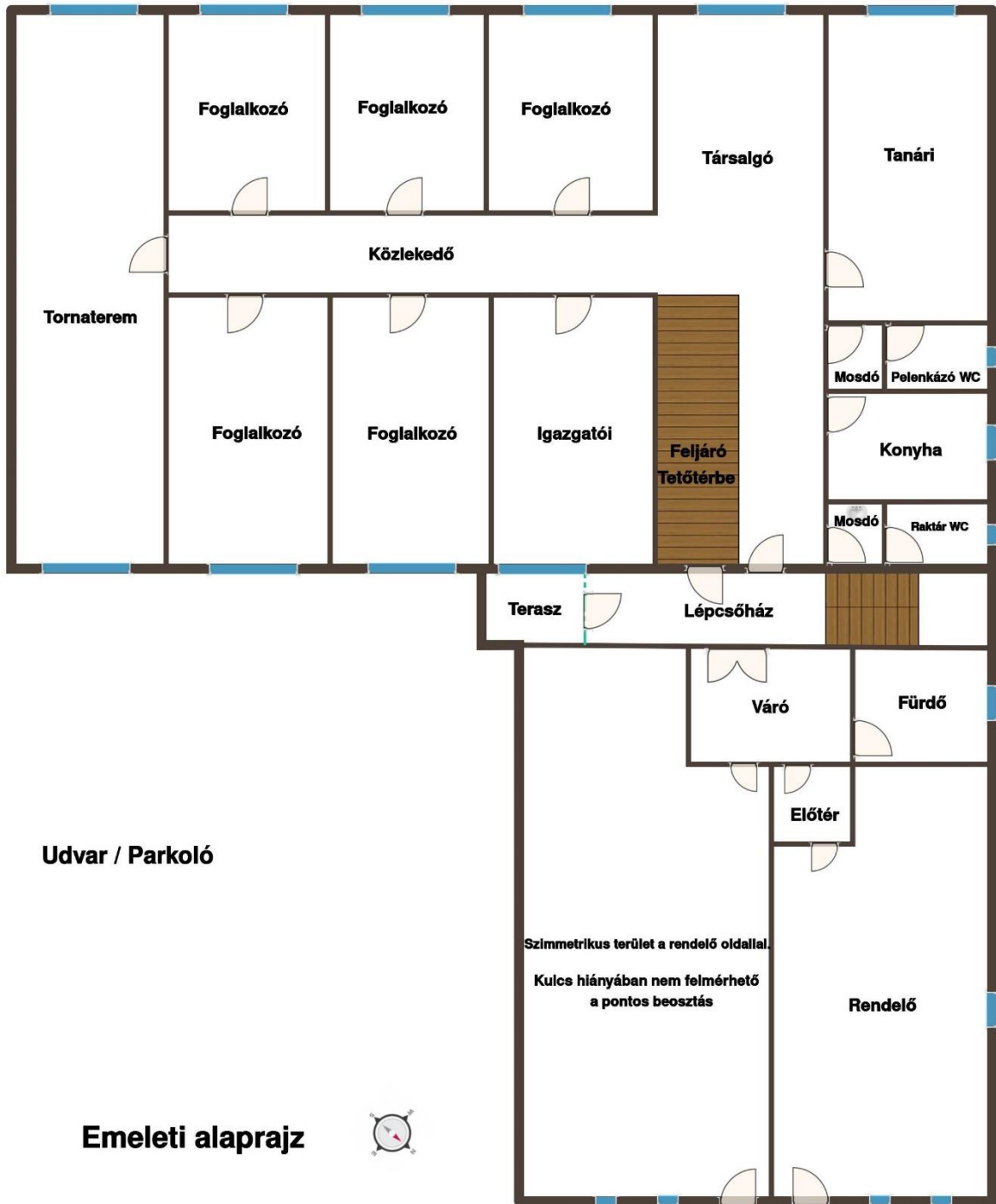
Fekete vonallal jelölve a vizsgált Csillag utca 4. 1954 / 4 hrsz

Alaprajz:

Földszint:



Emelet:



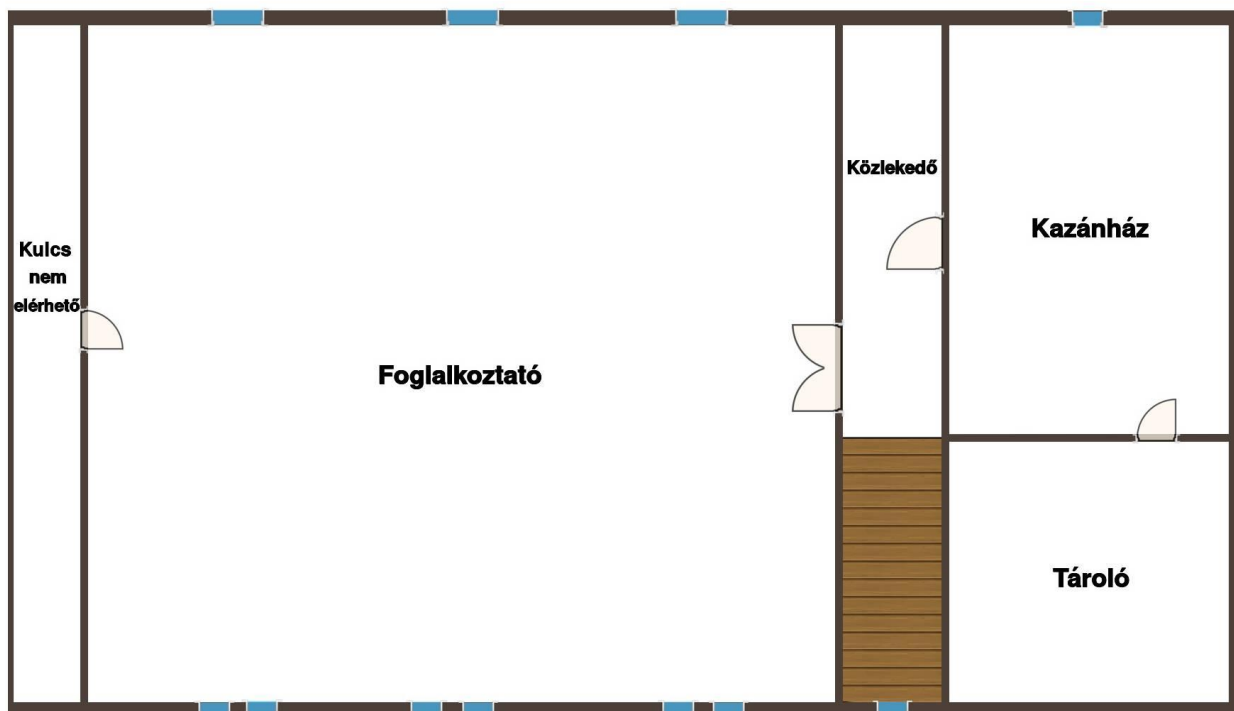
Udvar / Parkoló

Emeleti alaprajz



Utcafront Csillag utca

Tetőtér:



Tetőtéri alaprajz



Udvar / Parkoló

Fotómelléklet:



Utcafronti nézet



Udvári nézet

Földszinti helyiségek fotói



*Bejárat az épületbe.
A terasz elégtelen szigetelése
beázáshoz vezetett, a vakolat mállik*



Házasságkötő terem



Lépcsőház



Közlekedő lépcsőház felől



Közlekedő Garázs irányában



Garázs / tároló 1



Garázs / tároló 2



Mosdó & WC lépcsőházi közlekedőben 1



Mosdó & WC lépcsőházi közlekedőben 2



Átjáró



Iroda 2



Mosdó



Fürdő



Iroda 3



IT helyiség



Iroda 1

Az iroda 4-gyel jelölt helyiséghez nem volt kulcs, így arról fotó nem készült. Szóban kapott információ alapján annak méretei egyezők a 3-as jelzésű irodával. A helyiségjegyzékben és a földszinti alaprajzon jelezve.

Emeleti helyiségek fotói:



Emeleti lépcsőház



Terasz képe a lépcsőházból



Emeleti terasz beázás nyomokkal



Váró



Fürdő



Rendelő

A váróból jobb oldalon nyíló helyiségekhez nem volt kulcs, így azokról fotó nem készült. Szóban kapott információ alapján azok szimmetrikusak a jobb oldali helyiségekkel. A helyiségjegyzékben és az emeleti alaprajzon jelezve.



Feljáró a tetőtérbe és közlekedő



Közlekedő a tornaterem irányában



Mosdó / Raktár / WC



Mosdó / Pelenkázó / WC



Konyha



Tanári helyiség



Társalgó



Foglalkozó 1



Foglalkozó 2



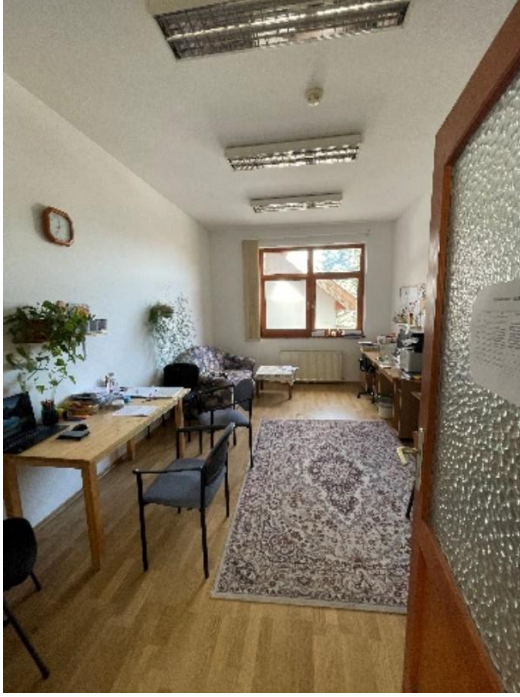
Foglalkozó 3



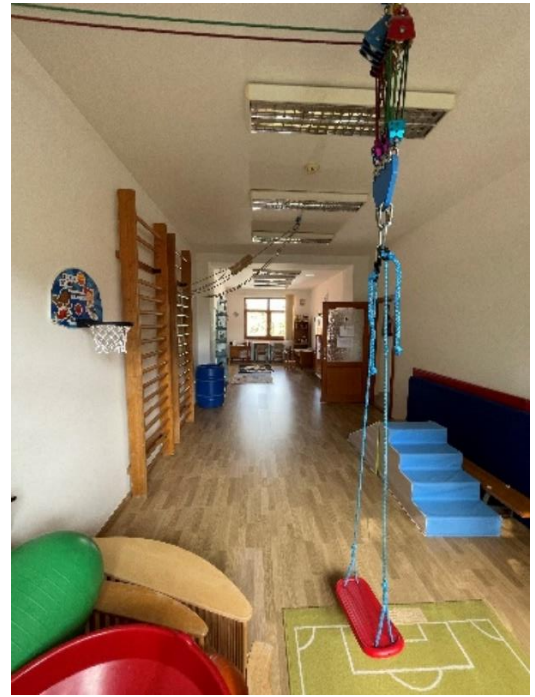
Foglalkozó 4



Foglalkozó 5



Igazgatói



Tornaterem

Tetőtér fotói:



Foglalkoztató



Közlekedő



Kazánház



Tároló

A foglalkoztató végéből nyíló tároló helyiséghez nem volt kulcs, így arról nem készültek fotók.



Kilátás a Csillag utcára és az udvarra, parkolóra. Jobb oldalon a Visegrádi vár vehető ki a hegy tetején

----- Értékelés vége. -----