

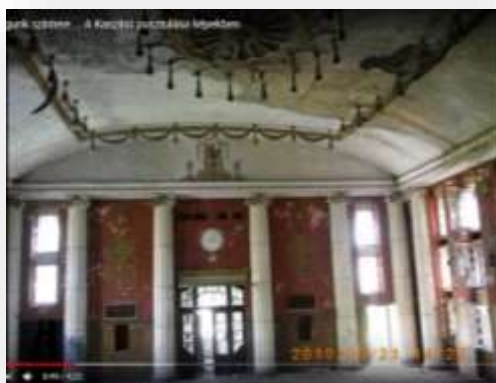
**INGATLANVAGYON ÉRTÉKBESZLÉSE  
ÖNKORMÁNYZATI HASZNOSÍTÁS  
LEHETŐSÉGEINEK FIGYELEMBEVÉTELÉVEL**



Kaszinó Nagyterme, színpad 2010-ben



Kaszinó Nagyterme, színpad 2018-ban



Kaszinó Nagyterme, bejárat rész 2010-ben



Kaszinó Nagyterme, bejárat rész 2018-ban

**H-3143 Mátránovák, belterület.**

**Helyrajzi szám: 496**

**Az értékbéslés fordulónapja:**

**2018. SZEPTEMBER 04.**

**BUDAPEST, 2018. OKTÓBER 04.**

---

|                                                                                                     |                                                              |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----|
| (I)                                                                                                 | FEDLAP                                                       | 1  |
| (II)                                                                                                | TARTALOMJEGYZÉK.....                                         | 2  |
| 1. ALÁÍRÓLAP                                                                                        |                                                              | 3  |
| 2. A LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA – ÉRTÉKELÉS<br>DÁTUMA: 2018.09.04. |                                                              | 4  |
| 3.1                                                                                                 | Megbízás teljesítéséről tájékoztató levél (Appraisal Letter) | 7  |
| 3.2                                                                                                 | Adatszolgáltatások                                           | 10 |
| 3.3                                                                                                 | Szakértői módszerek                                          | 10 |
| 4. INGATLANVAGYON BEMUTATÁSA                                                                        |                                                              | 10 |
| 4.1                                                                                                 | Környezet                                                    | 10 |
| 4.2                                                                                                 | Telek                                                        | 11 |
| 4.3                                                                                                 | Infrastruktúra és közműhelyzet                               | 12 |
| 4.4                                                                                                 | Épületek bemutatása                                          | 12 |
| 4.4.1                                                                                               | Kaszinó épület                                               | 12 |
| 4.4.2                                                                                               | Tekepálya épülete                                            | 13 |
| 4.4.3                                                                                               | Legelőnyösebb és leggazdaságosabb használat                  | 13 |
| 5. ÉRTÉKBECSLÉS                                                                                     |                                                              | 17 |
| 5.1                                                                                                 | Az ingatlan jogi helyzete                                    | 17 |
| 5.2                                                                                                 | Ingatlanértékelés összehasonlító adatai                      | 18 |
| 5.3                                                                                                 | Ingatlan értékbecslésének összesítése                        | 18 |
| 5.4                                                                                                 | Ingatlanpiaci elemzés                                        | 20 |
| 6. ALKALMAZOTT INGATLAN- ÉRTÉKELŐI MÓDSZEREK                                                        |                                                              | 25 |
| 7. MELLÉKLETEK                                                                                      |                                                              | 33 |
| BUDAPEST, 2018. OKTÓBER 04.                                                                         |                                                              |    |

---

## 1. Aláírólap

3143 Mátranovák, belterület

HRSZ: 496

**Kaszinó (Kultúrház/Művelődési ház)**

ingatlan értékbecslése

**Márkus László**

okl.építésmérnök

MSC Real Estate

MRICS

**Márkus László**

EUFIM 2003/7

Ingatlan értékbecslő

**üzletszerű ingatlanértékbecslői nyilvántartási szám**

**06-455/2011**

Okleveles építésmérnök

**MRICS 1108539**

MSc Real Estate

Budapest, 2018. október 04.

## 2. A LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA – ÉRTÉKELÉS DÁTUMA: 2018.09.04.

### 1 MEGBÍZÁS TÁRGYA

|                                   |                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Az értékelt ingatlan megnevezése: | (1) „Kivett kultúrház” [Tulajdoni Lap],<br>(2) Művelődési ház [Térképmásolat],<br>(3) Kaszinó [Köznyelvben,<br>visszaemlékezésekben, turisztikai<br>kiadványokban...] |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 2 INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

|                            |                                 |
|----------------------------|---------------------------------|
| Település(Város, kerület): | H- 3143, Mátranovák, belterület |
| Utca, Házsám, HRSZ::       | Vadvirág út 1-3, HRSZ: 496      |

### 3 TULAJDONVISZONYOK

|                                          |                                          |
|------------------------------------------|------------------------------------------|
| (Az ingatlan tulajdonosa, jogutódlással) |                                          |
| Név:                                     | GANZ HÍD-, DARU ÉS ACÉLSZERKEZETI RT 1/1 |
| Cím:                                     | H-1089 Budapest, Golgota út 6.           |

### 4 ÉRTÉKELT JOG

Tiszta tulajdonjog

### 5 ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Piaci Érték- „Ahogy van állapotban” és a jövőbeni hasznosítás  
illetve önkormányzati hasznosíthatóság vizsgálatával

### 6 INGATLAN BEMUTATÁSA/LEÍRÁSA:

|                                              |                                                  |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Telek nagysága:                              | 5.748 m <sup>2</sup>                             |
| Megközelíthetősége:                          | Aszfaltozott főútvonalon, 3 utca által határolva |
| Felépítmények száma:                         | 2 épület (Kaszinó és a Tekepálya épülete)        |
| Felépítmények építési ideje:                 | 1920-1922                                        |
| Bruttó szintterület (m <sup>2</sup> ):       | 1.564                                            |
| Nettó hasznos összterület (m <sup>2</sup> ): | 1.290 (romos állapot előtti használat szerint)   |

### 7 HASZNOSÍTHATÓSÁG

|                                                   |                                                                                   |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Jelenlegi funkció és állapot:                     | Használaton kívüli épületek, Kaszinó romos és<br>életveszélyes állapotú Nagyterem |
| Legjobb/legelőnyösebb/leggazdaságosabb használat: | Költségtakarékos rekonstrukció                                                    |

### 8 VALÓS PIACI ÉRTÉK – „AHOGY VAN ÁLLAPOT” AZ ÉLETVESZÉLYES ÁLLAPOT MEGSZÜNTETÉSÉVEL EGYÜT

|       | Értékelés módszerei                                 | Értékelési eredmények és súly%-ok      |
|-------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------|
| (I)   | TELEKÉRTÉKELÉS (PIACI MÓDSZER):                     | <b>8.200.000</b> Ft + ÁFA; Súly%= 100% |
| (II)  | AZONNALI HELYREÁLLÍTÁS KÖLTSÉG [negatív érték]:     | <b>33.000.000</b> Ft + ÁFA; Súly%=100% |
| (III) | INGATLAN-1 (KÖLTSÉGMÓDSZER):                        | <b>30.883.000</b> Ft + ÁFA; Súly%=0%   |
| (IV)  | INGATLAN-2(PIACI MÓDSZER) [Tető még jó állapotban]: | <b>7.600.000</b> Ft + ÁFA , Súly%=0%   |
| (V)   | INGATLAN-3(JÖVEDELEM MÓDSZER) [szgk parkoló]:       | <b>6.400.000</b> Ft + ÁFA              |
| (VI)  | INGATLAN ÉRTÉKE ÖNKORMÁNYZAT VÉTELE ESETÉN:         | <b>0, azaz „NULLA”</b> Ft + ÁFA        |

MÁTRANOVÁK ÖNKORMÁNYZATA SZEMPONTJÁBÓL A VIZSGÁLT INGATLAN TULAJDOJOGÁNAK AZ ÉRTÉKE  
NULLA FORINT + ÁFA, MIVEL AZ AZONNALI HELYREÁLLÍTÁS KÖLTSÉGE NAGYOBB, MINT A HÁROM MÓDSZER  
ALAPJÁN BECSÜLT EGYES ÉRTÉKEK, MELYEK KÖZÜL A LEGMAGASABB IS CSAK 30,883 MILLIÓ FORINT!

Budapest, 2018. október 04.

---

**KIEGÉSZÍTŐ MEGJEGYZÉSEK A BECSÜLT ÉRTÉKEKHEZ:**

- (1) Az ingatlanok világában az az általános, hogy egy ingatlannak pozitív értéke van. Ugyanakkor több olyan különleges ingatlan is van, amelyek használatuk során elvesztik pozitív értéküket és negatív értékűvé válnak. Ilyen esetekben legtöbbször állami tulajdonba kerül az ingatlan és a folyamatosan felmerülő költségeket maga az Állam finanszírozza. (Betelt hulladéklerakó helyek, környezetvédelmi károktól szenvedő területek, stb.). A vizsgált esetről is megjelenik a negatív érték, de itt a Tulajdonos nem professzionális magatartása (7-8 éves késlekedés és döntésképtelenség, az azonnali és viszonylag kismértékű - mintegy **1,0 MilliőFt+ÁFA** összegű- kárelhárítás helyett – miatt bekövetkező életveszélyes állapot kialakulása okozza a pozitív érték eltűnését;
- (2) Az ingatlanértékelés egyik legfontosabb axiómája, hogy a földterület értékét úgy kell a becslési folyamat során meghatározni, mintha az beépítetlen földterület lenne és egyben alkalmas lenne azonnali fejlesztések megvalósítására. Az értékelés során ennek az elvnek megfelelően készült el a földterület becsült értéke;
- (3) A felépítményes ingatlanok esetében az az általános és az építésjogi szabályozás szerint is támogatott eset, amikor az ingatlant (földterületet és azon az emberkéz alkotta vagyontárgyakat) a Tulajdonos használja, illetve bérbe adással hasznosítja. Csak átmeneti állapotként fogadható el az a helyzet, amikor a Tulajdonos nem gyakorolja jogainak egyikét vagy másikat a három „tulajdoni triász” közül, azaz a (1) használat jogát, a (2) rendelkezés jogát és (3) hasznok szedésének jogát. Esetünkben legalább 2010 óta nem gyakorolja a Tulajdonos ezeket a jogokat és így illetéktelen személyek a Kaszinó tetőszerkezetének megbontásával jelentős kárt okoztak 2010 decembere és 2011 márciusa között. Hathatós intézkedés (rendelkezés joga) nem történt, csak a két épület homlokzati nyílászáróinak a bedeszkázása. Ez a bedeszkázás az illetéktelen behatolást meggátolta, de a Nagyterem tetőszerkezetének csaknem teljes tönkremenetelét természetesen nem. 2018. szeptemberére a Nagyterem életveszélyes állapotba került, több száz kilós szerkezeti elemek zuhanhatnak alá 6-9 méteres magasságból. Ez a tarthatatlan és építés-jogilag is elfogadhatatlan állapot egy új tulajdonos számára azonnali kiadást jelentene, azaz az életveszélyes állapotok azonnali elhárítását, nevezetesen a tetőszerkezet megmaradt részeinek szakszerű lebontását, a belső díszítésből megmaradt elemek raktározását, új tetőszerkezet beépítését, LINDAB rendszerű fémfedéssel történő befedését, azaz a Kaszinó épület és a Tekepályaépület hidegraktáráként való létezésének a biztosítását a jelenlegi magára hagyott, de emberi életet is veszélyeztető állapot helyett. Az azonnali életveszély megszüntetés és kárelhárítás becsült költsége mintegy **33,0 MilliőFt+ÁFA** összegre tehető. Más szavakkal, egy körültekintő és óvatos új vevő ilyen költségtényezővel számol a vizsgált ingatlan megvásárlásakor.

- 
- (4) Az Önkormányzat szempontjából az esetleges vétel esetén mérlegelni kell, hogy tulajdonjogába kerül 5.748 m térmértékű telek, 8,20 MillióFt+ÁFA értékben, a meglévő felépítmények 33,0 MillióFt-os azonnali költséggel. A Kaszinó épület igen költségtakarékos (tornaterem igény szintű) helyreállítása további 77,0 MillióFt+ÁFA (Összesen= 110,0 MillóFt+ÁFA) összeget igényel. A tornatermi szinten felújított Kaszinó épület éves működtetési költsége évi 3,5MillióFt+ÁFA. A várható bevételek a működési költségek maximum 50-60%-ára nyújtanak fedezetet;
- (5) Mátranovák Önkormányzatának a NULLA Ft-os vételáron történő tulajdonjogát ruházás sem jelenti, hogy gazdaságilag kifizetődő tranzakció történik. Ingatlanértékelési szempontból csak akkor javasolható ez a NULLA Ft-os vételár, ha a helybéli lakosság támogatásával, közmunkások bevonásával a kárelhárítás és az életveszélyes állapotra becsült 33,0MillióFt-os összeg 50%-a biztosítható az elkövetkezendő 6 hónap alatt.

Budapest, 2018. október 04.

### 3. Megbízás

#### 3.1 Megbízás teljesítéséről tájékoztató levél (Appraisal Letter)

Budapest, 2018.10.04.

#### **Tisztelt Megbízónk!**

Megtisztelő felkérésüknek megfelelően elvégeztük az alábbi ingatlan értékelését:

3143 Mátranovák, belterület

HRSZ: 496

**Kaszinó (Kultúrház/Művelődési ház)**

ingatlanvagyon

Jelen értébecslés célja a vizsgált ingatlan tulajdonjogához kötődő **Piaci Érték (Forgalmi Érték)** becslése 2018. szeptember 04-i fordulónappal. Az értébecslés funkciója, hogy megfelelő döntés előkészítő anyagot szolgáltatson a Megbízó számára az ingatlannal kapcsolatos döntésekhez

A piaci érték – mint az ingatlanszektorban általánosan használt fogalom – úgy definiálható, mint az a legvalószínűbb ár, amelyet az adott valuta/készpénz vásárlóereje vagy ezzel egyenértékű fizetőeszköz kifejez, amely árért az ingatlan egy versenyhelyzetű és nyitott piacon, a normál eladás körülményeihez tartozó feltételek mellett eladható, mind a vevő mind az eladó megfontoltan és óvatosan cselekszik, elfogadva, hogy a vonatkozó piaci ár minden zavaró körülménytől mentes.

**Piaci Érték Folyamatos Használatban (Market Value in Continued Use)** úgy definiálható, mint az a becsült érték, amelyen a vagyontárgy tulajdonjoga elcserélhető az értébecslés napján, ha az értébecslés a jelenlegi piaci értéként a jelenlegi használat elve szerinti értékmeghatározást veszi alapul, az értékesítésre megfelelő marketingtevékenység után kerül sor, amelynek során a résztvevő felek ésszerűen, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el.

**Az értékelési folyamat** jogszabályi háttérét a **25/1997 (VIII.1) PM** sz. rendelet, adja. Nemzetközi vonatkozásban az Európai Unió értékelői szakmai szervezete a TEGOVA szövetség által kiadott **EVS-2016 (European Valuation Standards –2016)** és **RED BOOK-2016 (UK)** valamint az **USPAP 2017-2018 (USA)** szakmai szabályrendszeréhez igazodik. Az értékelési módszerekre, eljárásokra és a végső eredményre vonatkozó feltételezéseinket a jelentés tartalmazza. A bemutatott alapelvek és számítások szerint, határoztuk meg azt az értéket, amit az ingatlan valós piaci értéke képvisel.

A piaci érték becslése során minden mértékadó tényezőt, interneten elérhető/publikus információt és a Megbízó által biztosított helyszíni állapotellenőrzés tanulságait, valamint az interneten fellelhető adatközléseket és videofelvételeket.

Jelen „FULL-NARRATIVE” értékeléshez szükséges előfeltételeket és körülményeket Megbízó a következő módon biztosította:

- (1) Tulajdoni Lap;
- (2) Térképmásolat;
- (3) A 2018. szeptember 4-i helyszíni állapotellenőrzés biztosítása.

Az a hivatalos és szakmai véleményünk, hogy a vizsgált ingatlanvagyonhoz az alábbi 18 érték vagy költségtípus rendelhető, amelyek összevetésével megállapítható, hogy Mátranovák Önkormányzata szempontjából milyen összegben célszerű a vizsgált ingatlan tulajdonjogát megszerezni. A 2018. szeptember 04-i fordulónappal becsült értékek és kapcsolódó költségáfordítások, különleges kiadások a következők:

|                                                                                                                                                                                                                                                                   | Vagyonelem                                                                                                                | Vagyonelem jellemzése                            | Valós Piaci Érték Ft + ÁFA |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------|
| Földterület értékelése (mintha beépítetlen, de fejlesztések megvalósítására alkalmas földterület lenne):                                                                                                                                                          |                                                                                                                           |                                                  |                            |
| (i)                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Földterület:</b>                                                                                                       | 5.748 m <sup>2</sup>                             | 8.200.000 Ft               |
| Ingatlan értéke Költségmódszer szerint (mintha a telken új felépítmények lennének) :                                                                                                                                                                              |                                                                                                                           |                                                  |                            |
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Földterület:</b>                                                                                                       | 5.748 m <sup>2</sup>                             | 8.200.000 Ft               |
| 2                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Földterület fejlesztései és közművek:</b>                                                                              | 5.748 m <sup>2</sup>                             |                            |
| 3                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Kaszinó épület (építési m<sup>2</sup>):</b>                                                                            | (Bruttó alapterület) 1.235 m <sup>2</sup>        |                            |
| 4                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Tekepálya épület (építési m<sup>2</sup>):</b>                                                                          | (Bruttó alapterület) 321 m <sup>2</sup>          |                            |
| 5                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Ingatlanvagyon összesen, ha „új” épületek lennének:</b>                                                                | (Bruttó alapterület) 1.556 m <sup>2</sup>        |                            |
| Ingatlan értéke Költségmódszer szerint és telken az jelenlegi állapotban lévő felépítmények vannak :                                                                                                                                                              |                                                                                                                           |                                                  |                            |
| 6                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Földterület:</b>                                                                                                       | 5.748 m <sup>2</sup>                             | 8.200.000 Ft               |
| 7                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Földterület fejlesztései és közművek:</b>                                                                              | 5.748 m <sup>2</sup>                             | 8.900.000 Ft               |
| 8                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Kaszinó épület:</b>                                                                                                    | (Bruttó alapterület) 1.243 m <sup>2</sup>        | 10.650.000 Ft              |
| 9                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Tekepálya épület:</b>                                                                                                  | (Bruttó alapterület) 321 m <sup>2</sup>          | 3.133.000 Ft               |
| 10                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Ingatlanvagyon összesen, az amortizált épületekkel:</b>                                                                | (Bruttó alapterület) 1.564 m <sup>2</sup>        | 30.883.000 Ft              |
| Ingatlan értéke Piaci Összehasonlítás szerint, de a Nagyterem tetőszerkezetének jelentős részene még nem omlott volna be, és az életveszélyes állapot még nem alakult volna ki:                                                                                   |                                                                                                                           |                                                  |                            |
| 11                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Ingatlan (módosított) piaci értéke:</b>                                                                                | Piacképes/eladható/<br>redukált m <sup>2</sup> : | 7.600.000 Ft               |
| Ingatlan értéke Jövedelem alapú módszerrel, mintha az 5.748 m <sup>2</sup> -es telek be nem épített része szabadtéri, de őrzött parkoló számára lenne bérbe adva:                                                                                                 |                                                                                                                           |                                                  |                            |
| 12                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Ingatlan (módosított) jövedelem alapú értéke:</b>                                                                      | Mintha 40 szgk. szabadtéri parkolója lenne:      | 6.400.000 Ft               |
| A Kaszinó Nagytermének tetőzetének nagymértékű beomlása következtében előálló életveszély és kárelhárítás finanszírozása új acél tetőszerkezet beépítése és LINDAB fémfedéssel lezárása, azaz a hidegraktárként való üzemeltethetőség biztosítása (negatív érték) |                                                                                                                           |                                                  |                            |
| 13                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Életveszély megszüntetés, kárelhárítás és a Nagyterem tetőszerkezetének cseréje és új lemezfedéssel való borítása:</b> | (Bruttó alapterület) 1.564 m <sup>2</sup>        | - 33.000.000 Ft            |
|                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                           |                                                  | -                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                           |                                                  | -                          |

|                                                                                                                 |                                                                                                          |                                                                                                   |                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| A Kaszinó épület költségtakarékos rekonstrukciója,<br>azaz hidegraktárból tornaterem szintű épület kialakítása: |                                                                                                          |                                                                                                   |                      |
| 14                                                                                                              | Az előző, de tornaterem szintjének megfelelő tovább-építés:                                              | (Bruttó alapterület) 1.564 m <sup>2</sup>                                                         | - 77.000.000 Ft      |
| A Kaszinó épület 2019-2020-tól tornaterem szintű épületként való üzemeltetésnek éves költsége:                  |                                                                                                          |                                                                                                   |                      |
| 15                                                                                                              | Kaszinó épület tornateremként való éves üzemeltetési költsége:                                           | (Bruttó alapterület) 1.564 m <sup>2</sup>                                                         | -3.500.000 Ft        |
| A Kaszinó épület 2019-2020-tól tornaterem szintű épületként való üzemeltetéséből várható bevétel:               |                                                                                                          |                                                                                                   |                      |
| 16                                                                                                              | Kaszinó épület tornateremként való üzemeltetéséből várható bevétel összege:                              | (Bruttó alapterület) 1.564 m <sup>2</sup>                                                         | 2.000.000 Ft         |
| Önkormányzat egyéb forrásainak felhasználásával a 33,0 MillióFt-os költség fedezete:                            |                                                                                                          |                                                                                                   |                      |
| 17                                                                                                              | Lakossági összefogás, közmunka értéke:                                                                   | (Bruttó alapterület) 1.564 m <sup>2</sup>                                                         | 15.000.000 Ft        |
| A Kaszinó épület tulajdonjogának átvételére felajánlható összeg:                                                |                                                                                                          |                                                                                                   |                      |
| 18                                                                                                              | Mátranovák Önkormányzata szempontjából a javasolt vételár, az előző (12-es) pont teljesíthetősége esetén | Telekterület=5.748 m <sup>2</sup> ;<br>Felépítmények<br>bruttó alapterülete= 1.564 m <sup>2</sup> | 0, azaz NULLA FORINT |

Az elvégzett vizsgálatok alapján – Nógrád megye összehasonlítható ingatlankínálatának részletes elemzésével, továbbá az interneten még fellelhető hirdetés sikertelensége szerint - megfelelő szakmai biztonsággal állítható, hogy 2018. szeptember 04-i fordulónappal Mátranovák Önkormányzatának szempontjából csak a Nulla Ft-os összegben meghatározott tulajdonátruházási összeg fogadható el, mivel új tulajdonosnál a vételt követő 6 hónapon belül, mintegy 33,0 MillióFt-os életveszély-megszüntetési és kárelhárítási összeggel lehet az ingatlant olyan állapotba hozni, hogy a további állagromlás ezek után csak a természetes elhasználódásnak megfelelő mértékű lehessen.

Összefoglalva, az alkalmazott érték-megközelítési eljárások eredményeinek egymáshoz való viszonya és az adott ingatlanpiaci szektor jelenlegi tendenciái alapján a megállapított végleges valós piaci értéke „ahogy van állapotban” és figyelembe az elkövetkezendő 6 hónapban felmerülő költségeket, a vizsgált ingatlan használati értéke 2018. szeptember 04-i érvénnyel a következő:

**0 Ft +ÁFA,**

**AZAZ**

**NULLA FORINT +ÁFA**

Jelen értékelő becslésünket a „FULL-NARRATIVE” értékelési előfeltétel (2018. szeptember 04-i helyszíni állapotellenőrzéssel és a Megbízónk által rendelkezésünkre bocsátott információk és a begyűjtött piaci adatok figyelembevételével készítettük el. Jelen értékelő levél, a kapcsolódó részletes jelentés és ezek tartalma a fentiekben meghatározott funkcióra készült, épen ezért egyéb célra nem használható fel.

Tisztelettel:

**Márkus László**

okl.építészmérnök

MSC Real Estate

MRICS

Budapest, 2018. október 04.

### 3.2 Adatszolgáltatások

Jelen „FULL-NARRATIVE” értékeléshez szükséges előfeltételeket és körülményeket Megbízó a következő módon biztosította:

- (1) Tulajdoni Lap;
- (2) Térképmásolat;
- (3) A 2018. szeptember 4-i helyszíni állapotellenőrzés biztosítása.

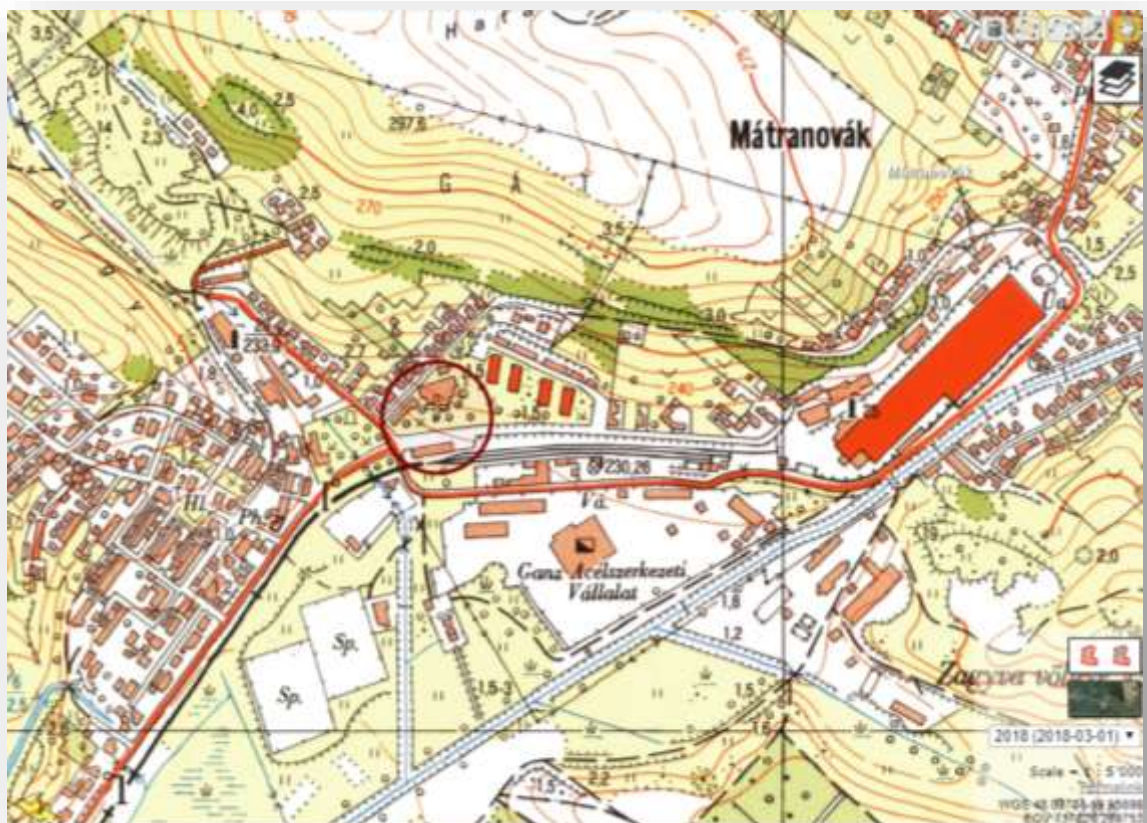
### 3.3 Szakértői módszerek

Jelen értékelő becsléseinket és számításainkat a részletes helyszíni szemle (2018. szeptember 04.) tapasztalatai alapján készítettük el. Megbízónk és annak képviselői a helyszíni szemle biztosításával egyben lehetőséget adtak arra is, hogy részletes állapotfelmérési dokumentációt is készíthessünk. Az általunk készített állapotfelmérési adatok és dokumentáció, valamint a begyűjtött piaci adatok és egyéb az interneten fellelhető közléseket használtuk fel az értékbécselés elkészítése során.

## 4. Ingatlanvagyon bemutatása

### 4.1 Környezet

Az ingatlan – Kaszinó park, Kaszinó épület és a Tekepálya épülete – Mátranovák község központi részén lévő, a Véndiófa út, a Vadrózsa és a Liget utca által határolt szabálytalan háromszög alakzatú földterület és felépítményei. Környezetében a többemeletes paneles lakóépületek, családi házak és a MÁV pályaudvar területe található. Az ingatlan közeli szomszédságában, északkeletre található a település legnagyobb munkaadója, a Bomardier Cég magyarországi telephelye. A terület helyi szempontból ideális megközelítésűnek számít, mivel a település központja felé vezető főút és a már említett három utca kereszteződésében található.



## 4.2 Telek

A saroktelek formáját tekintve leginkább egy szabálytalan háromszöghöz hasonlítható, térmértéke 5.748 m<sup>2</sup>. Felszíne egy északkeleti-délnyugati esésvonalú, enyhén lejtős terület. A déli oldalon lévő Véndiófa út csaknem vízszintes helyzetű, míg az északnyugati oldalon lévő Liget utca kissé meredekebb és délnyugatról északkelet felé emelkedik.

A telek közművesített, de 2010- es évektől minden közműcsatlakozást kikapcsoltak. A teleknek több bejárata is van. A Kaszinó látogatói megközelítése a Véndiófa úton lévő személybejárati kapun, a Tekepályaépület a délnyugati kapun és a gazdasági bejárat a Liget utcánál, a tekehatár felezőpontjánál lévő gépjárműforgalom számára is kiépített kapuan keresztül lehetséges

A telken jelenleg két épület található, a domináns Kaszinó épület és Liget utcával párhuzamosan elhelyezkedő hosszúkás Tekepályaépület. A térképmásolaton még egy színpad és a Kaszinó épület mögött egy kisebb tárolóépület is fel van tüntetve, ezek napjainkban már nem láthatók.

A telek északkeleti sarokpontján egy támfalba vájt pince is van, stílszerűen bányajáráthoz hasonló kiképzéssel, viszonylag rossz állapotban. A telken az építési időszak (1920-1922) után ültetett nagyméretű csaknem 100 éves (96 éves) fák találhatóak. A különféle visszaemlékezések szerint a telek gondozott parkként letti kiépítve, ennek sajnos ma az avar és lehullott gallyak miatt nyomát sem lehet látni.



### 4.3 Infrastruktúra és közműhelyzet

**Vízellátás:**

A településen kiépített ivóvízvezeték hálózat korábban biztosította az épületek vízellátását, a kapott információk szerint a vízellátás is kikapcsolásra került.

**Szennyvízelvezetés:**

A településen kiépített hálózatra csatlakozhatott, jelenleg nincs szennyvízelvezetés

**Elektromos ellátás:**

A településen kiépített hálózatra csatlakozott, jelenleg ez a közmű is kiiktatva.

### 4.4 Épületek bemutatása

#### 4.4.1 Kaszinó épület

A Kaszinó épülete a telken elfoglalt beépítését tekintve leginkább egy zömök, de csaknem teljesen szimmetrikus "T" betűhöz lehetne hasonlítani. A „T” szárában helyezkedik el a Nagyterem, és mindkét oldalon kisebb kiszolgáló terek míg a szárra merőlege felső részben a kiszolgáló helyiségek (konyha és tárolók kaptak helyet)

*"A bányászat megindulása, a bányáskolónia kiépülése szükségessé tette egy olyan szórakozóhely létrehozását, mely a különböző társadalmi rétegeknek egyaránt ki tudta elégíteni kikapcsolódási, művelődési igényeit.*

*1920-1922 között épült meg a Kaszinó, mely meggyezerte elismert kulturális központtá lett. Szerepét színvonalas műsorai, programjai mellett az ízlésesen megtervezett épületének, valamint a vele szoros egységet képező parkjának köszönhette. Három társadalmi osztály - munkások, altisztek és tisztviselők - szórakozását biztosította a hely, rendszeresek voltak a zenés esték, multságok, színi előadások.*

*Annak ellenére, hogy a három "kasz" elkülönült egymástól, a Kaszinó említése még ma is nagyon pozitív- emlékeket idéz fel az idősebb lakosság különböző köreiből. A bányászok a táncmultságokat, beszélgetéseket emlegetik, míg a volt tisztségviselők az általuk előadott színdarabokra, zenés estékre, és a sokat használt könyvtárra emlékeznek szívesen.*

*A falu lakossága érzelmileg erősen kötődik a Kaszinóhoz, általános a felháborodás az épület jelenlegi sorsa felett. A bánya 1972-ben történt bezárása megpecsételte a kulturális központ jövőjét, mely a bánya megszűnésével, a Ganz gyár létesítésével párhuzamosan átment az acélgyár tulajdonába. A Kaszinó bezárt, a könyvtárat felszámolták. A kaszinó épület használaton kívül van, fokozatosan megy tönkre, állapota katasztrofális. "*

*Forrás: Czene Éva építész-mérnök, Mátranovák új szabályozási tervének a készítője, Z.É. Műhely Kft.*

A Youtube videomegosztóról letölthető videofelvételek szerint a legutolsó rendezvény az 1989-es Mikulásbál volt. Egy évvel később 2010 szeptemberében már használaton kívül volt az épület, de a Nagyteremnél még csak kisebb beázások voltak tapasztalhatók, az első komolyabb kár a 2010-es év telén keletkezhetett, erről 2011. március 14-i felvételek tanúskodnak (Video címe: **"Fiatalságunk színtere.... A Kaszinó pusztulása képekben"**, lejátszási idő: 4 perc 30 másodperc). Ekkor még jelentősebb költségek nélkül megmenthető lett volna a Kaszinó.

Megjegyzés:

Az épület részletes bemutatása külön kötetben, az Állapotfelmérő Jelentésben szerepel.

#### 4.4.2 Tekepálya épülete

A tekepálya is hasonló időszakban, azaz az 1920-as évek elején készülhetett, egy földszintes 2 pályát tartalmazó épületrészből és egy kétszintes fejépületből áll. Állapota felújítást igényelne, de időközben olyan mértékben megváltoztak a tekepályákkal kapcsolatos elvárások és technikai berendezések („Bowling termek”), hogy csak tárolóépületként való használata lenne célszerű.

Megjegyzés:

Az épület részletes bemutatása külön kötetben, az Állapotfelmérő Jelentésben szerepel.

#### 4.4.3. Legelőnyösebb és leggazdaságosabb használat

Ennél a vizsgálatnál azt kell eldönteni, hogy az értékelés időpontjában a földnek és/vagy a rajta lévő épületnek/épületeknek az az ésszerű felhasználása valósul-e meg, amely egy célszerűen az ingatlan jellegéhez választott időtartam alatt a valószínűsíthetően a legmagasabb nettó hozamot termeli ki.

Egy felépítményes ingatlan esetében a folyamatos használatot és az alternatív hasznosítási lehetőségek sorát is meg kell vizsgálni. Esetünkben tehát a legelőnyösebb és leggazdaságosabb használat 4-es kritériumrendszerét mindkét esetben elemezni kell. Az áttekinthetőség kedvéért mindkét használatot táblázatos formában vizsgáljuk.

**JELENLEGI ÁLLAPOT – HASZNÁLATON KÍVÜLI KASZINÓ, TEKEPÁLYA ÉS PARKTERÜLET**

| Vizsgálati szempont                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                    | Következtetés                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                                                   | Műszakilag kellően jó minőségben megvalósított épületek (Kaszinó és a Tekepálya épülete)                                                                                                                                                                           | Az 1920-1922-ben felépített Kaszinó a 2010-es évekig csaknem folyamatosan működött. Jelenlegi életveszélyes és romos állapotát a „nem gondos tulajdonosi magatartás” (magára hagyás) mellett szándékos emberi rongálás nyomán bekövetkező károsodás okozta. |
| 2                                                                                   | Építés-jogilag engedélyezhető                                                                                                                                                                                                                                      | Építésszabályozásilag engedélyezett épület volt, a jelenlegi életveszélyes állapot építésszabályozásilag nem engedélyezett állapot.                                                                                                                         |
| 3                                                                                   | Pénzügyileg ésszerű a jelenlegi használat fenntartása                                                                                                                                                                                                              | Tulajdonosi szempontból sem ésszerű a jelenlegi életveszélyes állapot miatt a közelmúltban meghírdetett 12,0 millióFt-os kínálati áron sem kelt el, ugyanakkor hasonló méretű ingatlanokat 90-150 millióFt-ért is kínálnak a Nógrád megyében.               |
| 4                                                                                   | Legnagyobb hasznot eredményezi<br><i>Ebben a vizsgálati fázisban azt kell eldönteni, hogy a lehetséges alternatív és a jelenlegi használat együttes figyelembe vételével, melyik az a hasznosítási megoldás, amelyik a legnagyobb hasznot/profitot eredményezi</i> | Minden magára hagyott és ennek következtében életveszélyes és romos állapotú ingatlanok értékvesztést jelentenek, folyamatos bérleti bevétel és az értéktartás lehetőségével.                                                                               |
|  |                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                         |
| Életveszélyes és elfogadhatatlan állapot...                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                    | A szerkezetet, a deszkázást és valamilyen héjalást vissza kellene állítani !                                                                                                                                                                                |
| Véggkövetkeztetés                                                                   | A jelenlegi használaton kívüli, romos és a Nagyterem állapot miatt életveszélyes kaszinó épület miatt az ingatlanvagyon aktuális használata nem felel meg az ideális használat 4-es követelményrendszerének.                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                             |

**ALTERNATÍV HASZNÁLAT-1 KASZINÓ ÉPÜLET HELYREÁLLÍTVA-MŰMEMLÉKI VÉDETTSÉGNEK MEGFELELŐ SZINVONALON**

| Vizsgálati szempont                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Következtetés                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                                                                                                                                                                                                           | Műszakilag kivitelezhető a teljes újra-fejlesztés                                                                                                                                                                                                                                        | Ez a feltétel műszakilag teljesíthető                                                                                                                                      |
| 2                                                                                                                                                                                                                                           | Építés-jogilag engedélyezhető az újra-fejlesztés                                                                                                                                                                                                                                         | A Kaszinó épület műemléki védettségnek megfelelő színvonalon való újrakezdeményezését/rekonstrukcióját minden szakhatóság támogatná, azaz ez a feltétel (is) teljesíthető. |
| 3                                                                                                                                                                                                                                           | Pénzügyileg ésszerű a tervezett [műemléki igényességgel végrehajtott rekonstrukció] használat fenntartása (2019-2020-tól)                                                                                                                                                                | A Mátranovák Önkormányzatának nincs elegendő forrása egy ilyen igényű helyreállításhoz, ugyanakkor keresleti oldalról is kétséges lenne a folyamatos működtethetőség.      |
| 4                                                                                                                                                                                                                                           | Legnagyobb hasznót eredményezi a tervezett használat<br><i>Ebben a vizsgálati fázisban azt kell eldönteni, hogy a lehetséges alternatív és a jelenlegi használat együttes figyelembe vételével, melyik az a hasznosítási megoldás, amelyik a legnagyobb hasznót/profitot eredményezi</i> | A Mátranovák térségében nincs ilyen mértékű fizetőképességet kereslet egy ilyen jellegű létesítmény folyamatos fenntartására.                                              |
| <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                            |
| A Nagyterem egyes díszai csak műemléki restaurátori szakemberek segítségével lenne helyreállítható (A kép illusztráció...)                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                            |
| <b>Végkövetkeztetés</b>                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Az ingatlanvagyon műemléki igényességű rekonstrukciója a jelenlegi térségi helyzetben nem felelne meg az ideális használat 4-es követelményrendszerének                    |

## ALTERNATÍV HASZNÁLAT–2 KASZINÓ ÉPÜLET HELYREÁLLÍTVA – TORNATEREMNEK MEGFELEŐ BELSŐÉPÍTÉSZETI MEGOLDÁSOKKAL

| Vizsgálati szempont                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Következtetés                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                                                                                | Műszakilag kivitelezhető a részleges újra-fejlesztés                                                                                                                                                                                                                                                | Ez a feltétel teljesíthető                                                                                                                                                                                                          |
| 2                                                                                                                | Építés-jogilag engedélyezhető az újra-fejlesztés                                                                                                                                                                                                                                                    | Az ingatlan újrafelújítása egy kidolgozásra váró és a későbbiekben jogerőre emelhető építési engedély birtokában történhet. Ez a feltétel (is) teljesíthető                                                                         |
| 3                                                                                                                | Pénzügyileg ésszerű a tervezett használat fenntartása (2019-2020-tól)                                                                                                                                                                                                                               | A tervezett használat a pénzügyileg a lehető legkisebb működtetési költséggel járna.                                                                                                                                                |
| 4                                                                                                                | <p>Legnagyobb hasznot eredményezi a tervezett használat</p> <p><i>Ebben a vizsgálati fázisban azt kell eldönteni, hogy a lehetséges alternatív és a jelenlegi használat együttes figyelembe vételével, melyik az a hasznosítási megoldás, amelyik a legnagyobb hasznot/profitot eredményezi</i></p> | Egyéb intézkedésekkel elméletileg elérhető lenne egy „non-profit” alapú működtetés                                                                                                                                                  |
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                     |
| Többfunkciós tornateremként még talán lenne lehetőség a Nagyterem és így az egész Kaszinó épület megmentésére... |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Véggövetkeztetés</b>                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Az ingatlanvagyon részleges -igen költségtakarékos helyreállítása – csak „non-profit” alapú működtetést tenne lehetővé, amely gazdasági szempontból nem felel meg a legelőnyösebb és legjobb használat 4-es követelményrendszerének |

## 5. Értékbecslés

### 5.1 Az ingatlan jogi helyzete

Az ingatlan jogi helyzete rendezett, melyet a tulajdoni lap részlete is igazol:

| MÁTRANOVÁK                                                                                   |                   | Szektor : 34 |                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------|----------------------------|
| Belterület 496 helyrajzi szám                                                                |                   |              |                            |
| 1. Az ingatlan adatai:                                                                       |                   | I.R.E.S.Z.   |                            |
| alrészlet adatai                                                                             | terület           | kat.t.jöv.   | alaprészlet adatai         |
| művelési ág/kivett megnevezés/                                                               | ha m <sup>2</sup> | k.f.ill.     | ter. kat.jöv.              |
|                                                                                              | min.e             |              | ha m <sup>2</sup> k.f.ill. |
| „Kivett kultúrház                                                                            | 0                 | 5748         | 0,00                       |
| II.R.E.S.Z.                                                                                  |                   |              |                            |
| 4. tulajdoni hányad: 1/1                                                                     |                   |              |                            |
| bejegyző határozat, érkezési idő: 41102/1995.12.04                                           |                   |              |                            |
| jogtípus: jogutódlás                                                                         |                   |              |                            |
| jogállás: tulajdonos                                                                         |                   |              |                            |
| név: GANZ HÍD-, DARU ÉS ACÉLSZERKEZETGYÁRTÓ RT.                                              |                   |              |                            |
| cím: 1089 BUDAPEST Golgota út 6                                                              |                   |              |                            |
| III.R.E.S.Z.                                                                                 |                   |              |                            |
| 4. bejegyző határozat, érkezési idő: 33994/1994.06.07                                        |                   |              |                            |
| Bejegyzési kérelem elutasítása                                                               |                   |              |                            |
| Tulajdonjog iránti.                                                                          |                   |              |                            |
| jogosult:                                                                                    |                   |              |                            |
| név: MÁTRANOVÁK KOZSÉG ÖNKORMÁNYZATA törzsszáma: 1443289                                     |                   |              |                            |
| cím : 3143 MÁTRANOVÁK Szabadság út 38.                                                       |                   |              |                            |
| 5. bejegyző határozat, érkezési idő: 52968/2012.01.05                                        |                   |              |                            |
| Vezetékjog                                                                                   |                   |              |                            |
| VM-611/2012 engedély számú (21101) Mátranovák 0,6 kV-os 1. sz. fennálló vezetékhálózata      |                   |              |                            |
| javára a vázrajz szerinti 151 m <sup>2</sup> területre.                                      |                   |              |                            |
| jogosult:                                                                                    |                   |              |                            |
| név: ÉRŐSZ KÖLÖZATI KFT törzsszáma: 13804493                                                 |                   |              |                            |
| cím : 3525 MISNOLC Dózsa György út 13.                                                       |                   |              |                            |
| 6. bejegyző határozat, érkezési idő: 33994/2016.12.14                                        |                   |              |                            |
| Vezetékjog                                                                                   |                   |              |                            |
| VM-208/2015 engedély számú (Wv-002-2014-BTI tervezésű) "Mátranovák 6. számú transzformátor   |                   |              |                            |
| közvet rekonsztrukció" vezetékhálózat javára a vázrajz szerinti 89 m <sup>2</sup> területre. |                   |              |                            |
| jogosult:                                                                                    |                   |              |                            |
| név: ÉRŐSZ KÖLÖZATI KFT törzsszáma: 13804493                                                 |                   |              |                            |
| cím : 3525 MISNOLC Dózsa György út 13.                                                       |                   |              |                            |

Mátranovákon a jogelőd (Ganz Acélszerkezeti Gyár) 1969-től 1980-ig építette fel a mai is folyamatosan termelő ipari csarnokrendszert mintegy 16.000 m<sup>2</sup>-es alapterülettel. Fővárostól 140 kilométerre megvalósított fejlesztés korszerűbb ipari telep lett mint a budapesti központ. (Napjainkban már 25.500 m<sup>2</sup> szintterületen folyik a termelés a telek területe 110.000m<sup>2</sup>).

A mátranováki gyár egyik nagy szakmai sikere volt budapesti Rákóczi híd acélszerkezeti elemeinek a legyártása. A szakmai siker sajnos nem párosult gazdasági sikerrel és végül a Ganz Acélszerkezeti Gyár megvált a mátranováki gyáráról, melyet kanadai székhelyű Bombarider Cég vett meg 2005-ben.

Ebben az időben – 2015. december 04-én, jogutódlási folyamattal - került a tulajdoni lapra a jelenlegi tulajdonos neve: GANZ HÍD- DARU ÉS ACÉLSZERKEZETI RT (H-1089 Budapest, VIII. Golgota út 6.

Jól látható a tulajdoni lapon, hogy az Önkormányzat tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem 1994.06.07-i dátummal el lett utasítva. Emlékeztetőül, 1989- telén volt az utolsó nagyobb rendezvény ( Mikulásbál) a Kaszinó Nagytermében. Az elutasítás 5 évvel később történt, akkor még kisebb anyagi ráfordítással és jelentősebb gépi eszközök alkalmazása nélkül megmenthető és felújítható lett volna a Kaszinó épülete.

A tulajdoni lapon szereplő két vezeték jog bejegyzés ( $151\text{m}^2 + 89\text{m}^2 = 240\text{m}^2$ ) összesen  $240\text{ m}^2$  telekterületet jelent, amely a teljes tértmérték ( $240\text{m}^2 / 5.748\text{m}^2 = 0,418$ )  $4,18\%$ -a, azaz a becsült érték meghatározásakor értékcsökkentő szerepe elhanyagolható.

## 5.2 Ingatlanértékelés összehasonlító adatai

Értékelésünkhöz felhasznált piaci információkat a helyi ingatlanközvetítőktől, szaksajtóból és internetes adatbázisokból gyűjtöttük. Az legtöbb és az értékek szempontjából mértékadó adattal az alábbi honlapok szolgáltak:

- 1) [www.ingatlan.com](http://www.ingatlan.com);
- 2) [www.oc.hu](http://www.oc.hu);
- 3) [www.ingatlanet.hu](http://www.ingatlanet.hu);
- 4) [www.ballaingatlan.hu](http://www.ballaingatlan.hu)

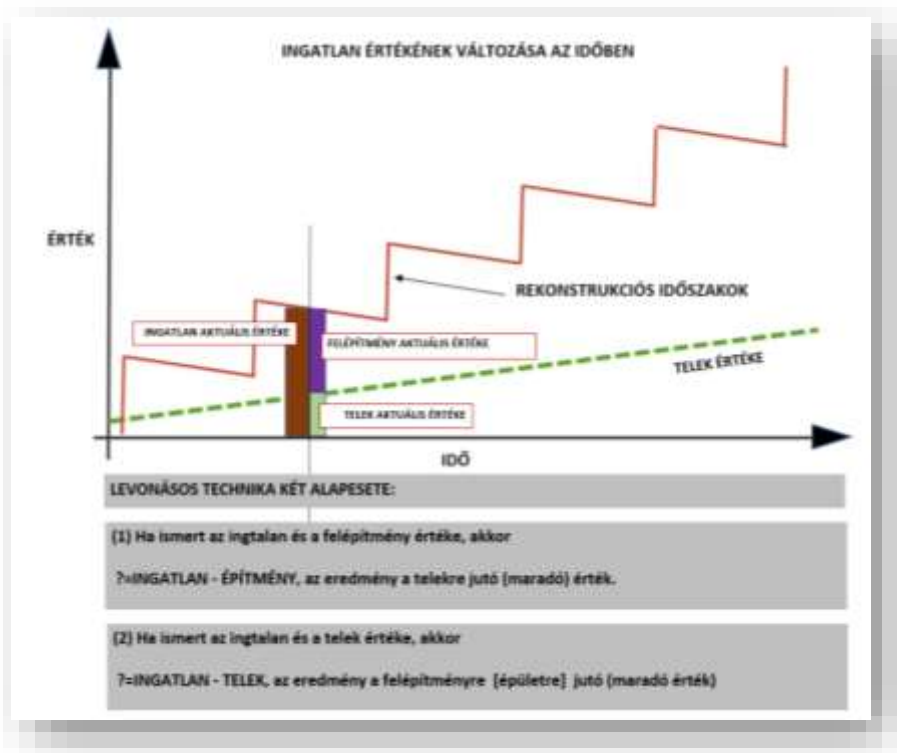
Az értékeléshez felhasznált legfontosabb piaci összehasonlító adatokat a Melléklet tartalmazza.

## 5.3 Ingatlan vagyontárgyak értékeléséhez felhasznált módszerek

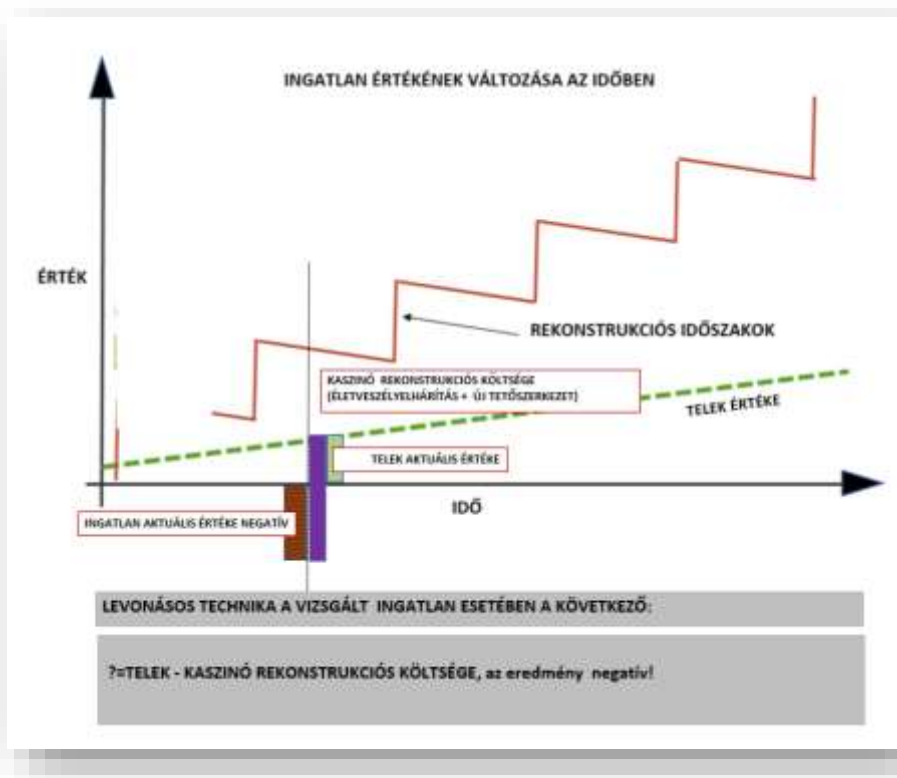
Az általános gyakorlatnak megfelelően mind a három fő értékelési módszer fel lett használva a vagyontárgy értékének meghatározásakor, nevezetesen:

- 1) Költségmódszer;
- 2) Piaci összehasonlítás módszere;
- 3) Jövedelemmódszer, Direkt Tőkésítés.

A Kaszinó épület különleges helyzete –több év óta magára hagyott és jelen időpontra már életveszélyessé váló felépítmény- miatt egy negyedik módszer – segédmódszer – is be lett vonva a végső érték becslési folyamatában, nevezetesen a „RESIDUAL TECHNIQUE”, azaz az „ÉRTÉKLEVONÁSI TECHNIKA”. A segédmódszer lényege általános esetben az alábbi ábrával szemléltethető:



A mátranovái ingatlan esetében a módszer a következő változatban jelenik meg:



Tehát az ingatlanok világában axiómaként szereplő tétel, nevezetesen, hogy egy ingatlannak csak pozitív értéke lehet, itt és most nem érvényesül. A vizsgált ingatlannak matematikailag negatív értéke van. Ma már nem egyedülálló eset az ingatlanok negatív értéke sem, elég csak az ipari rozsdaovezetekre vagy a felszámolandó nyomornegyedekre gondolni. Jelen értébecslési folyamatban a negatív értéket kizárjuk a végső érték megállapításánál, mivel itt a lehetséges vásárló egy 1.600 fős lélekszámú település önkormányzata és nem maga a Magyar Állam, amelynek a központi költségkeretből forrása is rendelkezésre áll a negatív érték kezelésére. A negatív ingatlanérték kezelése nem azt jelenti, hogy a jelenlegi tulajdonos kap pénzt – esetünkben az általa okozott nem megfelelő és elvárható tulajdonosi magatartás következtében előálló életveszélyes állapotokért- hanem térítés nélkül átadja egy olyan tulajdonosnak, aki minden rendelkezésre álló erőforrással megszünteti az életveszélyt és az összes érintett vagyontárgyat (földterületet, földterületek fejlesztéseit és az épületeket) a bennünk rejlő érték-potenciál szerint működteti a tulajdonjog megszerzését követően.

## 5.4 Ingatlanpiaci elemzés

### 6.4.1. Nemzetgazdasági helyzet (GKI [Gazdaságkutató Zrt] jelentés)

#### **A VÁRTNÁL GYORSABB, DE LASSULÓ NÖVEKEDÉS**

A magyar gazdaság 2018 második negyedében a vártnál és a legtöbb EU-tagállamnál gyorsabban bővült, ugyanakkor ez a dinamika az EU módszertana szerint számítva második negyedéve lassul. A piaci előrejelzések szerint az idén 4% feletti GDP-bővülés (a GKI 4,2%-ra emelte előrejelzését) jövőre 3% közelébe mérséklődik, ami az ennél kevésbé fékeződő régióban már az alacsonyabbak közé számítana. Az EU-transzferekkel finanszírozott beruházások és a választások által is gerjesztett lakossági fogyasztás növekedése ugyanis az év hátralevő időszakától kezdve várhatóan lassul. Egyre nagyobb bizonytalanság és fékeződés várható az EU-ban is, például a török és olasz helyzet, a kereskedelmi háború veszélye és a Fed kamatemelései miatt.

Idén Magyarországon a leggyorsabban az építőipar, a mezőgazdaság, az infó-kommunikációs ágazat és a kereskedelem bővül, de ezen belül az építőipar szárnyalása a magas bázis miatt kisebb lesz a tavalyinál. Tavalyhoz képest várhatóan az ipar is lassul, még javuló második félév esetén is; főleg a járműiparban zajló átalakulás és piaci bizonytalanság miatt. Pozitívum viszont, hogy az Audi itteni termelése talán már túl van a mélyponton. A piaci szolgáltatások – főleg a kereskedelem és a turizmus – gyorsan bővülnek. A beruházások bővülése a második negyedévben felgyorsult, s ennek alapján a GKI 12%-ra emelte az állóeszköz-felhalmozás várható növekedési ütemét. A második félévben azonban a nagyon magas tavalyi beruházási szint miatt már csak minimális bővülés várható.

A bruttó keresetek dinamikája csak nagyon lassan csökken, az infláció gyorsul, így idén a tavalyi kétszámjegyűnél valamivel kisebb ütemű, de továbbra is nagyon magas, 7-8%-os reálkereset-növekedés várható. Az immár hatodik éve tartó fogyasztás-bővülés 4,5%-kal feltehetőleg idén éri el csúcspontját, a vásárolt fogyasztás pedig ennél is gyorsabban, 5,5%-kal bővül. A munkanélküliség 2017 végéhez viszonyítva már alig csökken, de eközben a közmunkások száma kedvező módon mérséklődik. A hivatalos munkanélküliség Cseh- és Németország után Magyarországon a harmadik legkisebb az EU-ban. A közmunkások száma azonban még jelenleg is csaknem eléri a munkanélküliekét, velük együtt a magyar munkanélküliségi ráta az EU átlaga körüli lenne. Az infláció júliusban már ötödik hónapja gyorsult, s elérte a 3,4%-ot. Ez Románia és Bulgária után a harmadik legmagasabb az EU-ban. Az év során némi további emelkedés lehetséges, többek között a gyenge forint következtében, éves átlagban 3% körüli ütem valószínű.

Az államháztartás pénzforgalmi hiánya 2018 első hét hónapjában közel 1500 milliárd forint volt, csaknem 10%-kal magasabb az egész évre előirányozottnál. Mivel az adóbevételek jellemzően kedvezően alakultak, ennek fő oka a csak lassan beérkező EU-támogatások megelőlegezése, s más, feltehetőleg a közelgő önkormányzati választásoktól nem független költségvetési fejlesztési kiadások (pl. Modern Városok Program). Az EU módszertana szerinti hiány – amelyben nem kell figyelembe venni az EU-transzferek megelőlegezését – feltehetőleg a tervezettnél valamivel kisebb (de a 2017. évinél nagyobb), 2,2% körüli lesz. Ugyanakkor a magas pénzforgalmi hiány miatt csak alig csökkenő, az EU elvárásaitól elmaradó, 73% felett maradó GDP-arányos államadósság várható.

## A GKI PROGNÓZISA 2018-RA

| Megnevezés                                                            | 2015   | 2016  | 2017  | 2018     |             |
|-----------------------------------------------------------------------|--------|-------|-------|----------|-------------|
|                                                                       |        |       |       | I-VI. hó | előrejelzés |
| 1. GDP (%)                                                            | 103,4  | 102,2 | 104,0 | 104,5    | 104,2       |
| 2. Ipari termelés (%)                                                 | 107,5  | 100,9 | 104,8 | 103,5    | 104         |
| 3. Beruházások (állóeszköz-felhalmozás, %)                            | 107,1  | 85,1  | 116,7 | 117,1**  | 112         |
| 4. Építési-szerelési tevékenység (%)                                  | 103,0  | 81,2  | 129,6 | 119,1    | 114         |
| 5. Kiskereskedelmi forgalom (%)                                       | 105,8  | 104,7 | 104,9 | 106,9    | 106         |
| 6. Kivitel változása (folyó áron, euróban, %)                         | 107,0  | 103,4 | 108,2 | 104,8    | 105         |
| 7. Behozatal változása (folyó áron, euróban, %)                       | 104,6  | 102,3 | 111,1 | 106,2    | 106,5       |
| 8. Külkereskedelmi egyenleg (milliárd euró)                           | 8,6    | 9,7   | 8,1   | 4,2      | 7           |
| 9. Folyó fizetési és tökemérleg együttes egyenlege (milliárd euró)    | 8,9    | 7,0   | 5,1   | 2,1**    | 7           |
| 10. Euró átlagos árfolyama (forint)                                   | 309,9  | 311,5 | 309,2 | 315,6*** | 319         |
| 11. Államháztartási hiány* (milliárd forint)                          | 1218,6 | 848,3 | 1974  | 1491***  | 1500        |
| 12. Bruttó átlagkereset indexe                                        | 104,2  | 106,1 | 112,9 | 111,9    | 110         |
| 13. Fogyasztói árindex                                                | 99,9   | 100,4 | 102,4 | 102,5*** | 103         |
| 14. Fogyasztói árindex az időszak végén (előző év azonos hónap = 100) | 100,9  | 101,8 | 102,1 | 103,4*** | 103,5       |
| 15. Munkanélküliségi ráta az időszak végén (%)                        | 6,2    | 4,4   | 3,8   | 3,6****  | 3,8         |

\* Pénzforgalmi szemléletben, helyi önkormányzatok nélkül

\*\* 2018. I. negyedév

\*\*\* 2018. I-VII. hó

\*\*\*\* 2018. május-július

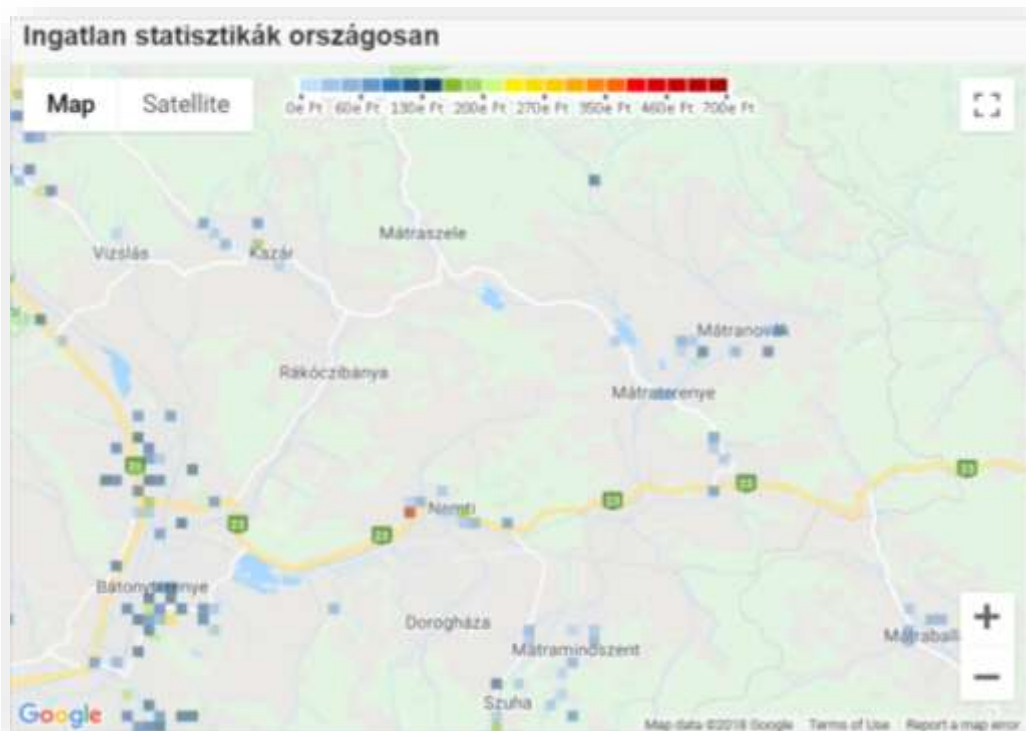
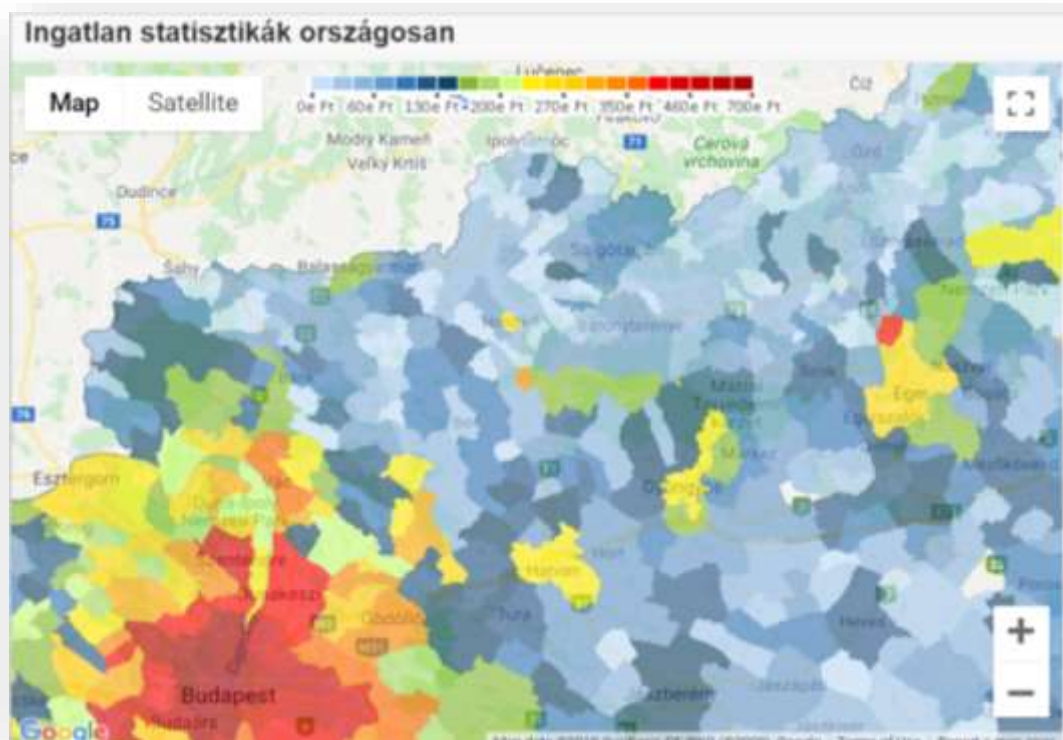
Mátranovák esetében a mindennapi gazdasági élet meghatározója a Bombardier Transportation cég (Kanadai világceg) vasúti forgóvázkereteket gyártó üzeme. A cég magyarországi vezetője, **Dominiek Laveyne** igazgató interjút adott 2018. márciusában, amelyben kiemelte, hogy a gyár kapacitása az elkövetkezendő 5 évre, azaz 2023-ig eleve le van kötve és a cég hosszabb távú terveiben is szerepel a gyár működtetése. Mátranovák település lakóinak a megélhetősége az elkövetkezendő évtizedben biztosítva van. (Forrás: <https://www.noolhu/kozelet/helyi-kozelet/vilagceg-videken-sok-munka-lenne-de-szakmeber-keves-21615597>)

Jelen értékelés ebből a jövőképből indult ki a végső érték becslése folyamán.

**5.4.2. Országos-, megyei- és Mátranovák ingatlanpiaci helyzetének összehasonlítása**[Forrás: [www.ingatlanet.hu](http://www.ingatlanet.hu); a honlapról letölthető statisztikai adatok feldolgozásával]

| KÓD                      | DÁTUM   | ORSZÁGOS<br>LAKÓINGATLANOK | NÓGRÁD MEGYE<br>LAKÓINGATLANOK | MÁTRANOVÁK<br>LAKÓINGATLANOK |
|--------------------------|---------|----------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| 2010.<br>JANUÁRI ARÁNYOK |         | 100%                       | 42%                            | 32%                          |
| 1                        | 2010-01 | 276 314 Ft                 | 115 270 Ft                     | 88 449 Ft                    |
| 2                        | 2011-01 | 281 067 Ft                 | 135 398 Ft                     | 41 949 Ft                    |
| 3                        | 2012-01 | 258 448 Ft                 | 122 695 Ft                     | 38 607 Ft                    |
| 4                        | 2013-01 | 255 274 Ft                 | 114 096 Ft                     | 188 616 Ft                   |
| 5                        | 2014-01 | 224 990 Ft                 | 93 079 Ft                      | 48 336 Ft                    |
| 6                        | 2015-01 | 207 128 Ft                 | 83 251 Ft                      | 56 374 Ft                    |
| 7                        | 2016-01 | 273 560 Ft                 | 82 030 Ft                      | 58 300 Ft                    |
| 8                        | 2017-01 | 299 656 Ft                 | 86 778 Ft                      | 60 043 Ft                    |
| 9                        | 2018-01 | 329 792 Ft                 | 85 087 Ft                      | 51 783 Ft                    |
| A                        | 2018-02 | 341 544 Ft                 | 91 216 Ft                      | 61 921 Ft                    |
| B                        | 2018-03 | 338 154 Ft                 | 90 773 Ft                      | 74 092 Ft                    |
| C                        | 2018-04 | 333 183 Ft                 | 91 770 Ft                      | 64 986 Ft                    |
| D                        | 2018-05 | 338 222 Ft                 | 94 159 Ft                      | 90 850 Ft                    |
| E                        | 2018-06 | 340 788 Ft                 | 92 312 Ft                      | 64 577 Ft                    |
| F                        | 2018-07 | 342 188 Ft                 | 93 635 Ft                      | 68 630 Ft                    |
| 2018.<br>JÚLIUSI ARÁNYOK |         | 100%                       | 27%                            | 20%                          |

A [www.ingatlanet.hu](http://www.ingatlanet.hu) honlapról letölthető statisztikai adatok alapján összeállított táblázat jól mutatja Nógrád megye egészének és különösen Mátranovák ingatlanpiacának a fokozatos relatív és korábbi önmagához mért lemaradását is.



---

A [www.ingatlanet.hu](http://www.ingatlanet.hu) honlapról letölthető és feldolgozott statisztikai adatokból a következő megállapítások tehetők:

- 1) Mátranovák településen 2009-ben a lakóingatlanok száma 1.112 egység volt, amely 2014-re 1.072 darabra csökkent és a tendencia jelen időpontig (2018. ősz) sem változott meg. A népesség változása is csökkenő tendenciát mutat; 2012-ben még csaknem elérte a 2.000-es nagyságot, jelenleg mintegy 1.600 főre tehető a lakosok száma. Összefoglalva ezeket a jelenségeket, azt jelenti, hogy Mátranovák ingatlanpiaca szűkülő tendenciát mutat;
- 2) Nógrád megye egésze fokozatosan elmarad az országos átlagtól. Mátranovák a megyén belül is további hátrányokat szenved el;
- 3) Üzleti (profit) alapon jelenleg nem célszerű új ingatlanfejlesztést megvalósítani, a meglévő ingatlanállomány fizikai állapotának a megőrzésére érdemes a forrásokat felhasználni.

## 6. Alkalmazott ingatlan- értékelői módszerek

### 6.1. A költség megközelítés/módszer

Ez a módszer az értéket a vagyontárgy újraelőállításának, illetve helyettesítésének költsége alapján állapítja meg, leszámítva a fizikai kopásból és funkcionális elavulásból származó értékcsökkenést, amennyiben létezik és mérhető. Általában ez a módszer biztosítja a legmegbízhatóbb értéket a területfejlesztések, különleges célú épületek, különleges szerkezetek, rendszerek, valamint különleges gépek és berendezések esetében.

#### A Költségmódszer főbb lépései

| Lépés Sor-száma | Megnevezés                                                             | Kiegészítő megjegyzés                                                                                            |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1)             | Földterület értékének becslése                                         | Piaci összehasonlító módszerrel                                                                                  |
| (2)             | Földterület fejlesztéseinek becslése                                   | Újraelőállítási vagy helyettesítési költségek alapján                                                            |
| (3)             | Földterület fejlesztéseit érintő értékcsökkentő faktorok meghatározása | 0 Fizikai értékcsökkenés, kopás;<br>1 Funkcionális/erkölcsi kopás;<br>2 Gazdasági avulás/környezeti krízis       |
| (4)             | Földterület fejlesztéseinek amortizált értéke                          | (Új és amortizált érték is)                                                                                      |
| (5)             | Épület értékbecslése                                                   |                                                                                                                  |
| (6)             | Épület értékét érintő értékcsökkentő faktorok meghatározása            | (1) Fizikai értékcsökkenés, kopás;<br>(2) Funkcionális/erkölcsi kopás;<br>(3) Gazdasági avulás/környezeti krízis |
| (7)             | Épület amortizált értéke                                               | (Új és amortizált érték is)                                                                                      |
| (8)             | Költség alapú értékelés eredménye                                      | A két érték (Új és amortizált érték) összevetésével alapvetően egy technikai avultsági szint állapítható meg.    |

Az előbbi folyamatok és tényezők képletszerű összefoglalása, a felső sorban (I) a nemzetközi/angol megfelelővel, illetve magyar megfelelővel (II) és képletszerű (III) összefoglalóval:

(I)

|              |   |                   |   |                                            |   |                                    |
|--------------|---|-------------------|---|--------------------------------------------|---|------------------------------------|
| <b>Value</b> | = | <b>Land Value</b> | + | <b>Depreciated Land Improvements Value</b> | + | <b>Depreciated Buildings Value</b> |
|--------------|---|-------------------|---|--------------------------------------------|---|------------------------------------|

(II)

|              |   |                     |   |                                                     |   |                                   |
|--------------|---|---------------------|---|-----------------------------------------------------|---|-----------------------------------|
| <b>Érték</b> | = | <b>Telek értéke</b> | + | <b>Földterület-Fejlesztésinek Amortizált értéke</b> | + | <b>Épületek Amortizált értéke</b> |
|--------------|---|---------------------|---|-----------------------------------------------------|---|-----------------------------------|

(III)

|            |   |            |   |                    |   |                    |
|------------|---|------------|---|--------------------|---|--------------------|
| <b>(8)</b> | = | <b>(1)</b> | + | <b>(4)=(2)-(3)</b> | + | <b>(7)=(5)-(6)</b> |
|------------|---|------------|---|--------------------|---|--------------------|

A Hunginvest Mérnöki Iroda, Magyar Építész Kamara és Magyar Mérnöki Kamara közös kiadványa, az Építőipari Költségbecslési Segédlet az 1991-től munkafolyamatonként, és épület-

típusonként is tartalmazza az építési költség adatokat a hazánkban, megvalósult építési projektek tényleges adatai alapján.

A kiadványokban szereplő értékek tartalmazzák az adott évben érvényben lévő beszerzési árakat, az anyagok helyszínre szállítását, és magukba foglalják a beépítés díjköltségét is az építési piacon kialakult rezsióradíj figyelembevételével. Az egységárak átlagos körülmények között végzett építésre, szerelésre vonatkoznak. 2016-tól egyre kevésbé használhatók a megfelelő regionális kiigazítás nélkül ezek az egységárgyűjtemények.

## **6.2.A piaci értékesítés összehasonlító megközelítés/módszer**

Ez a módszer a piacon értékesített, vagy értékesítésre felkínált ingatlanok fajlagos értékéből vezeti le a tárgyi ingatlan értékét, figyelembe véve az ingatlanok egyedi tulajdonságaiban levő jelentős, az értéket befolyásoló különbségeket, mint az elhelyezkedés, lokális környezeti adottságok, építhetőségi korlátozások, kialakítás alkalmassága, az épületszerkezetek minősége. Kínálati ingatlanok esetében a kínálat megjelenésének ideje és várható értékesítési idő alapján az alkufolyamat értékcsökkentő hatását veszi figyelembe.

## **6.3.A jövedelem megközelítés/módszer**

A jövedelem-megközelítés, a vagyontárgy értékét azon nettó bevételek tőkésítésére alapozza, amelyek a vagyontárgy bérbeadásakor keletkeznének, illetve egy vállalat esetében, az adott üzlet hozna. Az éves jövedelem tőkésítésével (Direkt Tőkésítés), illetve a várható bevételek több éves részletes elemzésével és a kapott éves eredmények diszkontálásával (DCF) az ingatlan jövedelemtermelő képességével arányos piaci érték határozható meg.

### ***Direkt tőkésítés módszere***

|          | <b>Nemzetközi (Angol)</b>             | <b>Magyar megfelelő</b>                     |
|----------|---------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>1</b> | Potential Gross Income                | Potenciális teljes bevétel                  |
| <b>2</b> | Less-1= Vacancy and Collection Losses | Levonás -1=Üresedés és begyűjtési veszteség |
| <b>3</b> | Effective Gross Income                | Tényleges bevétel                           |
| <b>4</b> | Less-2= Fixed Expenses                | Levonás -2=Fix költségek                    |
| <b>5</b> | Less-3= Variable Expenses             | Levonás -3=Változó költségek                |
| <b>6</b> | Less-4= Reserved for Replacement      | Levonás -4=Tartalékkeret felújításra        |
|          | (Sometimes, Case by Case)             | (Néha, illetve eseti vizsgálat szerint)     |
| <b>7</b> | Equal= NOI (Net Operating Income)     | Egyenlő= NOI (Tiszta éves árbevétel)        |
| <b>8</b> | Value= NOI/Direct Capitalization Rate | Érték= NOI/Direkt tőkésítési ráta           |

**DCF modell általános képlete:**

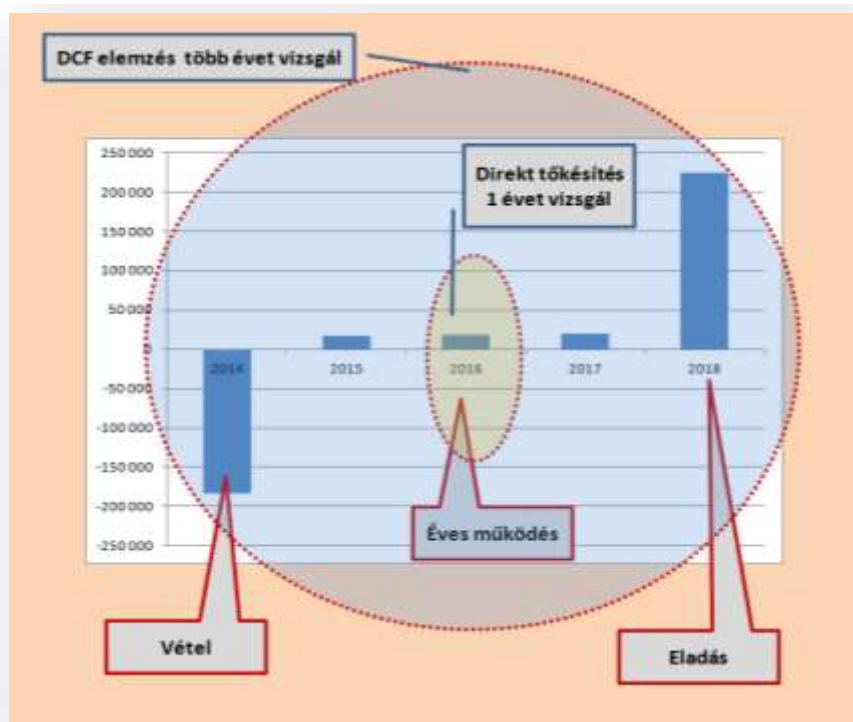
$$PV = \sum_{t=1}^n NOI_t \frac{1}{(1+p)^t} + \frac{EV_n}{(1+p)^n}$$

Where,  $EV_n = \frac{NOI_{n+1}}{\text{Exit Yield}}$

**Ahol:**

- I. **PV=NPV : Jelen érték vagy Nettó Jelenérték, DCF eredménye;**
- II. **NOI= Évenkénti nettó cash-Flow eredmény adózás előtt;**
- III. **p= DCF modell diszkontrátája;**
- IV. **EV=Exit Value= Záróérték;**
- V. **Exit Yield=Záróévi diszkontráta**

**DCF (Diszkontált Cash Flow) Módszer és a Direkt tőkésítés összehasonlítása (az évszámok és az értékek csak tájékoztató jellegűek és demonstratív célnak megfelelően vannak kiválasztva...)**



**Jelen értékelés során csak a Direkt tőkésítést (azaz az egy évre vonatkozó bevételek és kiadások egyenlegét elemző) módszert alkalmaztuk, mivel a Kaszinó épület stratégiai hasznosítása még nem eldöntött kérdés.**

#### 6.4. Különböző értékelési módszerek végeredményeinek összefoglalása

Az értékelt ingatlan vagyontárgy SWOT analízise, folyamatos használatban, a 2018. szeptember 04-i fordulónap szerint:

| STRENGTH                                                                                                                 |    | WEAKNESS                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bombardier Transporter cég üzleti tervei legalább 10 évig további munkaalkalmat és fejlődést biztosítanak a Mátranovának | 1  | Önkormányzati kérelem ( Tulajdonjog iránt) 1994.06.07-i elutasítása, ekkor még viszonylag jó állapotban volt a Kaszinó         |
| 1900-as évekre visszamenő, elsősorban bányászati hagyomány                                                               | 2  | 2010 óta magára hagyott épület                                                                                                 |
| Nagyméretű telek (5.748 m <sup>2</sup> )                                                                                 | 3  | Szándékos rongálás igen jelentős károkat okozott és okoz folyamatosan napjainkban is                                           |
| Többfunkciós Kaszinóépület volt és többfunkciós hasznosítás a jövőben is megoldható lenne                                | 4  | 12-14 MilliőFt-os kínálati áron sem kelt el az ingatlan a romos/életveszélyes állapotok miatt                                  |
| 200-400 fős rendezvények (tavasztól őszig) és 200-250 fős nagytermi rendezvények megtartásának lehetősége                | 5  | A nem körütekintően (bár a vonatkozó jogszabályoknak maradéktalanul megfelelő) végrehajtott privatizáció                       |
| Tekepálya épület ideiglenes raktárként, felvonulási épületként, későbbiekben oktatási épületként is hasznosítható lenne. | 6  | Jelenlegi tulajdonos nem jó/nem gondos gazda                                                                                   |
|                                                                                                                          | 7  | A „műemléki védettséghez” hasonló helyreállítás igen költséges lenne, ugyanakkor a mai elvárásoknak ez felelne meg a legjobban |
|                                                                                                                          | 8  |                                                                                                                                |
|                                                                                                                          | 9  |                                                                                                                                |
|                                                                                                                          | 10 |                                                                                                                                |

| OPPORTUNITIES                                                                                                       |    | THREATS                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉG-1<br>Megmenthető/visszaállítható belső kialakítás                                             | 1  | Azonnali intézkedési terv hiányában további károk várhatók                                                                                                                                                                          |
| FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉG-2<br>Új funkcióra is alkalmas lenne                                                           | 2  | Jelenlegi tulajdonos nem hoz gyors döntést, károk tovább növekednek                                                                                                                                                                 |
| FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉG-3<br>Bombardier céggel együttműködési szerződés (oktatásra, továbbképzésre)                   | 3  | A téli időszak előtt nem sikerül a legszükségesebb védelmi intézkedéseket megtenni, lebontani a maradék tetőszerkezete, és a falakat, Nagyterem padlózatát ideiglenes védelemmel ellátni, gipsz díszítéseket szakszerűen raktározni |
| FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉG-4<br>Bombardier céggel együttműködési szerződés (VIP személyek fogadására, rendezvényterem)   | 4  | Életveszélyes tetőszerkezetű Nagyterem személyi sérülést okoz (illetéktelen behatolásnál akár halálos sérülés is lehetséges)                                                                                                        |
| FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉG-5<br>Bombardier céggel együttműködési szerződés (Tornaterem, park és személygépkocsi parkoló) | 5  | Különleges időjárási körülmények között a Nagyterem még fennlévő szerkezeti „dominószerű” épületösszeomlást is okozhatnak                                                                                                           |
|                                                                                                                     | 6  | Igen költséges rekonstrukció (műemléki jellegű)                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                     | 7  | Igen költséges helyreállítás (Tornaterem jellegű)                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                                     | 8  | Azbesztpala mint károsanyag kezelése költséges                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                     | 9  | Bombardier Cég nélkül Mátranovák élete kritikus ponthoz érhetne                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                     | 10 | Különleges időjárási körülmények (Villámcsapásból keletkező tűz, nagymennyiségű csapadék, havazás) miatt a Kaszinó épület tovább sérül, és azonnal le kell bontani (Dózer, golyós bontógép, stb. )                                  |

## SWOT ANALÍZIS EGYENLEGE- JELENLEGI ÁLLAPOT SZERINT

| ÉRTÉKNÖVELŐ HATÁSOK               |           | ÉRTÉKCSÖKKENTŐ HATÁSOK            |           |
|-----------------------------------|-----------|-----------------------------------|-----------|
| STRENGTH                          | 6         | WEAKNESS                          | 7         |
| OPPORTUNITIES                     | 5         | THREATS                           | 10        |
| <b>pozitív tényezők összesen:</b> | <b>11</b> | <b>negatív tényezők összesen:</b> | <b>17</b> |

A SWOT analízis egyes vizsgálati jellemzői nem azonos súlyúak, és az elemzés nem tartalmaz súlyszámokat, ezért csak orientáló jelleggel szabad a pozitív és negatív tényezők egyenlegét figyelembe venni. Ugyanakkor a SWOT analízis eredménye arra mindenképpen alkalmas, hogy több szempontból is összefoglalja a vizsgált ingatlan különleges és érzékeny helyzetét. A Kaszinó épület az Ország egyik folyamatosan vagy sajnos még jelen időszakban is továbbra lemaradó (Nógrád megye és a megyén belül Mátranovák település) térségében van.

Az a hivatalos és szakmai véleményünk, hogy a vizsgált ingatlanvagyonhoz az alábbi 18 érték vagy költségtípus rendelhető, amelyek összevetésével megállapítható, hogy Mátranovák Önkormányzata szempontjából milyen összegben célszerű a vizsgált ingatlan tulajdonjogát megszerezni. A 2018. szeptember 04-i fordulónappal becsült értékek és kapcsolódó költséggráfordítások, különleges kiadások a következők:

|                                                                                                                                                                                                                                                                   | Vagyonelem                                                                                                                | Vagyonelem jellemzése                            | Valós Piaci Érték Ft + ÁFA |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------|
| Földterület értékelése (mintha beépítetlen, de fejlesztések megvalósítására alkalmas földterület lenne):                                                                                                                                                          |                                                                                                                           |                                                  |                            |
| (i)                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Földterület:</b>                                                                                                       | 5.748 m <sup>2</sup>                             | 8.200.000 Ft               |
| Ingatlan értéke Költségmódszer szerint (mintha a telken új felépítmények lennének) :                                                                                                                                                                              |                                                                                                                           |                                                  |                            |
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Földterület:</b>                                                                                                       | 5.748 m <sup>2</sup>                             | 8.200.000 Ft               |
| 2                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Földterület fejlesztései és közművek:</b>                                                                              | 5.748 m <sup>2</sup>                             |                            |
| 3                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Kaszinó épület (építési m<sup>2</sup>):</b>                                                                            | (Bruttó alapterület) 1.243 m <sup>2</sup>        |                            |
| 4                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Tekepálya épület (építési m<sup>2</sup>):</b>                                                                          | (Bruttó alapterület) 321 m <sup>2</sup>          |                            |
| 5                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Ingatlanvagyon összesen, új épületekkel:</b>                                                                           | (Bruttó alapterület) 1.564 m <sup>2</sup>        |                            |
| Ingatlan értéke Költségmódszer szerint és telken az jelenlegi állapotban lévő felépítmények vannak :                                                                                                                                                              |                                                                                                                           |                                                  |                            |
| 6                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Földterület:</b>                                                                                                       | 5.748 m <sup>2</sup>                             | 8.200.000 Ft               |
| 7                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Földterület fejlesztései és közművek:</b>                                                                              | 5.748 m <sup>2</sup>                             | 8.900.000 Ft               |
| 8                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Kaszinó épület:</b>                                                                                                    | (Bruttó alapterület) 1.243 m <sup>2</sup>        | 10.650.000 Ft              |
| 9                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Tekepálya épület:</b>                                                                                                  | (Bruttó alapterület) 321 m <sup>2</sup>          | 3.133.000 Ft               |
| 10                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Ingatlanvagyon összesen, az amortizált épületekkel:</b>                                                                | (Bruttó alapterület) 1.564 m <sup>2</sup>        | 30.883.000 Ft              |
| Ingatlan értéke Piaci Összehasonlítás szerint, de a Nagyterem tetőszerkezetének jelentős részene még nem omlott volna be, és az életveszélyes állapot még nem alakult volna ki:                                                                                   |                                                                                                                           |                                                  |                            |
| 11                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Ingatlan (módosított) piaci értéke:</b>                                                                                | Piacképes/eladható/<br>redukált m <sup>2</sup> : | 7.600.000 Ft               |
| Ingatlan értéke Jövedelem alapú módszerrel, mintha az 5.748 m <sup>2</sup> -es telek be nem épített része szabadtéri, de őrzött parkoló számára lenne bérbe adva:                                                                                                 |                                                                                                                           |                                                  |                            |
| 12                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Ingatlan (módosított) jövedelem alapú értéke:</b>                                                                      | Mintha 40 szgk. szabadtéri parkolója lenne:      | 6.400.000 Ft               |
| A Kaszinó Nagytermének tetőzetének nagymértékű beomlása következtében előálló életveszély és kárelhárítás finanszírozása új acél tetőszerkezet beépítése és LINDAB fémfedéssel lezárása, azaz a hidegraktárként való üzemeltethetőség biztosítása (negatív érték) |                                                                                                                           |                                                  |                            |
| 13                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Életveszély megszüntetés, kárelhárítás és a Nagyterem tetőszerkezetének cseréje és új lemezfedéssel való borítása:</b> | (Bruttó alapterület) 1.564 m <sup>2</sup>        | - 33.000.000 Ft            |
| A Kaszinó épület költségtakarékos rekonstrukciója, azaz hidegraktárból tornaterem szintű épület kialakítása:                                                                                                                                                      |                                                                                                                           |                                                  |                            |
| 14                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Az előző, de tornaterem szintjének megfelelő tovább-építés:</b>                                                        | (Bruttó alapterület) 1.564 m <sup>2</sup>        | - 77.000.000 Ft            |
| A Kaszinó épület 2019-2020-tól tornaterem szintű épületként való üzemeltetésnek éves költsége:                                                                                                                                                                    |                                                                                                                           |                                                  |                            |
| 15                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Kaszinó épület tornateremként való éves üzemeltetési költsége:</b>                                                     | (Bruttó alapterület) 1.564 m <sup>2</sup>        | -3.500.000 Ft              |
| A Kaszinó épület 2019-2020-tól tornaterem szintű épületként való üzemeltetéséből várható bevétel:                                                                                                                                                                 |                                                                                                                           |                                                  |                            |
| 16                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Kaszinó épület tornateremként való üzemeltetésből várható bevétel összege:</b>                                         | (Bruttó alapterület) 1.564 m <sup>2</sup>        | 2.000.000 Ft               |

| Önkormányzat egyéb forrásainak felhasználásával a 33,0 MillióFt-os költség fedezete: |                                                                                                          |                                                                                                   |                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| 17                                                                                   | Lakossági összefogás, közmunka értéke:                                                                   | (Bruttó alapterület) 1.564 m <sup>2</sup>                                                         | 15.000.000 Ft        |
| A Kaszinó épület tulajdonjogának átvételére felajánlható összeg:                     |                                                                                                          |                                                                                                   |                      |
| 18                                                                                   | Mátranovák Önkormányzata szempontjából a javasolt vételár, az előző (12-es) pont teljesíthetősége esetén | Telekterület=5.748 m <sup>2</sup> ;<br>Felépítmények<br>bruttó alapterülete= 1.564 m <sup>2</sup> | 0, azaz NULLA FORINT |

Az elvégzett vizsgálatok alapján – Nógrád megye összehasonlítható ingatlankínálatának részletes elemzésével, továbbá az interneten még fellelhető hirdetés sikertelensége szerint - megfelelő szalmi biztonsággal állítható, hogy 2018. szeptember 04-i fordulónappal Mátranovák Önkormányzatának szempontjából csak a Nulla Ft-os összegben meghatározott tulajdonátruházási összeg fogadható el, mivel új tulajdonosnál a vételt követő 6 hónapon belül, mintegy 33,0 MillióFt-os életveszély-megszüntetési és kárelhárítási összeggel lehet az ingatlant olyan állapotba hozni, hogy az állagromlás csak a természetes elhasználódásnak megfelelő mértékű legyen.

Összefoglalva, az alkalmazott érték-megközelítési eljárások eredményeinek egymáshoz való viszonya és az adott ingatlanpiaci szektor jelenlegi tendenciái alapján a megállapított végleges valós piaci értéke „ahogy van állapotban” és figyelembe az elkövetkezendő 6 hónapban felmerő költségeket, a vizsgált ingatlan használati értéke 2018. szeptember 04-i érvénnyel a következő:

**0 Ft +ÁFA,  
AZAZ  
NULLA FORINT +ÁFA**

*A mértékadó és körültekintő piaci szereplők számára a vizsgált ingatlan egyértelműen negatív értéket képvisel, minimálisan 26,6 MillióFt értékben. Ezért nem meglepő, hogy a 12,0-14,0 MillióFt-os kínálati ára nem jött egyetlen értékelhető ajánlat sem az elmúlt évek során. Mátranovák Önkormányzata számára is csak a „Nulla Forint” összeg mellett jöhet szóba a tulajdonjog megszerzése, mivel a település lakosságának komplex érdekeit csak profitalapon nem lehet képviselni.*

*A „Nulla Forint” összeg mellett azt is figyelembe kell venni, hogy a jelenlegi tulajdonos (1995.12.04-től jogutódlás révén bejegyzett 1/1-es tulajdonos) az eltelt 22,8 év alatt nem volt jó gazdája az ingatlanoknak. 2010 tavaszán még könnyen és gyorsan javítható beázások voltak, mára pedig életveszélyes állapotba került a Kaszinó Nagyterme (262 m<sup>2</sup>) és a mellette lévő helyiség, összesen mintegy 310 m<sup>2</sup> területen. Az új tulajdonosnak a Nagyterem 14,10 méteres fesztávolságú tetőszerkezetének elbontásával kell kezdenie, amely csak nagyteljesítményű autódaruk igénybevételével lehetséges.*

*Más szavakkal egy tornádó vihar károkozásával felér a jelenlegi tulajdonos mulasztása, késlekedése és a tulajdonosi döntés halogatása, amely miatt eltűnt a vizsgált ingatlan „pozitív” értéke.*

---

***Gyakran előfordul az ingatlanok világában, hogy egy-egy tulajdonosnak nincs megfelelő forrása az ingatlan őrzésére, rendszeres karbantartására, felújítására vagy a rendkívüli károk kijavítására. Ilyenkor gondos gazda – még eladható/piacképes állapotában – a nyíltpiaci értékesíti az adott ingatlant. A lehető legrosszabb tulajdonosi politika az előbbiekben vázolt döntés halogatása.***

***A hosszú időn át magára hagyott ingatlan felépítményei rövidebb vagy hosszabb idő alatt tönkre mennek vagy életveszélyessé is válhatnak. Értékük megsemmisül, a helyreállítás többbe kerül, mint a be nem épített földterület önmagában szemlélt értéke. Pozitív érték helyett megjelenik a „negatív” érték. A vizsgált esetben is ez történt.***

Budapest, 2018. október 04.

## 7. MELLÉKLETEK

| Sorsz.                | MEGNEVEZÉS                                                                                                                                 | MEGJEGYZÉS                                                                                                                                  | TERJEDELEM<br>MÉRET<br>(A/4 lap) |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>I-ES MELLÉKLET</b> |                                                                                                                                            |                                                                                                                                             |                                  |
| <b>1</b>              | <b>TÉRKÉPMÁSOLATOK</b>                                                                                                                     |                                                                                                                                             |                                  |
| <b>1.1.</b>           | Térképmásolat, 2018.08.21 (nem léptékhelyes)                                                                                               | Földhivatali dokumentum                                                                                                                     | 1                                |
| <b>1.2</b>            | Előző, de a ténylege M=1:1000-es léptékre nagyítva)                                                                                        | Értékbecslői munkarész                                                                                                                      | 1                                |
| <b>2</b>              | Tulajdoni Lap, 2018.08.21.                                                                                                                 | Földhivatali dokumentum                                                                                                                     | 1                                |
| <b>3</b>              | Fotó melléklet (2009-2010-es felvételek és jelen értékelés<br>-2018.09.04-i helyszíni állapotellenőrzés- felvételeinek<br>összehasonlítása | Értékbecslői munkarész<br>Youtube videomegosztóról<br>letöltött video<br>felhasználásával                                                   | 13                               |
| <b>4</b>              | <b>ÉRTÉKBECSLÉS DOKUMENTUMAI ÉS SZÁMÍTÁSAI</b>                                                                                             |                                                                                                                                             |                                  |
| <b>4.1.</b>           | Vizsgált ingatlan hirdetése az interneten                                                                                                  | (Zöld színű lapra nyomtatva)                                                                                                                | 1                                |
| <b>4.2.</b>           | Kiemelten fontos piaci összehasonlító adatok-1<br>Nógrád megye                                                                             | Értékbecslői munkarész<br>(internetes adatgyűjtés)                                                                                          | 12                               |
| <b>4.3.</b>           | Kiemelten fontos piaci összehasonlító adatok-2<br>Mátranovák és a környező települések                                                     | Értékbecslői munkarész<br>(internetes adatgyűjtés)                                                                                          | 6                                |
| <b>4.4.</b>           | Részletes értékelő számítások                                                                                                              | Értékbecslői munkarész<br>1-KÖLTSÉGMÓDSZER;<br>2-PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS;<br>3-JÖVEDELEM ALAPÚ;<br>4-TŐK. RÁTA ELEMZÉSE;<br>5 -MÉRETKIMUTATÁS | 33                               |
| <b>Összesen:</b>      |                                                                                                                                            |                                                                                                                                             | <b>68 oldal</b>                  |

Budapest, 2018. október 04.