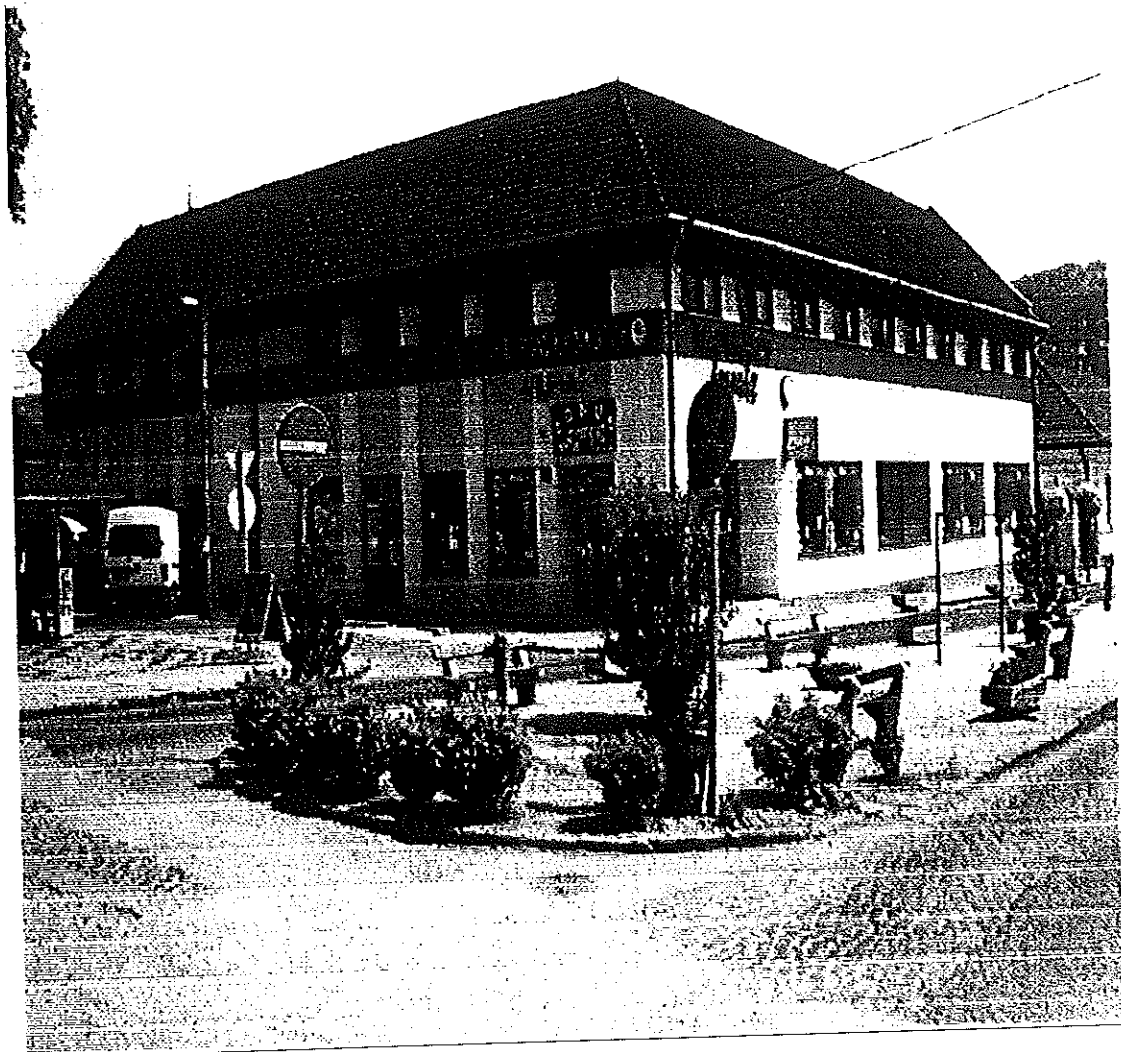


NAGYMAROS ÁRUHÁZ

NAGYMAROS

MAGYAR UTCA 21.



I. Előzmények :

1.1. Megbízó:

NAGYMAROS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
2626 Nagymaros, Fő tér 5.

1.2. A megbízás tárgya, célja :

A megbízás célja, a **NAGYMAROS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA** tulajdonában lévő Nagymaros, Magyar u. 21. sz. alatti **NAGYMAROS ÁRUHÁZ** megnevezésű áruház besorolású ingatlan ingatlanforgalmi értékének meghatározása. A megbízás nem terjed ki a technológiai berendezések, felszerelések, ingóságok, tárgyi eszközök értékének meghatározására.

1.2. A helyszíni szemle eredményének összefoglalása, adatszolgáltatás.:

Az ingatlan értékeléséhez szükséges helyszíni szemlére 2003-05. 09.-én került sor. Megtörtént az értékelendő ingatlan helyszínelése, valamint az épület tényleges állapotának felvétele. Szemrevételeztem az objektum építészeti kialakítását, műszaki állapotát, fekvését, felmértem közművesítettségét, valamint a forgalmi értéket befolyásoló egyéb tényezőket.

A helyszínelés során diagnosztikai vizsgálat, szerkezetfeltárás nem készült. Az épületszerkezetekkel kapcsolatos megállapítások kizárólag a helyszíni szemrevételezés, valamint az épület tulajdonosa által adott információkon alapulnak.

A Megbízó feladata volt az alábbi adatokat és iratokat biztosítani

- az ingatlan 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapját
- az ingatlan helyszínrajzát
- az épület alaprajzait

2. Szakvélemény:

2.1. Ingatlannyilvántartási adatok:

A Váci Körzeti Földhivatal által rendelkezésre bocsátott Vasasné Majoros Kriszta ügyintéző által 2002.05.17. -én kiadott tulajdoni lap alapján.

Címe: Nagymaros, Magyar utca 21.

Helyrajzi száma: 1950

Terület mértéke: 1571 m²

Művelési ága: Művelésből kivett

Helyiség típusa:

Min. o: Áruház

Tulajdonosa(i):

NAGYMAROS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Nagymaros, Magyar u. 21. sz.

tulajdoni hányad: 1/1 rész

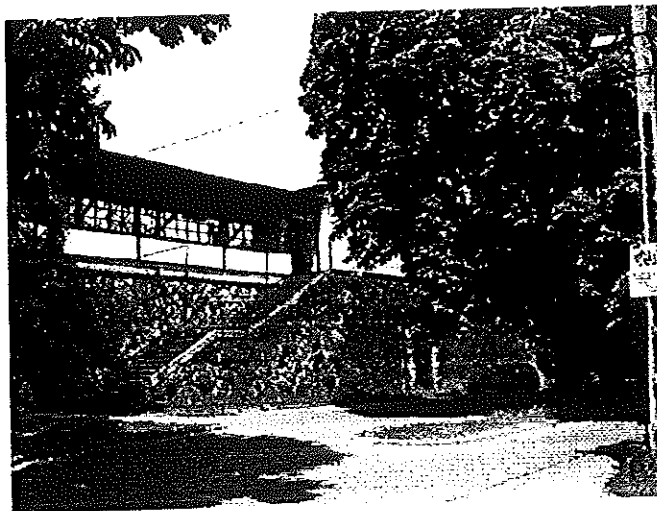
Megjegyzés:

A Megrendelő által rendelkezésre bocsátott tulajdoni lap (30 napnál régebbi). Szakértő felhívja a figyelmet arra, hogy az ingatlan nyilvántartási adatok 2002.05.17.-ét követő változásairól az adatszolgáltatásként rendelkezésre bocsátott tulajdoni lap nem ad információt. Megrendelő kérésére jelen ingatlanforgalmi szakvélemény a fenti ingatlan nyilvántartási adatok figyelembevételével készült. Szakértő elengedhetetlenül szükségesnek tartja friss, 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap beszerzését az ingatlan jogállásával, hasznosításával, fejlesztésével, stb. kapcsolatos bármilyen döntés meghozatala előtt. Jelen értékbecslés, tiszta, tehermentes állapotra vonatkozik.

2.2. A befoglaló környezet fekvési - városrendezési műszaki , infrastukturális és közlekedési adottságai:

Az értékelte, Nagymaros áruháza magában foglaló ingatlan Nagymaros város központjában, a Magyar utca és a Gesztenye sor sarkán, üzleti szempontból frekvenciált helyen, közvetlenül a vasútállomással szemben található. A belváros nagy forgalmú területén kisebb kereskedések, szolgáltató egységek, vendéglátó ipari üzletek, éttermek találhatóak.

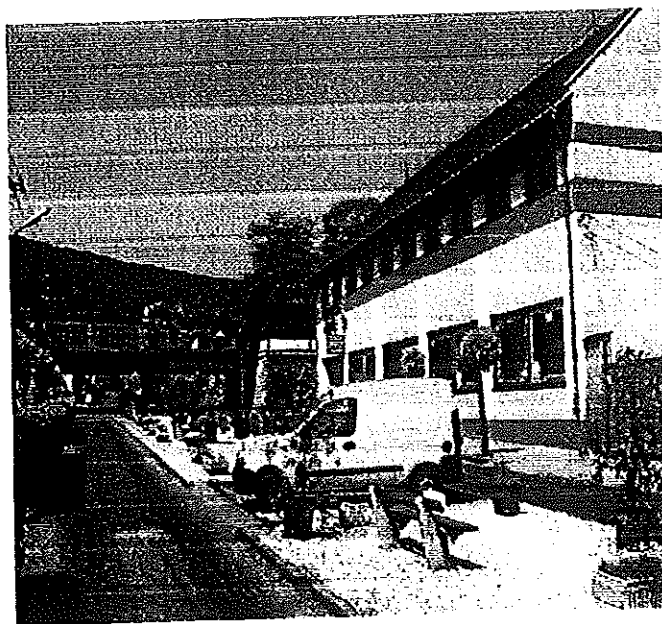
A **Gesztenye sor**ról nyílik a **VASÚTÁLLOMÁS** bejárata. Itt megközelítőleg 30 gépkocsi egyidejű befogadására alkalmas aszfaltozott, szilárd burkolatú gépkocsi parkoló került kialakításra.



A **Gesztenye fasorban** földszintes kis alapterületű pavilonok találhatóak melyek butikot, zöldségest, és virág, ajándék üzletet foglalnak magukban.



A Magyar utca rendezett, parkosított, két szélén kiemelt, szilárd beton burkolatú járdával ellátott belvárosi közút. A két közúti sáv között kiemelt sziget található, mely zúzottkő hintéssel ellátott, valamint telepített, és dézsákba ültetett dísznövényekkel betelepített. Az úttest kockakő burkolatú. Az utcában többnyire zártosú beépítésű földszintes lakóépületek, valamint lakás, - konyha felszerelési üzlet, ruházati üzlet, óvoda, a vasúti felüljárón túl 150 m-re általános iskola, valamint az értékelt ingatlannal szemben 20 m-re a Mátyás király étterem található. A főút 100 m-re a hajóállomás 200-250 m-re helyezkedik el. **A Magyar utca kiemelten jó hangulatú, rendezett, turista forgalom befogadására alkalmas, igényesen kialakított belvárosi terület.**



Az értékelt ingatlan közművesítettsége teljes, mivel abba, a vezetékes ivóvíz, a 220 Voltos háztartási áram, a 380 Voltos ipari áram, a vezetékes gázellátás, a telefon valamint a közüzemi szennyvíz csatorna is be van vezetve. **A közművek fogadó és mérő helyei valamint fűtés gáz kazánja az ingatlanon találhatóak. A vezetékes gáz ellátáshoz szükséges lecsatlakozás megtörtént, a gázszolgáltatás a helyszíni bejárás időpontjáig nem került igénybevételre.**

Az ingatlan megközelíthetősége jónak ítéltető, tekintettel arra, hogy Magyar utcának a Duna mellett futó, településeket összekötő főúttal közvetlen kapcsolata van. A főút túloldalán 50-150 m-re található a Duna városi szakasza és a közforgalmú komp kikötő.

Az ingatlan előtt az úttest kockakő burkolatú pormentes közút. A tömegközlekedési hálózathoz való viszonya kedvező, mivel a helyközi busz megállója kb. 150 m-en belül, továbbá a Duna túloldalán található Visegráddal összeköttetést biztosító járműveket is szállító komp 200-250 m-re helyezkedik el.

Az ingatlant magába foglaló terület kereskedelmi és szolgáltatási ellátottsága teljesnek ítélnélhető, tekintettel arra, hogy valamennyi lakossági szolgáltatás és kereskedelmi profil kínálata néhány száz méteren belül megtalálható. Oktatási, kulturális és egészségügyi intézmények tömegközlekedési eszközökkel néhány perc alatt elérhetők.

2.3. Az értékelt ingatlan leírása, a forgalmi értéket befolyásoló tényezők ismertetése:

2.3.1. Az értékelt ingatlan általános bemutatása:

Az értékelt ingatlan A NAGYMAROS ÁRUHÁZ egy sík belvárosi saroktelken álló alapincézetlen földszint + 1 emeletes, tetőtér beépítés nélküli magastetős épület. Az ingatlan minden oldalról kerített. Az épület mögötti belső udvaron egy közművesítetlen alacsony komfortfokozatú megrongálódott tároló épület és egy szilárd alapozás nélküli fém szerkezetű drótfonat térelhatárolással rendelkező mobil tároló szín került kialakításra. **Az ingatlan jelenleg üzemben kívül van, nem tölti be funkcióját. Az eredeti funkciója áruház és kiszolgáló helyiségei, mely élelmiszer és tartós fogyasztási cikkek értékesítésére került kialakításra. A földszinti területen üzemképtelen megrongált élelmiszer elárúsító tér, valamint szociális és raktár területek találhatóak. Az emeleten a bezárást megelőzően vendéglátóipari, szórakoztató tevékenység kapott helyet, disco működött, melyre az épület szakipari szerkezeteinek és gépészeti átalakításainak nyomaiból lehet következtetni. A tetőtér beépítetlen.**

Az értékelt ingatlan , egy 1.571 m² területű telekből, és egy 1.590 m² hasznos alapterületű, földszint + 1 emelet beépítésű magas tetős, kereskedelmi célú, (áruházi) épületből áll.

A TELEK ISMERTETÉSE:

Az épületet magába foglaló telek szabályos alakú sík saroktelek. Oldalai a Magyar utca és a Gesztenye sor felé kerítettek.

AZ ÉPÜLET ÁLTALÁNOS ISMERTETÉSE:

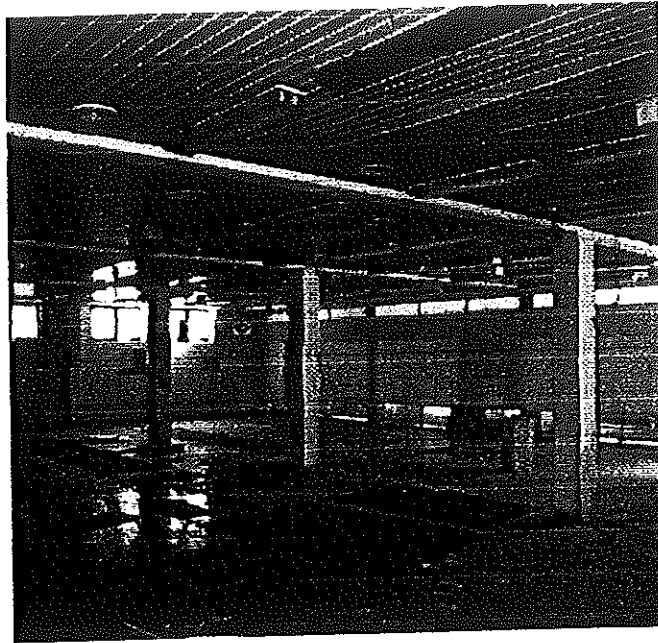
Az épület életkora kb. 20.-25 év. Az áruház összes bruttó szintterülete 1.767 m² melyből **1.590 m² a hasznos alapterület.** A hasznos alapterület 70%-a tekinthető **üzleti célú fő területnek, mely 1.113 m² területű.** A **hasznos alapterület fennmaradó 30%-a, 477 m² kiszolgáló terület funkciójú.** Az áruház funkciónak megfelelően az épület közvetlen utcai megközelítésű főbejáráttal rendelkezik. Az áruházi fő területek belső folyosókon, a különböző szintek lépcsőn közelíthetők meg. **Az épület egy db 1000 kg teherbírású teherlifttel rendelkezik.** Mind a földszinten, mind az emeleten találhatóak nagy alapterületű üzletterek, szociális blokkok, közlekedők és raktár területek. Minden szinten külön férfi és külön női WC-mosdó blokkok találhatóak.

Az épület mögötti belső udvaron egy közművesítetlen alacsony komfortfokozatú megrongálódott tároló épület és egy szilárd alapozás nélküli fém szerkezetű drótfonat térelhatárolással rendelkező mobil tároló szín került kialakításra. A hátsó urvari rész tehergépjárművekkel megközelíthető, az épület hátsó udvari frontja nagytömegű áruk rakodására kialakított rakodó rámpával ellátott.

A közterületi parkolás az ingatlan környezetében díjmentes.
A beépítetlen telekterület beton térburkolattal ellátott. füvesített, sövényel, fákkal beültetett, rendezett.

Az épület funkcionálisan két fő egységre osztható.

1. Az épület funkciójából fakadóan a fő területet a **kereskedelmi célú eladóterek és irodai területek** jelentik. Mind a földszinten, mind az emeleten kialakított eladótér hasonló műszaki felszereltségű és üzemképtelen, megrongált műszaki állapotú. Néhány iroda helyiség belső fal és padló burkolata eltér az átlagostól, magasabb esztétikai értékkel bíró anyagokkal került felújításra. **Az általános eladóterek részlegesen megbontottak, rendeltetésüknek megfelelő használatra nem alkalmasak. Összesen 1.113 m² fő terület található.**



2. A második fő egységét a **kiszolgáló helyiségek** alkotják. Valamennyi szinten kialakításra kerültek a nemek szerint elkülönített mosdó- WC blokkok. Ide tartoznak még a közlekedő területek, valamint a tároló és raktár területek. **A mellékterületek mérete összesen 477 m²**

2.3.2. Az épületszerkezetek bemutatása:

2.3.2.1. Teherhordó szerkezetek:

Az épület alapja , vasbeton anyagú, sávalap, valamint vasbeton anyagú pillér pontalapozással készült.

Az épület függőleges teherhordó szerkezeteit, előre gyártott UNIVÁZ TIPUSÚ tömörített vasbeton pillérváz alkotja. A térelhatároló külső falszerkezet égetett téglá vázkitöltő falazat. A külső homlokzatburkolatot dörzsölt kőpor vakolat jelenti. **Állapota: Betölti funkcióját, jelentős elszíneződés, omlás nem tapasztalható. Kis mértékű lábazati vizesedés elszíneződés figyelhető meg.** A jelenlegi hőtechnikai elvárásoknak a vázkitöltő falszerkezet feltehetően nem felel meg. A teljes hővédelem szempontjából a szerkezet utólagos hőszigetelést igényel, mely készülhet szerelt homlokzatburkolat alkalmazásával, vagy Dryvit rendszerű hőszigetelő vakolat utólagos kivitelezésével. A belső térelválasztó falak 6 és 10 cm vastag válaszfaltéglákból, illetve Albafal gyártmányú gipszkarton térelválasztó rendszerből készültek. Káros elmozdulásra, egyenlőtlen süllyedésre utaló jelek szemrevételezéssel nem állapíthatóak meg.
Állapota: megfelelő

A födém szerkezet monolit vasbetonból, illetve előre gyártott vasbeton födempallókból készült.

Állapota: megfelelő

Az épület tetőszerkezete az épület egészen állószékes fedélszékből és cserép héjazatból áll. Egy kb. 30 - 50 nm területű belső tetőszakasz nem járható lapostetős kialakítású, mely egyenes rétegrenddel, az attika falakra felfuttatott 3 rétegű bitumenes lemez szigeteléssel készült. A tetőszerkezet betölti funkcióját, beázásra csapadékvíz beszivárgásra utaló jelek, elszíneződések nem tapasztalhatóak.

állapota: Megfelelő .

2.3.2.2. Nyílászáró szerkezetek:

Az értékelt épületben található homlokzati nyílászárók fa anyagú, festéssel felületkezelt, műanyag tömítéssel ellátott hőszigetelő üvegezésű szerkezetek, illetve a kiszolgáló területeken, festett fém anyagú alacsony komfortfokozatú szerkezetek. A közlekedők, lépcsőházak és kiszolgáló területek homlokzati nyílászárói egyrétegű üvegezéssel ellátott festett acélszerkezetek. A belső nyílászárók festett fa, illetve fa hordozórétegre rögzített farost borítású, ill. festett fém, szerkezetek.

A nyílászáró szerkezetek állapota : elhasználódott, részben felújításra, részben cserére érett.

2.3.2.3. Épületgépészet

Vízellátás, csatorna, elektromos hálózat. :

A vízvezeték hálózat megrongált, jelenleg üzemképtelen. A nagy területű eladóterekben a talajszíkba süllyesztett, burkolt közműcsatornák megrongáltak üzemképtelenek. A vízvezeték hálózat szerelvényei, (WC-k, mosdók, stb. több helyen hiányoznak, megrongáltak, ill. tönkrementek

Állapota: Üzemképtelen, megrongált, hiányos. Teljes felújításra érett.

A szennyvízelvezetés a közüzemi hálózatra történő csatlakozással történik. A gyűjtővezetékek és ágvezetékek jó állapotú PVC műanyag vezetékek.

Állapota: Karbantartott, megfelelő.

Az elektromos hálózat 220 Voltos háztartási rendszerrel, valamint 380 Voltos ipari áram vételezési lehetőséggel felszerelt. Az épület elektromos hálózata jelentős kapacitással rendelkezik, mind a kábelhálózat, mind az elektromos teljesítmény áruházi feladatok ellátására méretezett. A vezetékhalozat egy része falon kívül, kábelkötegben kábelcsatornában, vagy kevésbé esztétikusan szabadon, vezetett.

Állapota: Megrongált, jelenleg részlegesen üzemképtelen. Több szerelvény, világító test, armatúra vezetékszakasz megrongálásra került. Érintésvédelmi felülvizsgálatra, teljes felújításra érett.

Gázellátás

Az épület gázellátását a 1"-os bejövő vezeték biztosítja. A gázvezeték lecsatlakozása az ingatlanon van, de a belső gázvezeték hálózat nem került kiépítésre.

Fűtés, használati melegvíz ellátás

Az értékelt ingatlan fűtési rendszere jelenleg üzemképtelen, teljesen elavult, megrongált. Az eredetileg beépített fűtés melegvízes rendszerű központi fűtés hálózathoz kapcsolódó rendszer biztosítja. A földszinti kazánházban található hőközpontban teljesen elavult, üzemképtelen és gazdaságtalan olajkazánra épített radiátoros központi fűtés került kialakításra. A fűtési rendszer keringtetett melegvízes radiátoros központi fűtés. A hőleadók megfelelő állapotú lemezzradiátorok. Sok helyen a radiátorok leszerelésre kerültek, a rendszer hiányos. A használati melegvizet is a fűtés olajkazánja biztosította.

Fűtési rendszer állapota: Üzemképtelen, elavult, megrongált. A fűtési rendszer teljes felújításra, cserére érett.

2.3.2.4. Burkolatok:

A. Fő területek

/ Eladóterek, irodák, közlekedők /

Az eladóterek padlója 30 X 30 cm -es mozaiklap, illetve a néhány felújított helyiségben 30 X 30 cm-es mázas kerámia lapburkolattal készült, míg a fél melegpadlós helyiségek /irodák, tárolók, / PVC linóleum burkolatúak. A fálburkolatok valamennyi közösségi helyiségben vakolatra felhordott Diszperzit anyagú falfestéssel készültek.

A burkolatok állapota elhasználódott, túlnyomó többségében cserére felújításra érett.

B . Kiszolgáló helyiségek:

/ Szociális blokkok, gépészeti terek, raktárak /

A földszinti raktárak beton aljzattal, ill. 10X10 cm-es mettlachi burkolattal készültek. A WC- mosdókat, öltözőket befoglaló szociális helyiségek 10X10 cm-es mettlachi padlóburkolatúak. A falburkolatot 2,10 m magasságig készített 15X15 cm-es fehér csempe jelenti.

A falburkolatokat Diszperzit festés jelenti. A gépészeti terek padlóburkolata, saját levében simított beton aljzatú. A falburkolatot vakolatra felhordott 2 rétegű fehér festés jelenti.

A burkolatok állapota: Elhasználódott, megrongálódott, teljes felújításra érett.

2.3.2.5. Az épületszerkezetek hibái

Az értékelt épület hőszigetelése nem felel meg a jelenleg érvényben lévő, épületekre vonatkozó előírásoknak. **A falszerkezet utólagos hőszigetelése indokolt.**

A fentiekén kívül, szemrevételezéssel, más tervezési, építési hibára utaló jelet nem tapasztaltam.

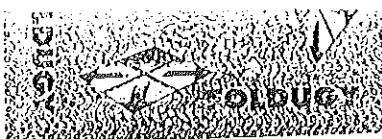
2.3.2.6. Egyéb meghibásodások:

Az épület csapadékvíz elleni szigetelése a lapostetős tetőszakaszon kis mértékű csapadékvizet engedett szivárogni a beltérbe. A fenti okok miatt a tetőszigetelés javításra került. Az egyéb talajnedvesség elleni szigetelés szemrevételezéssel jónak ítéltető, mivel sem a térelhatároló falszerkezetek külső, sem a belső oldalán nem található, az épületszerkezetek élettartamát, ill. a helyiségek funkcióját negatívan befolyásoló nedvesedés, vizesedés. A nyílászáró szerkezetek elhasználódtak felújításra cserére érettek.

2.4. Az értékelt épület hasznos alapterülete:

Sz.	MEGNEVEZÉS	TERÜLET (m ²)
	HASZNOS TERÜLET	
	FŐ TERÜLETEK	1.113 m ²
	MELLÉK TERÜLETEK	477 m ²
	MINDÖSSZESEN	1.590 m ²

**ÉPÜLET ÖSSZ. HASZNOS ALAPTERÜLETE:
1.590,00 m²**



Tulajdoni lap másolat - (szemle)

2002.05.17

NAGYMAROS

belterület HRSZ: 1950

Magyar utca 21

Szektor : 53

Térképszelvény : 18

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

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

II. rész

3. Bejegyző határozat: 43247/2001.08.29

Tul.hányad: 1/1

Jogcím: adásvétel , 43247/2001.08.29

Jogállás: tulajdonos

Jogosult neve: NAGYMAROS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT Törzsszám: 7

Címe: 2626 NAGYMAROS Fő tér 5

III. rész

2. Bejegyző határozat: 32207/1992

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

Tulajdoni lap másolat- (szemle)

2002.05.17

NAGYMAROS

belterület HRSZ: 1950

Magyar utca 21

Szektor : 53
Térképszelvény : 18

11. Bejegyző határozat: 43247/2001.08.29

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

Jogosult neve: SZÉRIA VII INGATLANFORGALMAZÓ KFT Törzsszám: 10790795

Címe: 1055 BUDAPEST Falk Miksa utca 3

Utalások: II/3,

Megrendelő könyv száma: 30064/7715/2002

A tulajdoni lap másolat az eredeti tulajdoni lap bejegyzéseivel a
kiadást megelőző napig mindenben megegyezik.

A tulajdoni lap másolat az 1996. LXXXV. tv. 30. paragrafusa alapján
díjmentes.

VÁC, 2002.05.17



Vasasné Majoros Kriszta





