

# Driver – Park

Vagyongkezelő – Hasznosító Kft.

---

## IGAZSÁGÜGYI INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

a

a NAGYMAROS, MAGYAR UTCA 21. sz.  
alatti,  
1950. hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékéről, mely a természetben  
NAGYMAROS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
tulajdonában lévő  
JELENLEG HASZNÁLATON KÍVÜLI ÁRUHÁZAT ÉS A HOZZÁ  
TARTOZÓ TELEK, ÉS KISZOLGÁLÓ TERÜLETET  
foglalja magában



-2003-05-16 -

## TARTALOMJEGYZÉK :

1. Előzmények: .....	4.oldal
1.1. Megbízó .....	4.oldal
1.2. Megbízás tárgya .....	4.oldal
1.3. A helyszíni szemle eredményének összefoglalása .....	4.oldal
2. Szakvélemény:	
2.1. Ingatlan adatai .....	5.oldal
2.2. A befoglaló környezet adottságai .....	6.oldal
2.3. Az értékelt ingatlan leírása .....	8.oldal
2.4. Épület hasznos alapterülete .....	14.oldal
2.5. Érték megállapítás módszerei .....	15.oldal
2.6. Összehasonlító forgalmi adatok ismertetése .....	16.oldal
2.7. Értéknövelő-értékcsökkentő tényezők .....	17.oldal
2.8. Értékbecslés .....	21.oldal
MELLÉKLETEK .....	22.oldal

NAGYMAROS ÁRUHÁZ

NAGYMAROS

MAGYAR UTCA 21.



## 1. 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 m<sup>2</sup>

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 bármi nemű döntés meghozatala előtt. Jelen értékbecslés, tiszta, tehermentes állapotra vonatkozik.

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

Az értékelt, Nagymaros áruháza magában foglaló ingatlan Nagymaros város központjában, a Magyar utca és a Gesztenye sor sarkán, üzleti szempontból frekventált helyen, közvetlenül a vasútállomással szemben található. A belváros nagy forgalmú területén kisebb kereskedések, szolgáltató egységek, vendéglátó ipari üzletek, éttermek találhatóak. A **Gesztenye sorról** 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 ingatlanhoz 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 ítélni lehet, 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 ítéltető, 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 elérhetőek.

### 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 szím 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 m<sup>2</sup> területű telekből, és egy 1.590 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> melyből **1.590 m<sup>2</sup> a hasznos alapterület.** A hasznos alapterület 70%-a tekinthető **üzleti célú fő területnek, mely 1.113 m<sup>2</sup> területű.** A **hasznos alapterület fennmaradó 30%-a, 477 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>**

### 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 téglavázkitöltő 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 födémszerkezet 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 vezetékhalózat egy része falon kívül, kábelkötegekben 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 melegvizes rendszerű központi fűtés hálózathoz kapcsolódó rendszer biztosítja. A földszinti kazánházban található hőközpontban teljesen elavult, üzemképtelen és gazdaságtalan olajkazanra épített radiátoros központi fűtés került kialakításra. A fűtési rendszer keringtetett melegvizes radiátoros központi fűtés. A hőleadók megfelelő állapotú lemezzradiátorok. Sok helyen a radiátorok leszerelésre kerültek, a rendszer hiányos. A használati melegvizet is a fűtés olajkazanja 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 falburkolatok 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 elhasználódottak felújításra cserére érettek.

#### 2.4. Az értékelt épület hasznos alapterülete:

Sz.	MEGNEVEZÉS	TERÜLET ( m <sup>2</sup> )
	HASZNOS TERÜLET	
	FŐ TERÜLETEK	1.113 m <sup>2</sup>
	MELLÉK TERÜLETEK	477 m <sup>2</sup>
	<b>MINDÖSSZESEN</b>	<b>1.590 m<sup>2</sup></b>

**ÉPÜLET ÖSSZ. HASZNOS ALAPTERÜLETE:  
1.590,00 m<sup>2</sup>**

## 2.5. Az érték meghatározás módszerei:

### 1. Módszer

#### Piaci érték megállapítás összehasonlító forgalmi adatok alapján

Az érték meghatározási módszer lényege, hogy az értékelendő ingatlan valamennyi műszaki és funkcionális paraméterét felméri. Ezt követően begyűjti az ingatlanpiacon szereplő hasonló kategóriájú, funkciójú ingatlanok eladási ár, illeték hivatali ár adatait, ingatlanforgalmazók kínálati áradatait. Ezek ismeretében összehasonlítja az értékelendő ingatlan adottságait az ingatlanpiacon szereplőkével és paramétereinek alapján értéknövelő és értékcsökkentő tényezők képzésével kifejezi az árra korrekciós hatással bíró egyedi eltéréseket. Végül meghatározza az ingatlan forgalmi értékét. Az eljárás alkalmazása során a legnagyobb ármeghatározó tényezőnek a mindenkori piaci keresleti-kínálati viszonyokat tekinthetjük. Ennek értelmében ez a módszer közelíti meg legjobban az ingatlan naprakész piaci ár-érték adottságait. Ezt a módszert alkalmazom.

### 2. Módszer

#### Újraelőállítási érték alapú érték megállapítás.

Kevésbé pontos az ingatlan újraelőállítási értékéből számítható, amortizációs értékcsökkenéssel kalkuláló számítási módszer. Ennek oka, hogy a kereslet-kínálat változásából származó árkorrekciókat nem képes súlyozottan figyelembe venni, így az eljárás végén képződő érték jelentősen eltérhet az ingatlanpiacon realizálható ártól. A fenti okok miatt ezen módszer alkalmazása az ingatlan műszaki értékének meghatározásához alkalmazható kiválóan. Jelen esetben azonban, a piaci érték meghatározásának igénye miatt ezen módszert nem tartom pontosnak így azt nem alkalmazom.

### 2. Módszer :

#### Hozamszámítás módszere

A piaci érték megállapítására irányuló hatékony módszer, a nemzetközi gyakorlatban is eredményesen működő hozamszámítási eljárás. Ennek lényege, hogy az értékelendő ingatlan hasznosítása (pl. haszonbérbe adása) útján 7 naptári év alatt keletkező nettó jövedelem jelenértéke tekinthető az ingatlan értékének. Jelen esetben figyelembe veendő tényező, hogy az ingatlan jelen műszaki állapotában nem rendelkezik a jövedelemtermelés paramétereivel (nincs fűtés, üzemképtelen víz, elektromos vezeték hálózat, megrongált burkolatok, cserére érett nyílászárók, stb.) Jelen értékbecslés során az összehasonlító forgalmi adatok alapján történő érték meghatározás mellett egy önálló érték képzési módszerként, érték ellenőrzésre használok.

## 2.6. Összehasonlító forgalmi adatok: ismertetése:

Az értékelendő ingatlan forgalmi értékbecsléséhez rendelkezésre álltak :

- Az épület hasznosításából származó bevételi adatok
- Ingatlanok újraelőállítási árkalkulációja
- Ingatlanközvetítő vállalkozásoknál előforduló 2003. évi friss forgalmi érték adatok.

<u>Hely /jelleg</u>	<u>Év</u>	<u>Fajlagos forgalmi érték. Ft/nm.</u>
Nagymaros Építési telek	2003	6.000- 6500,- Ft/nm
Nagymaros Használt családi ház	2003	80.000 -90.000,- Ft/nm
Nagymaros Kis alapterületű üzlet	2003.	80.000 - 100.000,- Ft/nm

Fenti adatok az ingatlanhoz tartozó telek területével, valamint az üzleti funkcióhoz tartozó parkoló területtel együtt értendő.  
( OTÉK előírás: 20 nm-enként 1 parkolóhely biztosítása szükséges)



## 2.7. Értéknövelő és értékcsökkentő tényezők ismertetése:

### **Értéknövelő tényezők:**

- Frekventált elhelyezkedés, jó megközelíthetőség.
- Jó közművesítettség, a célnak megfelelő térkialakítás.
- 1.000 kg teherbírású teherlift.
- Koruknak megfelelő állapotú karbantartott épület szerkezetek.
- Az áruház épület további bővítésének műszaki lehetősége.  
( tetőtér beépítésének lehetősége meglévő tervdokumentáció )
- Jelentős szezonális turista forgalom.
- Kereskedelmi, szolgáltatási övezet. Funkcióváltás lehetősége.
- Tetőtér beépítés, lehetősége.

### **Értékcsökkentő tényezők:**

- Megrongálódott, teljes felújításra érett fal és padlóburkolatok.
- Megrongálódott, hiányos, gazdaságtalan olajkazanra épített központi fűtés rendszer.
- Víz vezeték hálózat megrongált, üzemképtelen, teljes felújításra érett.
- Cserére, felújításra érett a nyílászárók kb. 60%-a.
- Hátsó udvari alacsony komfortfokozatú hiányos felszereltségű tároló épületek önálló vagyoneértéket nem képviselnek, bontásra érettek.
- A közös használatú helyiségek burkolata felújításra érett.

## 2.8. ÉRTÉKBECSLÉS ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN:

A Nagymaros Magyar utca 21. sz. alatti 1950 Hrsz. – ú NAGYMAROS ÁRUHÁZ megnevezésű, KERESKEDELMI funkciójú ingatlan forgalmi értékét az értéknövelő és értékcsökkentő tényezők figyelembevételével az alábbiak szerint adom meg:

Megnevezés	Alapterület / m <sup>2</sup> /	Nettó / Ft/ m <sup>2</sup> /	Nettó Forg. érték / Ft /
Üzleti fő terület ( üzlettér, irodák, közlekedők )	1.113 m <sup>2</sup>	70.000,- Ft/ m <sup>2</sup>	77.910.000,-Ft
Kiszolgáló terület. ( raktárak, szoc. blokk.)	477,00 m <sup>2</sup>	40.000,- Ft/ m <sup>2</sup>	19.080.000-Ft
<b>Összesen</b>	<b>1.590 m<sup>2</sup></b>	-	<b>96.990.000,-Ft</b>
Az épület ASZNÁLHA TÓSÁGI FOKA	60 %		
<b>FORG. ÉRT:</b>	<b>1.590 m<sup>2</sup></b>	-	<b>58.194.000-Ft</b>

## 2.9. ÉRTÉKBECSLÉS HOZAMSZÁMÍTÁS ALAPJÁN:

NAGYMAROS  
MAGYAR U. 21.  
ÁRUHÁZ

### HOZAMSZÁMÍTÁS

#### ALAPADATOK:

1. Telek:	1571 m <sup>2</sup>
2. Épület bruttó szintterülete:	1.767 m <sup>2</sup>
3. Épület össz. hasznos alapterülete:	1.590 m <sup>2</sup>
- üzleti célú fő terület ( 70% ):	1.113 m <sup>2</sup>
- Kiszolgáló terület ( 30% ):	477 m <sup>2</sup>
Összesen:	1.590 m <sup>2</sup>

#### 4. Figyelembe vett fajlagos hozam adatok:

- Üzleti terület bérleti díja:	7 EURO/ m <sup>2</sup> /hó
- Kiszolgáló terület bérleti díja:	4 EURO/ m <sup>2</sup> /hó
- Figyelembe vett működési költség szint:	( Éves árbevétel 35%-

a.)

- diszkontláb	6%
- ingatlan befektetés elvárt megtérülési idő:	7év

#### HOZAMSZÁMÍTÁS:

$$\text{Nettó jelenérték} = \frac{\text{Nettó hozam}}{(1 + \text{diszkontláb})^7}$$

#### Árbevétel:

1. Üzleti terület:  $1.113 \text{ m}^2 \times 8 \text{ EURO} \times 245 \text{ Ft/ EURO} \times 12 \text{ hó} \times 7 \text{ év} = 183.244.320 \text{ Ft}$
2. Kiszolgáló terület:  $477 \text{ m}^2 \times 5 \text{ EURO} \times 245 \text{ Ft/ EURO} \times 12 \text{ hó} \times 7 \text{ év} = 49.083.300 \text{ Ft}$

ÖSSZ ÁRBEVÉTEL: 232.327.620 Ft

Költségek: ( árbevétel 35%-a ) = 81.314.667,-Ft

Nettó hozam: 
$$\begin{array}{r} 232.327.620 \text{ Ft} \\ - 81.314.667,-\text{Ft} \\ \hline 151.012.953,-\text{Ft} \end{array}$$

Nettó jelenérték = 
$$\frac{151.012.953}{(1 + 0,06)^7} = 100.432.238,- \text{ Ft}$$

Ingatlan üzemképessé tételének  
egyszeri beruházási költsége jelen értéken:

Fűtés csere: ( 8.000 Ft/nm ) X 1.590 nm = 12.720.000,-Ft  
Padlóburkolás: ( 6.000Ft/nm ) X 1.272 nm = 7.632.000,-Ft  
Falburkolás: ( 3.500 Ft/nm X3.536 nm ) = 12.376.000,-Ft  
Egyéb: ( vizes blokkok, Közű csatronák, portál, gépészeti szellőzés, hűtők,  
biztonságtechnika, telekommunikáció, raktárak felújítása KÖJÁL  
előírások szerint ): 10.000.000,-Ft

---

**ÖSSZESEN:** 42.728.000,-Ft

Az ingatlan forgalmi értéke:

$$\begin{array}{r} 100.432.238,- \text{ Ft} \\ - 42.728.000,-\text{Ft} \\ \hline \text{ÖSSZ: } 57.704.238,-\text{Ft} \end{array}$$

**AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE HOZAMSZÁMÍTÁS  
ALAPJÁN : 57.704.238,-Ft**

## 2.10. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE:

A Nagymaros Magyar utca 21. sz. alatti 1950 Hrsz. – ú NAGYMAROS ÁRUHÁZ megnevezésű, KERESKEDELMI funkciójú ingatlan forgalmi értékét az összehasonlító forgalmi adatok alapján számított forgalmi érték és a hozamszámítás alapján számított forgalmi érték számtani közepeként az alábbiak szerint adom meg:

Megnevezés	Alapterület / m <sup>2</sup> /	Nettó / Ft/ m <sup>2</sup> /	Nettó Forg. érték / Ft /
Összehasonlító forgalmi adatok alapján számított forgalmi érték	1.590 m <sup>2</sup>		58.194.000,-Ft
Hozamszámítás alapján számított forgalmi érték	1.590 m <sup>2</sup>		57.704.238,-Ft
<b>AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE</b>	<b>1.590 m<sup>2</sup></b>		<b>57.950.000,-Ft</b>

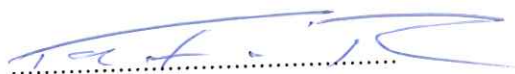
**Az ingatlan forgalmi értéke: 57.950.000,- Ft.**

*A fenti érték magában foglalja az ingatlanra eső telekhányad értékét is, mely jelen ingatlan esetén a forgalmi értékének 17,62%-ával egyezik meg, azaz :10.211.500,-Ft. ( 6.500 Ft/ m<sup>2</sup> X 1.571 m<sup>2</sup> = 10.211.500,-Ft )*

### **6. Megjegyzés:**

Jelen értékbecslés, a felkérés és az adatszolgáltatás értelmében az 1950 hrsz.-ú ingatlan érték megállapítását tartalmazza. Szakértő tájékoztatja Megbízót, hogy a helyszínrajzon látható az 1954/1 hrsz.-ú 186 m<sup>2</sup> – es beépítetlen terület, mely elkerítetlenül az áruház hátsó udvarához kapcsolódik. Ezen telek fajlagos forgalmi értéke ( m<sup>2</sup> – ára) megegyezik az értékelt ingatlannál figyelembe vett értékkel. A Megrendelő tudomásul veszi, hogy az értékbecslés során diagnosztikai vizsgálat, szerkezetfeltárás nem történt. Az érték megállapítás szemrevételezés és a helyiség tulajdonosától kapott információk alapján készült. Az értékbecslés érvényessége 3 hónap.

Budapest , 2003. 05.16.

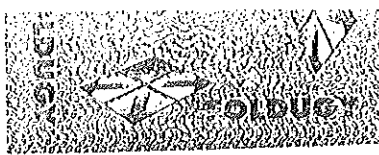


**PETRÁNYI TIBOR**  
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő  
Ig. sz: 5683

# MELLÉKLETEK

# **1. MELLÉKLET**

## **TULAJDONI LAP**



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

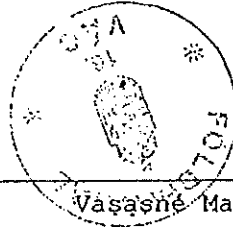
Utalások: II/3,

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



## **2.SZ. MELLÉKLET HELYSZÍNRAJZ**



**3.SZ. MELLÉKLET**  
**RENDEZÉSI TERV KIVONAT**

## Településközpont vegyes terület

### 7.§

- (1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (2) A településközpont vegyes területen elhelyezhető:
  1. lakóépület,
  2. igazgatási épület,
  3. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
  4. egyéb közösségi szórakoztató épület,
  5. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.
- (3) A településközpont vegyes területen az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:
  6. nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
  7. sportépítmény.
- (4) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el:
  8. önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
  9. parkolóház, üzemanyagtöltő,
  10. termelő kertészeti építmény,
  11. az egyes ingatlanok rendeltetésszerű használatához szükséges gépjármű tárolására szolgáló garázsépületen kívül, egyéb garázsépület.

### *Építési övezetek*

- (5) A településközpont vegyes terület az egyes területrészek szerepköre és karakterbeli különbsége alapján az alábbi övezetekre tagozódik:
  1. Vt-1 általános településközponti funkciók övezete
  2. Vt-Kt kizárólagos használat – iskola
- (6) **Vt-1 övezet** egyedi és részletes előírásai
  12. Településközpont vegyes területen a telekhatárrendezés megengedett.
  13. Telekfelosztás a területen nem lehetséges.
  14. Telekösszevonás az alábbi esetekben lehetséges:
    - a) utcafronti telekhatárral közvetlenül nem rendelkező telek a szomszédos telekkel összevonható
    - b) a korábban bizonyíthatóan egy telekként létező, időközben megosztott telkek összevonhatók
    - c) telekösszevonás esetén, csak a környezetre jellemző méretrendű épület alakítható ki a telken.
  15. A településközpont vegyes területen, a beépítés módjára és mértékére vonatkozó övezeti jellemzőket a szabályozási terv tartalmazza.
  16. A területen a hátsókert legkisebb mélysége 6,0 m lehet.

17. A területen a fő rendeltetésű funkciót hordozó épületet a telek utcai homlokvonalán kell elhelyezni.
18. Zártsorú beépítés esetén:
- az épületnek legalább az egyik oldalfalát a jelenlegivel megegyező telekhatáron kell elhelyezni, jelenleg mindkét oldalfalával a telek oldalhatárán álló épületet, az átépítés során is ily módon kell elhelyezni,
  - az utcafronti beépítés hossza nem csökkenthető, a beépítés látványbeli zártságát minden esetben (tömör kerítés, kapu alkalmazásával) biztosítani kell,
  - az épület tetőgerincét az utcával párhuzamosan kell kialakítani,
  - a helyi védelem alatt álló, fentiekől eltérő módon kialakult épületet eredeti formájában meg kell őrizni,
  - az utcával nem párhuzamos gerinccel kialakított, nem védett épületek átépítés során, az alábbi utcákban jelenlegi kialakítási módjukat követően is elhelyezhetők:
    - Molnár u. páratlan oldal,
    - Szent Imre tér páros oldal.
19. Mindkét oldalhatárával zártsorú beépítéshez kapcsolódó saroktelek megengedett legnagyobb beépítettsége (függetlenül az övezet általános előírásaitól), 80%.
20. A szabályozási terven külön jellel jelölt, jellemzően egy házszámhoz tartozó, egykori egy telek utólagosan feldarabolt, és külön helyrajzi számmal ellátott ingatlanok csoportjára, az építési jogokra és kötelezettségekre vonatkozóan az alábbi kiegészítő előírásokat kell megtartani:
- A telekalakítással kapcsolatos általános szabályok megegyeznek a nem megosztott telkekre érvényes, adott övezetre vonatkozó szabályokkal, de a szabályokat telkek helyett építési egységekre kell értelmezni. Építési szabályozási szempontból egy építési egységnek kell tekinteni az egy utcai házszámmal, illetve egy utcafronttal rendelkező telkek összességét.
  - A külön helyrajzi számmal rendelkező telkek az OTÉK 36.§-ban foglalt telepítési, illetve tűztávolság szempontjából egy teleknek minősülnek.
  - Bármely engedélyköteles építési tevékenység megkezdése előtt, a közterületről jelenleg közvetlenül nem megközelíthető ingatlanok feltárására magánutat kell létrehozni, azt önálló hrsz-mal kell ellátni, és a földhivatalban be kell jegyezni.  
A kialakítandó magánút minimális szélessége 3,0 m. A magánutat a kialakult ingatlanok területéből egységesen egy időben kell lejegyezni. A kialakult, vagy kialakítandó áthajtót, amennyiben az egyes ingatlanok közterületről másként nem közelíthetők meg, a magánút részének kell tekinteni. Magánúton építményt elhelyezni nem lehet.
  - Építési egységen belül a magánút kivételével új telek telekosztással nem hozható létre, az egyes telkek összevonhatók.
  - Az ingatlanokat egy tulajdonba kerülés esetén össze kell vonni. Az összevonások következtében egységes, egy házszám alatt egy helyrajzi szám alá kerülő teleknél a magánút besorolás megszűnik.

f) A magánútról megközelíthető bármely önálló hrsz.-ú ingatlanon folytatott engedélyköteles tevékenység esetén az engedélyezés-kérelmi dokumentációnak a teljes építési egységre vonatkozó helyszínrajzot tartalmaznia kell.

(7) A Vt-1 övezetben a beépítési módra, telekalakításra, építménymagasságra, a beépítettség mértékére vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat tartalmazza.

területfelhasználás	övezet	beépítési mód	maximális építménymagasság* (m)	beépíthető minimális telekterület-méret (m <sup>2</sup> )	telkek minimális szélessége (m)	maximális beépítettség (%)	min. zöld %
Vt	1	O*	4,0	K	K	30	40
		O*	4,0	K	K	40	30
		Z	K(5,0)	K	K	30	40
		Z	K(5,5)	K	K	30	40
		Z	4,0	K	K	40	30
		Z	K(4,5)	K	K	50	20
		Z	K(5,0)	K	K	50	20
		Z	K(5,5)	K	K	50	20
		Z	K(5,0)	K	K	60	15
		Z	K(5,5)	K	K	60	15
		Z	K(4,5)	K	K	75	10
Z	K(5,0)	K	K	75	10		

O\* Kötelező építési vonal a telek oldalhatára

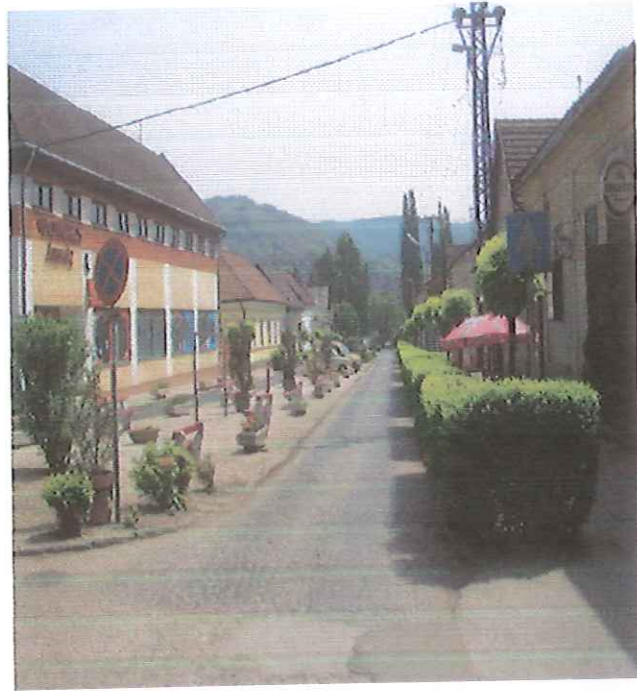
\* A K( ) jellel jelölt esetben, az épület utcai homlokzatmagassága a csatlakozó épületek utcai homlokzatmagasságának átlagától  $\pm 50$  cm-rel térhet el. Az ily módon kialakított építmény magassága nem lehet nagyobb az övezetre megállapított legnagyobb ( ) jelben rögzített építménymagasságnál

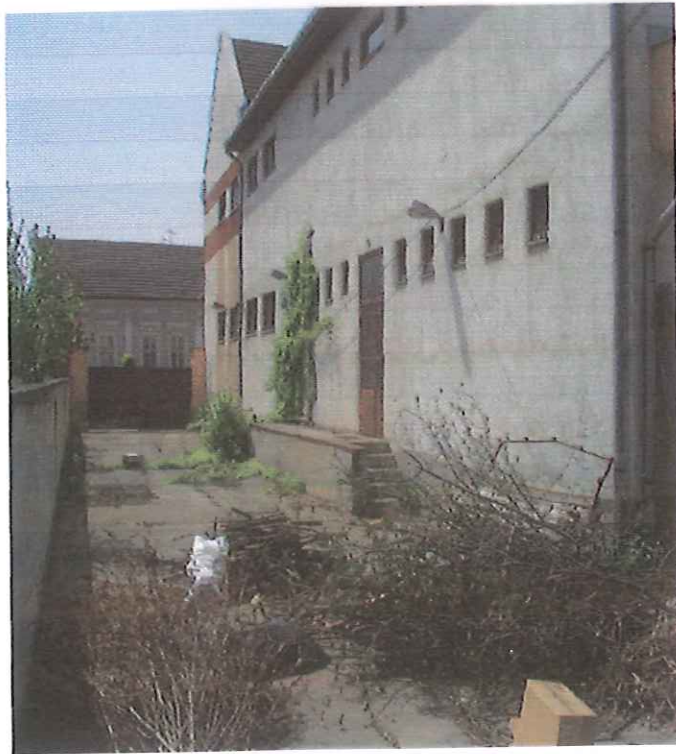




## **4.SZ. MELLÉKLET**

### **FOTO**











ÁTADÁS- ÁTVÉTELI  
ELISMERVÉNY

A Mai napon Petrányi Tibor igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő átadja

A


**NAGYMAROS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA TULAJDONÁBAN LÉVŐ  
NAGYMAROS ÁRUHÁZ MEGNEVEZÉSŰ 1950 HRSZ.  
ALATTI INGATLAN**

**IGAZSÁGÜGYI INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLŐ  
SZAKVÉLEMÉNYÉT.**

A munkafeladat elvégzését rendben lévőnek találtam, azzal kapcsolatban sem mennyiségi, sem minőségi kifogást nem emelek.

Nagymaros, 2003.05.16.

  
Önkormányzat  


  
Petrányi Tibor  
