

**INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI
SZAKVÉLEMÉNY**



**A Gyomaendrőd, Fő út 66. szám alatt lévő 6477 hrsz.-ú ingatlan
becsült forgalmi értékének megállapításáról**

Készült: 2018. július 25.

Készítette:

Csényi István

Ingyanforralmi szakértő
Törzslap száma: 72/07/1999

I. ÉRTÉKLAP

A 6477 hrsz.-ú ingatlan becsült forgalmi értéke:

600.000,- Ft
azaz: Hatszázezer forint,
mely összeg az ÁFA-t tartalmazza.

Az értékmeghatározás részletezését a szakvélemény tartalmazza. A fenti, reálisan becsült összehasonlító adatokon alapuló forgalmi érték kiindulásként szolgál bármely üzleti vagyonérték megállapításához.

Az értékbecslés féléves időszakra vonatkozik. Későbbi felhasználás esetén az új érték nem számítható az inflációs rátával növelt összeggel, az értékbecslést ez esetben aktualizálni kell.

Gyomaendrőd, 2018. július 25.

II. AZ INGATLAN BECSÜLT FORGALMI ÉRTÉKE

A település általános bemutatása

Gyomaendrőd Békés megye északi részén fekvő, járásszékhely település. 1989. március elsején nyert városi rangot, kisvárosi jellegű település, központi belterületből és két sűrűn lakott külterületből - Öregszőlő és Nagylapos -, valamint egyéb tanyás térségből áll. A város külterületeivel együtt 30.394 km²-en terül el, melyből a belterület 1.120 km². A település lakosságszáma: 13 806 fő. Gyomaendrőd a Hármas-Körös déli oldalán elterülő település, közigazgatási területén jelentős kiterjedésű védett természeti értékek találhatók.

Gyomaendrőd alapvetően kiesik a fő hazai forgalmi folyosókról, ugyanakkor a város az országos közúthálózat rendszerébe szervesen kapcsolódik, hiányzó térségi kapcsolata nincs. Az országos közúthálózati kapcsolatot Békés megye két főútja, a 46. és a 443. számú másodrendű főutak biztosítják Mezőberény-Békéscsaba, Mezőtúr, valamint Szarvas irányába. Mivel a nem megfelelő minőségű és szolgáltatási szintű közúti infrastruktúra hátrányosan érinti a térség fejlődését, ezért az alapvető cél a meglévő hálózati kapcsolatok javítása.

A városi tömegközlekedésnek két formája biztosított: vasúti, valamint autóbusz közlekedés.

A település a Budapest-Lökösháza vasúti fővonal mellett helyezkedik el, ehhez csatlakozik itt a Vésztő-Szeghalom-Gyomaendrőd vasúti mellékvonal. A vasútállomás, a pályaszerkezet felújítására és a közúti aluljáró megépítésére az elmúlt években került sor, hogy megfeleljenek a 160 km/h sebesség követelményeinek.

A településen biztosított a helyi autóbusz közlekedés, illetve helyközi járatokkal jól megközelíthetőek a térség és a régió egyéb települései is. A településen igen jelentős a kerékpáros közlekedés. A meglévő kerékpárút-hálózat kiépítése, illetve folyamatos bővítése hozzájárul a biztonságos kerékpáros közlekedés megteremtéséhez. A város területén a mezőgazdasági egyéni és társas vállalkozások biztosítják az itt élő lakosság többségének a megélhetését. Az ipari területen megjelenik a cipő- és nyomdaipar, de számos egyéb területen, így a faiparban, élelmiszer feldolgozóiparban található meghatározó számú vállalkozás. A fejlődő és korszerűsödő kereskedelem és szolgáltatás egyes területeken európai színvonalú ellátást kínál az itt élő emberek és átutazók számára.

A város legnagyobb munkaadója az önkormányzat, amely a gyermekjóléti, oktatási, szociális, egészségügyi, sport- és kulturális területen nyújt megélhetést a helyi humán értelmiség számára és korszerű szolgáltatást a város és térsége lakosságának.

A közfoglalkoztatás keretein belül az önkormányzat nemcsak a városüzemeltetési feladatok egy részét végezteti el, hanem mezőgazdasági termelést folytat, továbbá helyben használható utcabútorokat is készítet.

Az Önkormányzat az Ipari Park létrehozásával és fejlesztésével sokat tett a gazdaság fejlesztése érdekében, de sajnos így sincs elegendő munkahely a városban.

Gyomaendrődi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője (5500 Gyomaendrőd, Selyem út 124. szám) megbízást adott arra, hogy a Gyomaendrőd, Fő út 66. szám alatti ingatlanról (6477 hrsz.) készítsek ingatlanforgalmi szakértői véleményt. A becsült forgalmi érték meghatározásának célja: Képviselő – testületei döntés előkészítése.

1. A megbízás tárgya, kiindulási adatok

Jelen szakértői vélemény magába foglalja a telek, épületek, építmények és a hozzájuk szervesen tartozó épületgépészeti rendszerek vizsgálatát, értékelését.

A vizsgálatához rendelkezésemre álló adatok, információk:

- az ingatlan – nyilvántartás adatai, 2018. július 25.-i állapot,
- a műszaki nyilvántartásból rendelkezésre álló helyszínrajzok, építési dokumentációk.

A fenti adatszolgáltatás alapján a megbízó által közölt információk, továbbá a helyszíni szemrevételezés bejárás útján a TEGOVOFA irányelveit figyelembe véve értékeltem. Vizsgáltam az ingatlan elhelyezkedését, megközelíthetőségét, környezetét, speciális adottságukból adódóan a város kereskedelmében, idegenforgalmában betöltött szerepét.

Az így megszerzett ismeretek lehetővé tették, hogy az egyes területeken lévő valamennyi épületről megalapozott jellemzés készüljön, amely magába foglalja az objektumok műszaki jellemzőit, a műszaki állapot meghatározását, gépészeti ellátottságát.

Mindezen adatok és a helyszíni tapasztalatok lehetővé tették a részletes, majd az összesített értékbecslést.

2. Az értékbecslés módszere és szempontjai

Az ingatlan sajátosságainak figyelembe vételével és a rendelkezésre álló információk gondos mérlegelésével kiválasztott, a szakmai szempontoknak és alkalmazási feltételeknek megfelelő nemzetközileg elismert ingatlanértékelési módszerek: piaci összehasonlításon, hozamszámításon alapuló valamint a költség alapú, maradványérték meghatározásán alapuló módszerek összhangban történő alkalmazásával kell meghatározni a becsült forgalmi értéket.

A szakmai ajánlások alapján az értékbecslés során az ingatlanértékelését elsősorban a piaci összehasonlításon alapuló módszerrel vagy a hozamszámításon alapuló módszerrel szükséges elvégezni. A piaci összehasonlításon és a hozamszámításon alapuló módszer alkalmazásától csak akkor javasolt eltérni, ha e két módszer valamelyike nem alkalmas az érintett ingatlan értékelésére, amit részletesen meg kell indokolni.

Az értékbecslés során, ha az adott ingatlan esetén több értékbecslési módszer alkalmazása is szóba jöhet, akkor célszerű mindegyiket alkalmazni és a különböző módszerekkel kapott értékeket egymással összevetni. A végső érték meghatározása során annak a módszernek az eredményéből elvárt kiindulni, amelyik a bővebb információk, a piac konkrét működése és helyzete alapján megbízhatóbbnak tekinthető.

A korlátozott forgalmi képességű vagyoni tételek – földterület - vagyonértékét hasznosságuk adja. A telek értékbecslésénél figyelembe vettem a településen belüli elhelyezkedését, megközelíthetőségét, közműellátottságát, a rajta lévő felépítmények funkcióját. Ezen kívül összehasonlítottam a területet a környező, hasonló adottságú, funkciójú telkek jelenlegi piaci értékével.

Az épületek, építmények vagyonértéke az újraelőállítási értéknek a műszaki állapot által befolyásolt összegéből kiinduló és az összehasonlító adatok figyelembevételével került megállapításra.

Az újraelőállítási érték kialakításánál azonos mértékű, szerkezetű, hasznosíthatóságú, felszereltségű, funkciójú új épület előállításának költségeit a jelenlegi fajlagos árak alapján vettem számításba.

A műszaki állapot felmérése az elhasználódás foka, a korszerűség figyelembevétele részben szemrevételezéssel történt. Ennyiben szubjektív elemeket tartalmazó a becsült érték.

Az épületgépészeti rendszereket az épületekkel együtt értékeltem, de az épületek egyenkénti jellemzése kitér az épületgépészeti felszereltségre. Az épületre megállapított műszaki állapot százalékos értéke a gépészeti rendszerek állapotát is magába foglalja.

Az ingatlan külső közművei (víz, csatorna, áram, gáz, stb.) állaguk figyelembevételével, felderíthetőségük függvényében az építmények és egyéb építmények leírásánál kerültek értékelésre.

Az ingatlanon lévő volt napközi otthon épülete a műszaki állapota miatt nem kerül értékelésre, mivel az gazdaságosan nem felújítható illetve a bontás kiadást jelent.

Az ingatlant jelenlegi formájában nem lehet bérbe adni, így a hozamszámításon alapuló értékelési módszert nem alkalmaztam. A piaci összehasonlító adatok közül a telek ingatlanokra vonatkozó hirdetések vizsgáltam.

3. Az ingatlan nyilvántartási adatai

Az ingatlan helye:	Gyomaendrőd, Fő út 66.
Helyrajzi szám:	6477
Terület nagysága:	508 m ²
Tulajdoni hányad:	Kizárólagos önkormányzati tulajdon
Jellege:	Kivett
Művelési ága:	Napközi otthon
Bejegyzett jogok, terhek:	Az ingatlant a Roma Polgárjogi Szövetség használja határozatlan idejű haszonkölcsön szerződés alapján. Egyéb tekintetben az ingatlan per és tehermentes

4. Az ingatlan leírása és értékelése

Az ingatlan az enrődi városrészben a 46 –os főút vonal mellett található.

Az ingatlan az alábbi közművekkel van ellátva:

- Elektromos áram (220 V),
- Vezetékes víz,
- Vezetékes gáz,
- A szennyvíz elvezetése közműhálózatba történik,
- Az ingatlan a távbeszélő hálózatba bekötve.

4/1.1. Telek értékelése

Az ingatlan sík területen fekszik, a város átlagos szintmagasságánál magasabban. Az ingatlan besorolása a helyi építési szabályozás szerint „Lf” jelű falusias lakóövezet.

A telek zártosrú, mértanilag szabálytalan alakú, beépítettsége a helyi szabályozásnak megfelelő.

A fajlagos telekárát figyelemmel a 2017-2018 évben történt értékesítések, vagyonértékelések alapján 700,- Ft/m² –ben határoztam meg.

Telekár meghatározása: 700 Ft/m² x 508 m² = 355.600 Ft, kerekítve: 356 eFt.

4/1/2. A telken található építmények egyenkénti értékelése

Volt idősek napközi otthon épülete

Szerkezeti leírás.

1. Alapozás: tégl.
2. Lábazat: tégl.
3. Függőleges teherhordó szerkezet: külső térelhatároló és teherhordó falak téglából készültek.
4. Vízszintes teherhordó szerkezet: vasbeton áthidalókkal.
5. Födém: porított fafödém.
6. Fedélszerkezet: fa.
7. Tetőfedés: cserép.
8. Szigetelések: Talajnedvesség elleni fal szigetelés bitumenes lemezből, azonban több helyen a szigetelés sérülése miatt felvizesedés tapasztalható.
9. Hőszigetelés: nincs.
10. Nyílászáró szerkezetek: hagyományos gerébtokos ablakok, és faszerkezetű ajtók.
11. Burkolatok: kétrétegű beton, a rétegek között talajnedvesség elleni szigetelés. Falburkolatként minden vizes helyiségben 2,10 m magasságban hálós csempeburkolat.
12. Meleg padló burkolatok: linóleum.
13. Hideg padló burkolatok: mázas kerámia lapok, a vizes blokkban és konyhában csúszásmentes kivitelben.
14. Vakolatok: Az épület külső felületi H-10 habarcs vakolat. A belső vakolatok szintén habarcsból készültek.
15. Falfestések: belső falfestések DISZPERZIÓS, illetve a fokozott páratelhelésű helyiségekben penészedést és gombásodást gátló festék alkalmazásával készültek.
16. Bádogos munkák: horganyzott ereszcsonna.
17. Elektromos munkák: áramkörökbe bontott hálózat, 220 betáplálás.
18. Fűtés: radiátoros központi fűtés, szerelt levegőfűstgáz szettes gázüzemű fűtőberendezés.

Műszaki állapota:

A főépület leromlott műszaki állapotban van. A vízszigetelések nem megfelelőek, több helyen a felvizesedés tapasztalható. A falazat vegyes (tégla és vályog) szerkezete, a földmő mozgása miatt több helyen repedés van. A közmű szerelvények elavultak. A fűtés és melegvízellátás szerelvényei szintén elavultak. A fűtőtestek le lettek szerelve és víztelenítve lett a rendszer.

Az épület alapjának a felújítása, a falrepedések és elmozdulások megszüntetése, a lapostetős épületrész szigetelése az előzetes számítások alapján közel 3,9 millió forintba kerülhet. Az életveszélyes állapot elkerülése érdekében a bontás közel 1,5 millió Ft-ot tesz ki.

Az épület helyiségei:

Előtér	3,24 m ²
Olvasó	8,10 m ²
Társalgó	19,08 m ²
Társalgó	19,11 m ²
Ebédlő	21,30 m ²
Tálaló	8,91 m ²
Fürdőszoba, WC	6,53 m ²
Személyzeti szoba	5,94 m ²
Iroda	16,82 m ²
Tároló	4,72 m ²
Öltöző	9,10 m ²
Mindösszesen:	122,85 m²

A műszaki állapot miatt az épület felújítása nem gazdaságos. Az épületet a bontás költségei terhelik.

Iroda, raktár, 2. számú épület

Szerkezeti leírás.

1. Alapozás: tégl.
2. Lábazat: tégl.
3. Függőleges teherhordó szerkezet: külső térelhatároló és teherhordó falak téglából készültek.
4. Vízszintes teherhordó szerkezet: vasbeton áthidalókkal.
5. Födém: porított fafödém.
6. Fedélszerkezet: fa.
7. Tetőfedés: cserép.
8. Szigetelések: Talajnedvesség elleni fal szigetelés bitumenes lemezből, azonban több helyen a szigetelés sérülése miatt felvizesedés tapasztalható.
9. Hőszigetelés: nincs.
10. Nyílászáró szerkezetek: hagyományos gerébtokos ablakok, és faszerkezetű ajtók.
11. Burkolatok: beton.
12. Meleg padló burkolatok: linóleum.
13. Vakolatok: Az épület külső felületi H-10 habarcs vakolat. A belső vakolatok szintén habarcsból készültek.
14. Falfestések: belső falfestések DISZPERZIÓS.
15. Bádogos munkák: horganyzott ereszcsonna.
16. Elektromos munkák: áramkörökbe bontott hálózat, 220 betáplálás.
17. Fűtés: az iroda helyiségben gázkonvektor.

Műszaki állapota:

Az épület műszaki állapota: felújításra szorul.

Az épület helyiségei:

Iroda	8,39 m ²
Tároló 1.	6,88 m ²
Tároló 2.	4,80 m ²
3 db WC	3,2 m ²
Mindösszesen:	23,27 m²

Értékmegállapítás:

Hasznos terület: 23,27 m²

Újraelőállítási érték: 23,27 x 60 eFt = 1.396 eFt

Műszaki állapot, korszerűség: 60 % = 1.396 x 0,60 = 838 eFt

Az épület életkora 50 éven felül 838 x 0,70 = 587 eFt

Az értékbecslő egyéni indexe 0,4 – 1,6 között javasolt 587 x 0,40 = 235 eFt

Az egyéni index alkalmazásánál figyelemmel voltam arra, hogy a létesítmény más céllal történő hasznosítása befektetést igényel, továbbá az épület felújítási igénye, különös tekintettel a vizesedésre, valamint a keleti tartófalán lévő repedésekre, szerkezeti károsodásra.

A telken található még beton aljzattal ellátott vasszerkezetű, hullámpala fedésű nyitott tároló.

Megnevezés	Kerekített érték
Telek	356000
Volt napközi otthon, 1. számú épület	0
Iroda és raktár, 2. számú épület	235000
Összesen:	591000

Összehasonlító piaci hirdetési adatok

Elhelyezkedés	Telek területe	Ár	Egyéb
Békésszentandrás, központhoz közel	592 m ²	0,8 MFt	1.351 Ft/m ²
Jellemzők: Belterületi, beépítetlen ingatlan 2 utcára nyíló elhelyezkedés, központi, jó fekvés, rendezett környék. Közművek az utcában. Nincs beépítési kötelezettség.			

Elhelyezkedés	Telek területe	Ár	Egyéb
Gyomaendrőd, Újkert-sor Fő úthoz közel	4421 m ²	10 MFt	2.261 Ft/m ²

Jellemzők: Gyomaendrődön, az endrődi részen frekventált helyen a 46-os főúthoz közel az Újkert soron szabályos téglalap alakú 4421 m²-es telephely létesítésére, társasház vagy lakópark építésére, élelmiszerüzletnek, vállalkozásra alkalmas 2 utcafronttal rendelkező, megosztható beépítetlen területet. A telek 40 %-ban szabadon álló módon építhető be és minimum 2000 m²-es méretű telkekre osztható külön utcafronttal.

Elhelyezkedés	Telek területe	Ár	Egyéb
Mezőberény, Gyomai út	2000 m ²	1,1 MFt	550 Ft/m ²

Jellemzők: Lakóövezeti telek. A közművek közül csak a víz van bekötve.

III. Értékbecslés

Az ingatlan értékét az érvényben lévő jogszabályok és a kialakult, elfogadott nyugat – európai, valamint a hazai szakmai gyakorlat szerint:

Az ingatlan

forgalmi értéke alapján kell megállapítani.

A forgalmi értékét befolyásolja:

- A település jellege,
- A településen belüli fekvés,
- Az elhelyezkedés,
- A megközelíthetőség,
- Az infrastruktúra,
- A beépíthetőség,
- A műszaki kialakítás,
- Az állag és állapot,
- A hasznosíthatóság,
- Az újraelőállítási költségek,

A fentieket figyelembe véve az értékbecslésre kerülő ingatlanok esetén az alábbi értéknövelő és értékcsökkentő tényezők vehetők figyelembe:

Értéknövelő tényezők:

- A 46-os Főközlekedési útvonal mellett való elhelyezkedése.

Értékcsökkentő tényezők:

- A telek kismérete,
- A volt napközi otthon rossz műszaki állapota, amely gazdaságosan nem újítható fel.

IV. Vizsgálati módszerek összevetése alapján meghatározott becsült forgalmi érték

Kerekítve: 600.000,-Ft azaz: Hatszázezer forint.

V. Záradék

Jelen értékbecslési szakvélemény az ingatlan értékesítéséhez készült, amely csak és kizárólag erre a célra használható fel.

A megállapított becsült forgalmi érték tartalmazza az általános forgalmi adót.

Az értékelési bizonyítvány egészként kezelendő, abból részletet kivenni, és azt önállóan értelmezni nem lehet.

A jelen érték forgalmi érték megállapítás fél évig érvényes.

Az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és a már részletezett terhekkal értékeltem az értékbecslés időpontjában megismert állapotban.

Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonyjogok érvényessége, stb.) nem folytattam. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról nincs tudomásom.

Az értékelés a tények és adatok objektív mérlegelése, valamint a szakmai előírások és etikai normák betartása mellett készült.

Gyomaendrőd, 2018. július 25.



Csényi István

eFöldkönyv
6477/ - 5502 GYOMAENDRŐD, Fő út 66.

1474 GYOMAENDRŐD BELTERÜLET

HRSZ	JEL	Műv.ág	Min.oszt.	Terület(ha.m 2)	Kat.jöv.
6477/	.	kivett napközi otthon	0	0,0508	0
			Összesen:	0,0508	0

Cím: 5502 GYOMAENDRŐD, Fő út 66.

Tulajdonosi adatok

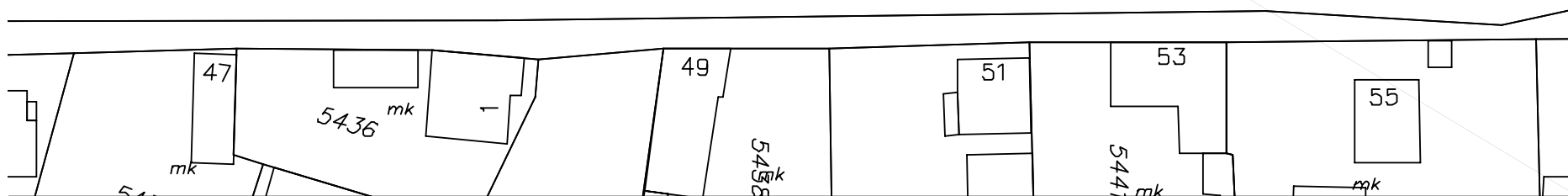
Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 43480/1990.11.29

Tul.hányad: 1/1

Név: GYOMAENDRŐD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

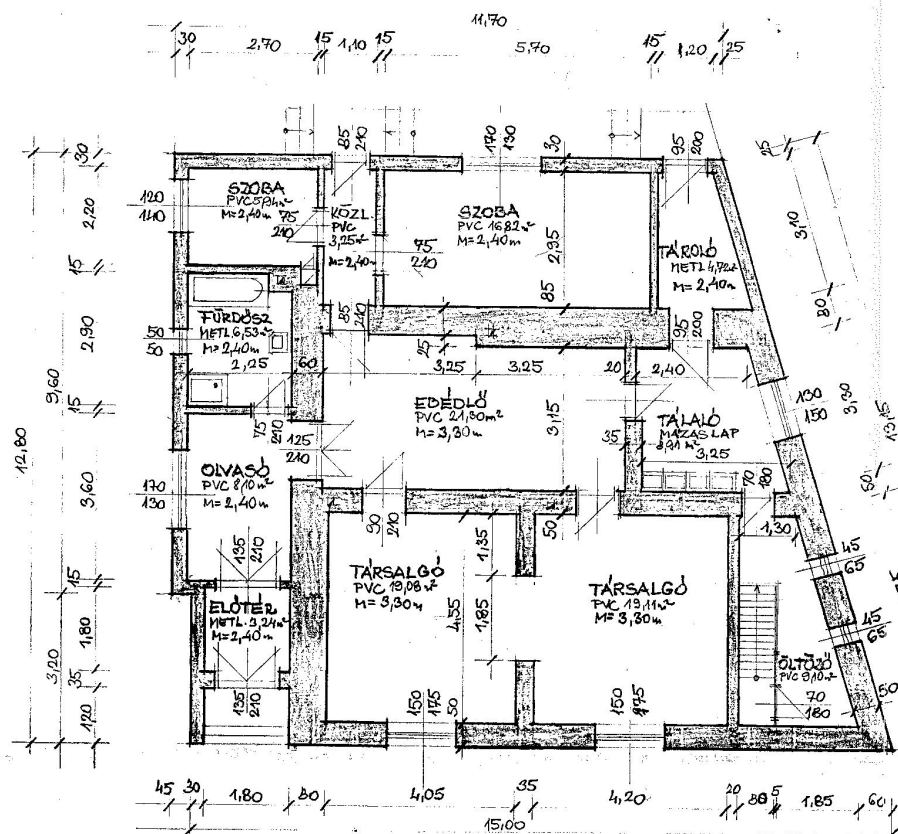
Jogállás: tulajdonos

Cím: 5500 GYOMAENDRŐD, Selyem út 124

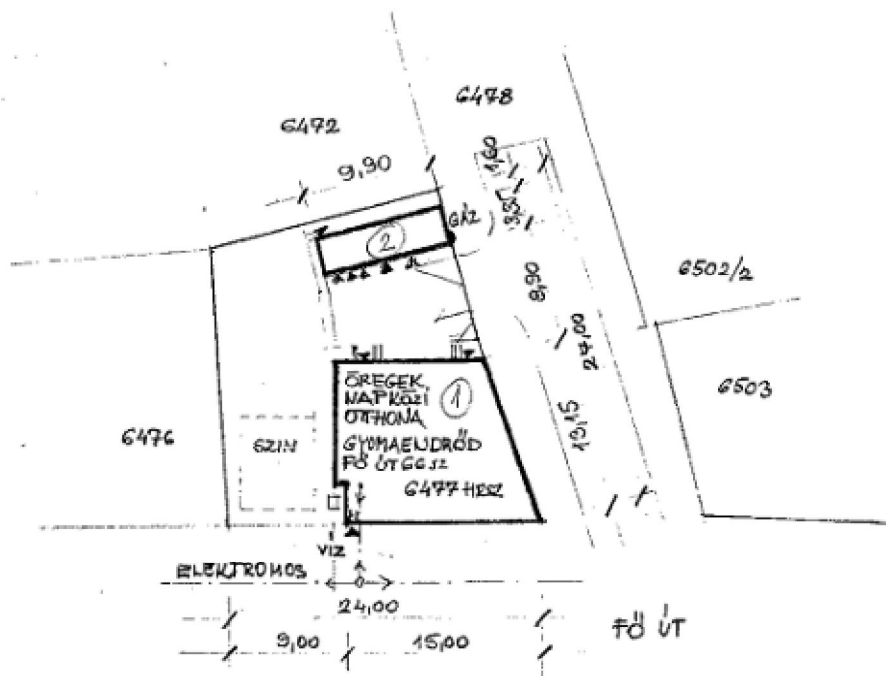


ÖREGEK NAPKÖZI OTTHONA
GYOMAENDRŐD, FŐ ÚT 66. SZ. 6477 HRSZ.

ÖREGEK NAPKÖZI OTTHONA
GYOMAENDRŐD, FŐ ÚT 66. SZ. 6477 HRSZ.

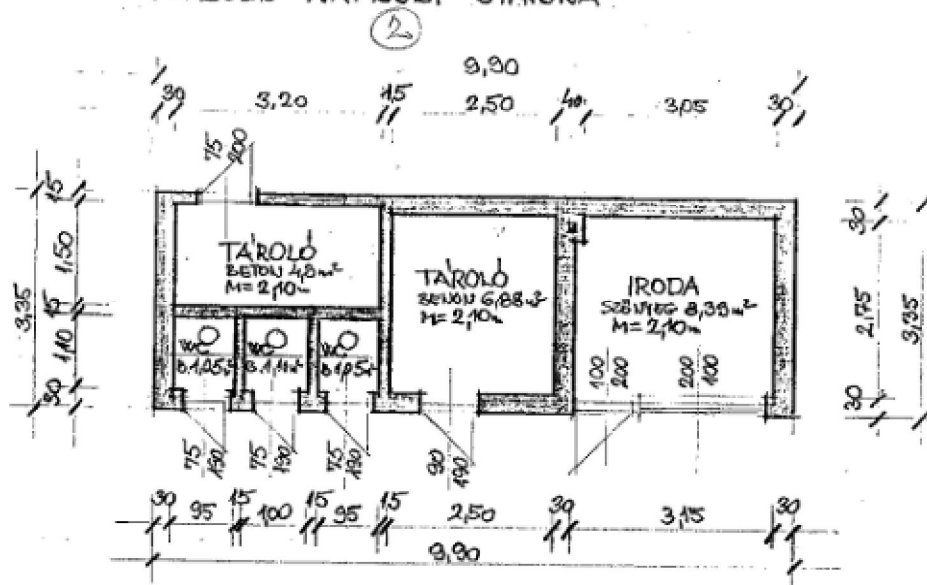


HELYSZINRAJZ M=1:500



MELLEK ÉPÜLET ALAPRAJZ M=1:100
ŐRÉGEK NAPPOLZI OTTHONA

ŐREGEK NAPKÖZI OTTHONA



























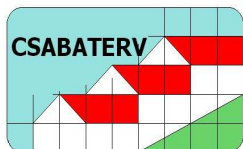












CSABATERV BT.

Székhely: Békéscsaba, Szőlő u. 105/4, Tel.: /66/ 327-387
Mobil:/30/ 9658-353, E-mail: csabaterv@gmail.com
Számlaszám:10402609-26051109;Adószám:20859851-2-04

Szakértői vélemény

Megrendelő: Gyomaendrőd Város Önkormányzata
5500 Gyomaendrőd, Selyem út 124.

Megbízott: Csabaterv Bt
5600 Békéscsaba, Szőlő u. 105/4

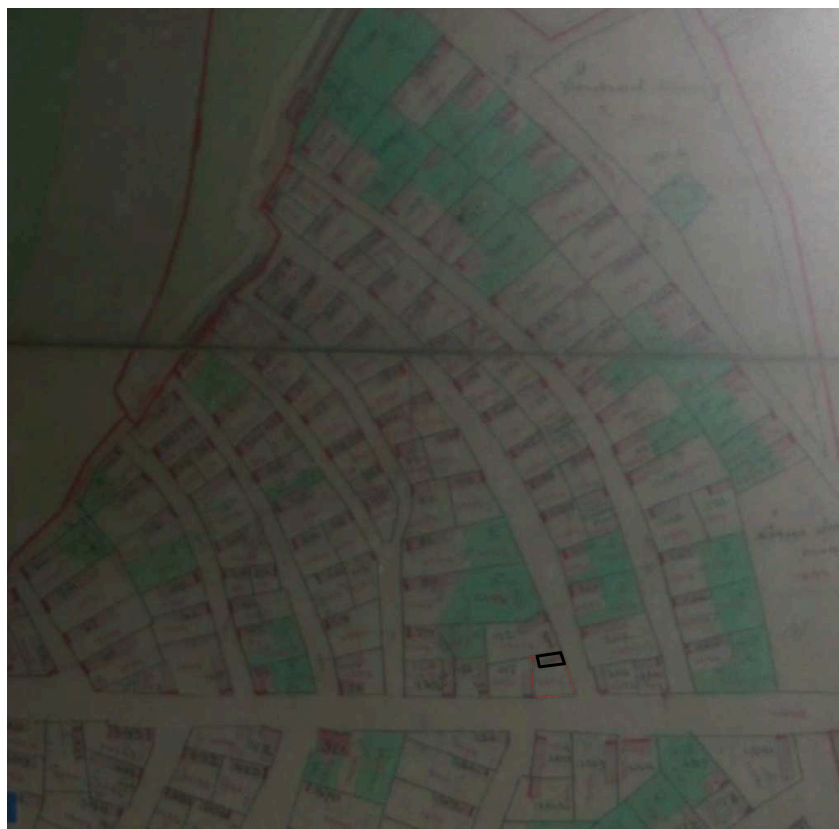
Szakértő neve, jogosultsága:
Kmetykó János 5600 Békéscsaba, Szőlő u. 105/4.
Építész: SZÉSZ-04-0068
Tartószerkezetek: SZÉS1-04-0117

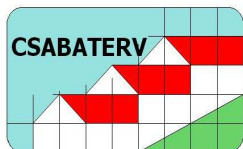
Ingtatlan megnevezése:
Gyomaendrőd, Fő út 66. sz. 6477 hrsz lakóépület.

A szakvélemény tárgya:
Az ingatlanon lévő épület állapot vizsgálata, falszerkezete statika alkalmassága.

Az ingatlanon elhelyezkedő épületek helyszíni állapot felmérése alapján az épületek további fenntarthatósága vagy bontása, a fenntartható épület lehetséges állagmegóvása tekintetében az alábbi szakvéleményt adom:

A vizsgált lakóépület Endrőd 1883-as kataszteri térképén még nem szerepel. A telken ekkor a lakóépület még az É-i telekhatáron helyezkedik el.





CSABATERV BT.

Székhely: Békéscsaba, Szőlő u. 105/4, Tel.: /66/ 327-387

Mobil:/30/ 9658-353,

E-mail: csabaterv@gmail.com

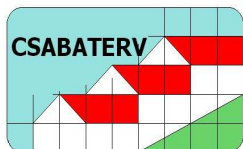
Számlaszám:10402609-26051109;Adószám:20859851-2-04

Ez a régi épület eltűnt, a Fő út és a Könyves Kálmán u. sarkán utcafrontra épült egy lakóház. Az épületszerkezetek vizsgálata alapján az 1930-40-es években



A meglévő lakóépület feltehetően 80-90 év körüli, de falszerkezetében az eredeti épület anyagai is előfordulhatnak. Az épület alapvetően felújítható állapotban van, közvetlen veszélyt jelentő károsodása csak az utcai saroknál tapasztalható. Az épület ezen szakaszán a külső falszerkezetei erősen felvizesedett állapotban van, az utcai sarok jelentősen megsüllyedt, a falsarokól 2-2 m-en belül erre utaló repedések jelentkeztek. A repedések tágassága néhol eléri a 2 cm-t is. A repedések a belső fal-síkon és a nyílások felett és mellett is megjelennek.





CSABATERV BT.

Székhely: Békéscsaba, Szőlő u. 105/4, Tel.: /66/ 327-387

Mobil:/30/ 9658-353, E-mail: csabaterv@gmail.com

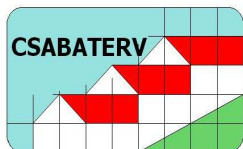
Számlaszám:10402609-26051109;Adószám:20859851-2-04



Az alapsüllyedésen túl a tartós felvizesedés a miatt a vályog téglá fal folyamatos roskadása is károsította az épület utcai sarokfalait. A roskadás miatt a vastag sártapasztás elvált a falszerkezettől, és 6-8 m²-es területen bármikor a közterületre zuhanhat. Ez közvetlen balesetveszélyt jelent a közterületen közlekedő gyalogosoknak, mivel a járda közvetlenül a fal mellett húzódik. Erről a megbízót a helyszíni szemle után telefonon tájékoztattam

A roskadás és süllyedés mértéke az utcai szélső ablak mellett mérhető. A jobb oldali ablak párkány 8 cm-rel lejjebb van az ablak középvonalán mérhető magasságnál, de a bal oldalnál is mérhető 3 cm süllyedés. Ennek oka, hogy az egész épület – a vályogszerkezet természetes tulajdonsága miatt – is roskad. A Könyves Kálmán utca felőli falon is látszik a roskadás jele. Ennek fő oka, hogy az épület a Könyves Kálmán u. felől nem rendelkezik épület körüli járdával, így a csapadékvizek elvezetése nem megoldott



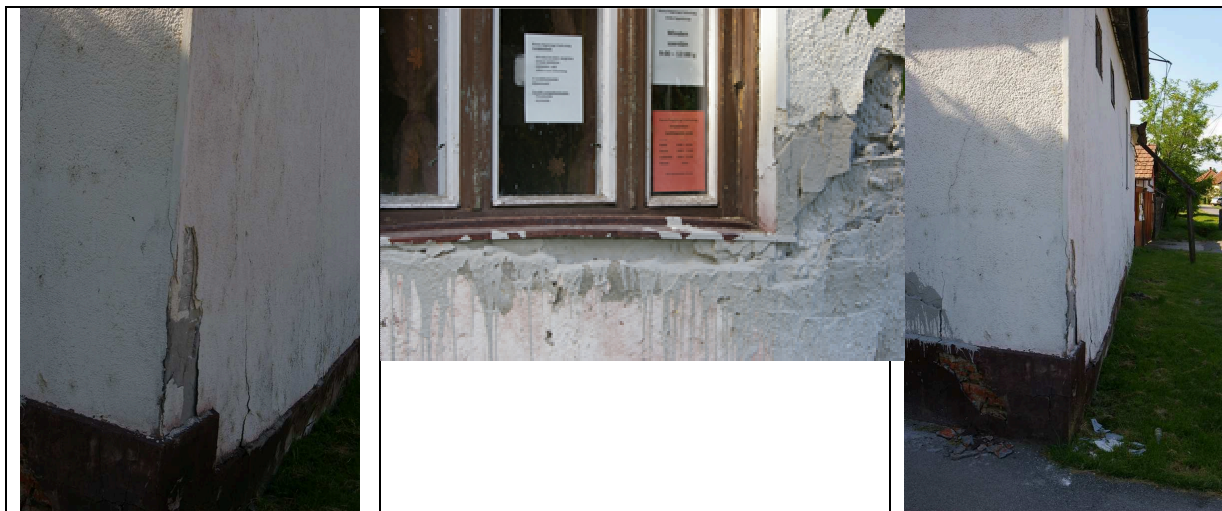


CSABATERV BT.

Székhely: Békéscsaba, Szőlő u. 105/4, Tel.: /66/ 327-387

Mobil:/30/ 9658-353, E-mail: csabaterv@gmail.com

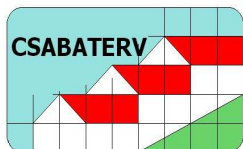
Számlaszám:10402609-26051109;Adószám:20859851-2-04



Az épület többi részén az általános avulás-kívüli épületkárosodás nem tapasztalható. A tetőszerkezet a mintegy 5 cm relatív különbségű süllyedést rugalmasan követte, és a födémszerkezeten sem látható szerkezeti károsodásra utaló elváltozás.



Összegezve megállapítható, hogy az épület Fő u. Könyves Kálmán utcai sarokrészének az alapsüllyedésből és a vályog falszerkezet roskadásából származó károsodása a leomolható sártapasztás miatt közvetlen baleset veszélyt jelent. A falszerkezet a csapadékvizek elvezetésének a hiánya miatt tovább károsodhat, és a Fő út nagy terherforgalmából adódó rezgések fokozó hatásával is számolva tovább roskadhat. Ennek mértéke és bekövetkeztének ideje nem állapítható meg. Azonnali intézkedést igényel az elvált sártapasztás eltávolítása, valamint az épület károsodott sarokrészének szakszerű alátámasztása, oly módon, hogy az alátámasztás a felújítási



CSABATERV BT.

Székhely: Békéscsaba, Szőlő u. 105/4, Tel.: /66/ 327-387
Mobil:/30/ 9658-353, E-mail: csabaterv@gmail.com
Számlaszám:10402609-26051109;Adószám:20859851-2-04

munkák végzésekor is biztonságos legyen. Az épület további használatra csak jelentős felújítás után alkalmas. A helyreállítási munka nem építésiengedély kötelezett. A tartószerkezeten végzett építési munkát célszerű kiviteli terv alapján végezni.

Jelen szakvélemény az avulásból származó felújítási munkákra, azok elvégzésének szükségességére nem tér ki.

Békéscsaba 2018. május 25

Kmetykó János
szakértő.
SZÉS1-04.0117
SZÉSZ-04-0068

ÁRAJÁNLAT

NÉV:	Gyomaendrőd Város Önkormányzata
CÍM:	5500 Gyomaendrőd, Selyem u. 124.
MUNKA LEÍRÁSA:	Fő út 66 alatti, Lakóépület épület, lapostetősrész hőszigetelése, acélszerkezetű tető trapézlemez fedéssel

S.SZ.	Tétel megnevezése	Mennyiség	ME	Egységár		Tétel	
				Anyag	Díj	Anyag	Díj
1.	Idomacél tetszerkezet elhelyezés	72,00	m2	4 123	2 650	296 856	190 800
2.	Oromfal falazat készítés, égetett kerámia téglából	6,50	m2	4 608	2 750	29 952	17 875
3.	Homlokzat vakolat	6,50	m2	1 230	2 420	7 995	15 730
4.	Trapézlemez tetőfedés készítés	76,20	m2	2 750	705	209 550	53 721
5.	Gerincfedés készítés festett hrg. Lemezből	4,20	m	1 833	847	7 699	3 557
6.	Falszegély készítés festett hrg. Lemezből	18,70	m	1 636	750	30 593	14 025
7.	Függőeresz csatorna bontás	24,50	m	0	120	0	2 940
8.	Függőeresz csatorna szerelése	24,50	m	1 100	1 250	26 950	30 625
9.	Lefolyó csatorna bontás	5,00	m	0	120	0	600
10.	Lefolyó csatorna szerelése	5,00	m	1 350	1 250	6 750	6 250
11.	Hőszigetelés elhelyezése, vb. Födémre terítve 20 cm vtg.	70,00	m2	2 840	190	198 800	13 300

Összesen anyag és díj NETTÓ:	815 145	349 423
MINDÖSSZESEN NETTÓ:	1 164 568	
27% ÁFA:	314 433	
MINDÖSSZESEN BRUTTÓ:	1 479 002	

Gyomaendrőd, 2018. június 11.

**ZÖLD PARK GYOMAENDRŐD
NONPROFIT KFT.**
5500 Gyomaendrőd, Ipartelep u. 2.
Adószám: 14596421-2-04

Dinya József
ügyvezető



Zöldpark KFT

Zöldpark Gyomaendrőd Nonprofit Kft.

Cím: 5500 Gyomaendrőd, Ipartelep u. 2.

tel.: +36/66 386-233

Költségvetés

NÉV: Gyomaendrőd Város Önkormányzata

CÍM: 5500 Gyomaendrőd, Selyem u. 124.

MUNKA LEÍRÁSA: Fő út 66. szám alatti épület bontása

S.SZ.	Tétel megnevezése	Mennyiség	ME	Egységár		Tétel	
				Anyag	Díj	Anyag	Díj
1.	Héjazat és tetőszerkezet bontás	130,00	óra	0	2 200	0	286 000
2.	Falazat bontás, töltmelék felrakás elszállítás	165,00	m3	1 800	2 800	297 000	462 000
3.	Kerítés építés (2,5/m vb. Oszlop, 180 cm drótfonat)	37,00	m	2 120	1 750	78 440	64 750
Összesen anyag és díj NETTÓ:						375 440	812 750
MINDÖSSZESEN NETTÓ:						1 188 190	
27% ÁFA:						320 811	
MINDÖSSZESEN BRUTTÓ:						1 509 001	

Gyomaendrőd, 2018. június 14.

**ZÖLDPARK GYOMAENDRŐD
NONPROFIT KFT.**
5500 Gyomaendrőd, Ipartelep u. 2.
Adószám: 14596421-2-04

aláírás

ÁRAJÁNLAT

NÉV:	Gyomaendrőd Város Önkormányzata
CÍM:	5500 Gyomaendrőd, Selyem u. 124.
MUNKA LEÍRÁSA:	Fő út 66 alatti, Lakóépület, Fő út felőli homlokzati fal megertősítése javítása

S.SZ.	Tétel megnevezése	Mennyiség	ME	Egységár		Tétel	
				Anyag	Díj	Anyag	Díj
1.	Földem alátámasztás	15,00	m	4 500	2 700	67 500	40 500
2.	Járda bontás	20,40	m2	0	1 650	0	33 660
3.	Munkaárok földkiemelés, kézi erővel	13,60	m3	0	5 700	0	77 520
4.	Alap megerősítés betonnal, szakaszos bedolgozással	7,50	m3	22 300	15 500	167 250	116 250
5.	Tömörtégla lábazat javítása, félkeresztmetszet kibontásával új falazat és a memorádó falazat között beton kiöntéssel, betonacél megerősítéssel	5,10	m3	25 700	26 600	131 070	135 660
6.	Homlokzati vályog főfal javítása, szakaszosan falazva kisméretű tömör téglával	1,50	m3	38 900	35 500	58 350	53 250
7.	Főfal bekötése vonóvas beépítéssel	7,00	db	14 400	12 300	100 800	86 100
8.	Földvisszatöltés, tömörítés	6,10	m3	550	2 400	3 355	14 640
9.	Bányakavics ágyazat 10 cm vtg.-ban, tömörítéssel	2,04	m3	7 500	2 300	15 300	4 692
10.	Járda helyreállítása	20,40	m2	1 980	1 450	40 392	29 580
11.	Homlokzati vakolat leverése	56,50	m2	0	450	0	25 425
12.	Homlokzat vakolat készítése, zsákos kiszekllőző vakolat felhasználásával, rabczhálló megerősítéssel	67,40	m2	5 770	1 630	388 898	109 862
13.	Horganyzott ablakpárkány elhelyezés	2,00	db	1 460	1 100	2 920	2 200
14.	Homlokzat festés szilikát bázisú légáteresztő festékkel	67,40	m2	895	555	60 323	37 407
15.	Kiszorult föld és törmelék felrakása és elszállítása	16,60	m3	1 900	2 700	31 540	44 820
Összesen anyag és díj NETTÓ:						1 067 698	811 566
MINDÖSSZESEN NETTÓ:						1 879 264	
27% ÁFA:						507 401	
MINDÖSSZESEN BRUTTÓ:						2 386 665	

Gyomaendrőd, 2018. június 8.

ZÖLD PARK GYOMAENDRŐD
NONPROFIT KFT.
 5500 Gyomaendrőd, Ipartelep u. 2.
 Adószám: 1596121-2-04

Dinya József
 ügyvezető