

Gyomaendrőd Város Önkormányzata

Gyomaendrőd
Selyem út 124.
5500

Tisztelt Önkormányzat!
Tisztelt Polgármester Úr!

A Gyomaendrődi Ipartestület (5500 Gyomaendrőd, Fő út 50., levelezési cím: 5500 Gyomaendrőd, Lában u. 10., elnök: Tímár Vince) 1/1 hányadban tulajdonát képezi a Gyomaendrőd Fő út 50. szám alatti 6410 hrsz-ú irodaház.

Az Ipartestület napi működéséhez irodaház már nem szükséges és az épület fenntartási költségeit sem tudjuk a jövőben vállalni, ezért a tagok egyetértésével az egyesület az ingatlant a város szociális szolgáltatásainak fejlesztésére felajánlja az Önkormányzat részére.

A felajánlásunk térítés ellenében történik. Az ingatlan vételárát 1.000.000 Ft-ban határozzuk meg, azonban kérjük, hogy az ipartestület részére gyűlés, illetve egyéb ipartestületi esemény idejére - mely évente egy-két alkalom - rendelkezésre bocsátja az épületet, valamint az épületen címtábla kihelyezését és székhelyként való megtartását engedélyezze.

Gyomaendrőd, 2022. június 7.



Tímár Vince
elnök
Gyomaendrődi Ipartestület

Gyomaendrődi IPARTESZÜLET
5500 Gyomaendrőd, Fő út 50.
Adószám: 19054265-1-04



Vaszkó Béla
elnökségi tag
Gyomaendrődi Ipartestület

**INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI
SZAKVÉLEMÉNY**



**A Gyomaendrőd, Fő út 50. szám alatt lévő 6410 hrsz.-ú ingatlan
becsült forgalmi értékének megállapításáról**

Készült: 2022. június 9.

Készítette:

Csényi István

Ingyanforralmi szakértő
Törzslap száma: 72/07/1999

II. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE

Gyomaendrődi Közös Önkormányzati Hivatal jegyzője megbízást adott arra, hogy a Gyomaendrőd, Fő út 50. szám (6410 hrsz.) alatti ingatlanról készítsen ingatlanforgalmi szakértői véleményt. A szakvélemény készítés célja: az ingatlan nyilvántartásba való felvezetéshez a becsült forgalmi érték meghatározása.

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 készített.

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

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 vizgálathoz rendelkezésemre álló adatok, információk:

- a 2022. adózási földkönyv adatai,
- 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.

Az értékelés piaci összehasonlító adatok figyelembevételével történt.

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

2. Az értékbecslés módszere és szempontjai

Az ingatlan sajátosságainak figyelembevételével 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 – vagyoneértékét 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 vagyoneértéke 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.

3. Az ingatlan nyilvántartási adatai

Az ingatlan címe:	5500 Gyomaendrőd, Fő út 50.
Helyrajzi száma:	6410
Telek területe:	569 m2
Megnevezése:	Irodaház
Az irodaház hasznos alapterülete:	földszint: 133,20 m2, tetőtér: 123,76 m2, Összesen: 256,96 m2
Jogok-tények jogosultjai:	Vezetékjog Név: E.ON TISZÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

	Cím: 4024 DEBRECEN, Kossuth utca 41 Szöveg: Szarvas-Gyomaendrőd 22 KV-os távvezeték és leágazásai 21 m2 területre
Közművek:	Teljes
Fűtése:	Gázkonvektoros
Melegvíz:	Villanybojlerből
Műszaki állapot:	Közepes. Helyenként a belső falakon repedések tapasztalhatók

A Gyomaendrődi Ipartestület (5502 Gyomaendrőd, Fő út 50.) képviselőjében Tímár Vince elnök, valamint Vaszkó Béla elnökségi tag felajánlotta Gyomaendrőd Város Önkormányzatának a tulajdonukban lévő Gyomaendrőd, Fő út 50. szám alatt lévő 6410 hrsz.-ú ingatlant. Az Ipartestület alanyi adómentes.

Az Ipartestület működéséhez az irodaház már nem szükséges. Az Ipartestület az ingatlant a városi szociális szolgáltatásainak fejlesztésére felajánlja térítés ellenében. Az ingatlan vételárát 1.000.000 Ft-ban jelölték meg. Az Ipartestület kérése, hogy az ingatlant székhelyként megtarthassa és az épületen címtábla kihelyezését az önkormányzat engedélyezze. Az Ipartestület évente egy-két alkalommal tartana gyűlést, illetve egyéb ipartestületi eseményt az épületben.

A Gyomaendrődi Család- és Gyermekejóléti Központ jelenleg a Fő út 2. szám alatt lévő volt polgármesteri hivatal „kirendeltség” épületében végzi a tevékenységét. Az intézmény működéséhez már szűkös a rendelkezésre álló helyiségek területe.

Az ingatlan önkormányzati tulajdonba kerülésével lehetőség adódik a Gyomaendrődi Család- és Gyermekejóléti Központ működéséhez a Top_plusz-3.3.1-21 Helyi egészségügyi és szociális infrastruktúra fejlesztése pályázat keretében az épület energetikai korszerűsítésének az elvégzésére pályázati forrásból.

Beadási határidő (a szociális részhez): 2022.07.04. 00:00-tól 2022.08.25. 23:59-ig

A fejlesztéssel a hatósági intézkedéshez kapcsolódó feladatot ellátó eseménymenedzserek, a diagnosztizáló eseménymenedzser, a jogi és pszichológiai tanácsadás, valamint a kapcsolattartási ügyelet ebben az épületben kapna helyet.

Amennyiben a Képviselő-testület elfogadja a felajánlást, akkor a tulajdonjog változást részben ajándékozás és részben adásvétel címén lehet átvezettetni a földhivatali ingatlan-nyilvántartásban.

4. Az ingatlan leírása és értékelése

Az ingatlan az endrődi városrész központjához közel ipari, kereskedelmi és egyéb létesítmények környezetében található.

Az ingatlan az alábbi közművekkel van ellátva:

- Elektromos áram (220 V),

- Vezetékes víz,
- Vezetékes gáz,
- A szennyvíz elvezetése közműhálózatba történik.

4/1.1. Telek értékelése

Az ingatlan sík területen fekszik, átlagos szintmagasságban, beépítettsége a helyi szabályozásnak megfelelő.

A helyi építési szabályozás alapján az ingatlan a „Lf”-1 jelű különleges övezetbe tartozik

Lf jelű építési övezet előírásai

8. § (1) Az Lf jelű falusias lakóövezet területén:

- Az övezetben csak 20-45° közötti tetőhajlású épületek építhetők.
 - Egy rendeltetési egységre biztosítandó legkisebb telekméret: 350 m², amelyben a gépkocsi tárolókat nem kell figyelembe venni.
 - Közműellátás szintje: teljes, kivétel Öregszőlő, Kocsorhegy, Nagylapos területe, ahol a részleges közművesítettség is elégséges.
- (2) Öregszőlő és Kocsorhegy területén az „építési hely” hátsó határa az utcavonaltól számítva max. 45 m.
- (3) Utcai telekszélesség: min. 14 m.
- (4) Az O-30/4,5-800 jelű építési övezetben az utcai telekszélesség: min 17 m, saroktelek esetén 20 m.
- (5) Az Lf jelű építési övezetekben új építés esetén a következő paraméterek biztosítandók:
 **megjegyzés: 5 m-nél kisebb meglévő előkerthez való csatlakozás 0-1,5 m eltéréssel a telek belseje felé legfeljebb 5,0 m előkertig engedélyezhető.
- Az építménymagassági előírás a közterület felőli épület első 15 m-ére vonatkozik, amelytől távolodva 15 m-enként 1,5 m-es építménymagasság-növekedés engedélyezhető az építési helyen belül. Az építmény legnagyobb magassága a 7,5 m-es homlokzatmagasságot sehol sem haladhatja meg.

Jel	Övezeti jel	Beépítési mód	Max. beépítettség (%)	Min/max építmény-magasság (m)	Min. telekterület (m ²)	Min. zöldfelület (%)	Előkert min (m)	Oldalkert min (m)	Hátsókert min.(m)
Lf	O 30	Oldalh. álló	30	3,5-4,5	700	40	5**	4	6
1	Lf								
	4,5 700								

(4) Az Lf jelű építési övezetekben új építés esetén a következő rendeltetésű épületek engedélyezhetők:

- legfeljebb kétlakásos lakóépület,
- mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- szálláshely-szolgáltató épület,
- kézműipari építmény,
- helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény,

h) nem nagyüzemi gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény.

Sorszám	Megnevezés	A fajlagos értéktől való eltérés Korrekciós tényező	Megjegyzés az eltérés tartalmára vonatkozóan
1	Jogi szempontból eredő Eltérés	0	
2	Alternatív hasznosítás lehetőségéből eredő lehetőségek	0	
3	Építési szempontból származó eltérések	0	
4	Használati szempontból eredő eltérés	0	
5	Környezeti adottságokból Származó eltérés	0	
6	Infrastruktúra ellátottságának különbözőségéből származó eltérés	0	
7	Egyéb lényegesnek ítélt szempont	0	
	Az értékelési szempontok Összevont számtani átlaga	0	

A fajlagos telek árat figyelemmel a 2019 - 2021 évben történt értékesítések, vagyonértékelések alapján 2.000,- Ft/m² –ben határoztam meg.

A korrigált fajlagos érték: 2.000 Ft/m²

A korrigált fajlagos értékkel meghatározott telekár:
569 m² x 2000 Ft/m² = 1.138.000 Ft.

4/1/2. A telken található képtárárpület értékelése

Az épület 1985-ben épült az Ipartestület székházaként. A Csodavár Gyermekcentrum Alapítvány, mint bérelő 2008-ban részben átalakította az épületet.

Szerkezeti leírás.

1. Alapozás: vasbeton sávalap, C12-24 betonból.
2. Lábazat: vasbeton.
3. Függőleges teherhordó szerkezet: külső térelhatároló és teherhordó falak B30 falazóblokkból készültek.
4. Vízszintes teherhordó szerkezet: monolit vasbeton.

5. Födém: vasbeton gerendás födém, EB60-19 béléssel.
6. Fedélszerkezet: fenyőfa.
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: gerébtokos ablakok síküvegezéssel, és faszerkezetű ajtók.
11. Burkolatok: két rétegű beton, a rétegek között talajnedvesség elleni szigetelés. Falburkolatként minden vizes helyiségben hálós csempeburkolat.
12. Meleg padló burkolatok: laminált padló.
13. Hideg padló burkolatok: mázas kerámia lapok, a vizes blokkban és egyéb helyiségekben csúszásmentes kivitelben.
14. Vakolatok: Az épület külső felületi H-10 habarcs vakolat. A belső vakolatok szintén habarcsból készültek.
15. Falfestések: vegyesen meszes és DISZPERZIÓS festés.
16. Bádogos munkák: horganyzott ereszcsonatna.
17. Elektromos munkák: áramkörökbe bontott hálózat, 220 volt betáplálás.
18. Fűtés: gázkonvektoros.
19. Melegvíz ellátás: villanybojlerből.

Műszaki állapota:

Az épület műszaki állapota: felújításra váró. Elsősorban a több helyen mutatkozó falrepedések miatt.

Az épület helyiségei:

<u>Megnevezés</u>	<u>Alapterület</u>
<i>Földszint</i>	
Csoportszoba (<i>oktató teremből</i>)	80,00 m ²
Közlekedő	5,44 m ²
Gyermek öltöző (<i>társalgóból</i>)	15,14 m ²
WC (<i>társalgóból leválasztva</i>)	2,00 m ²
Pelenkázó (<i>előtérből és WC-ből</i>)	15,00 m ²
Közlekedő	4,42 m ²
Étel előmelegítő (<i>irodából</i>)	11,20 m ²
Földszint összesen:	134,84 m ²
<i>Tetőtér</i>	
Közlekedő	4,20 m ²
Öltöző	9,30 m ²
WC, mosdó	3,30 m ²
Tetőtér összesen:	17,10 m ²
Nyitott terasz	21,00 m ²
Mozgáskorlátozott feljáró	8,00 m ²

Mindösszesen:	180,94 m²
----------------------	-----------------------------

Értékmegállapítás:

Hasznos terület: 180,94 m²

Újraelőállítási érték: 180,94 x 350 eFt = 63.329 eFt

Műszaki állapot, korszerűség: 70 % = 63.329 x 0,70 = 44.330 eFt

Az épület életkora 35 éven felül 44.330 x 0,70 = 31.031 eFt

Az értékbecslő egyéni indexe 0,4 – 1,6 között javasolt 31.031 x 0,8 = 24.825 eFt

Az egyéni index alkalmazásánál figyelemmel voltam arra, hogy az építmény más céllal történő hasznosítása befektetést igényel.

Összesítés

Megnevezés	Kerekített érték
Telek	1138000
Irodaház	24825000
Összesen:	25963000

Gyomaendrődi telek összehasonlító hirdetési és értékesítési adatok.

1. Gyomaendrőd, Dobó utcában, amely nem vízparti 2502 m²-es telek 5,5 millió forint. Fajlagos ár: 2.198 Ft/m²,
2. Gyomaendrőd, Fő úthoz közel, lakótelek, 1868 m², 4,95 millió Ft. Fajlagos ár: 2.650 Ft /m²,
3. Gyomaendrőd, Erzsébet liget, üdülőövezeti telek, 1 ha 5531 m², 53 millió Ft, Fajlagos ár: 3.412 Ft/m²,
4. Gyomaendrőd, belterület, Fűzfászug, 808 m², 0,8 millió Ft. Fajlagos ár: 990 Ft/m²,
5. Gyomaendrőd, Hősök útja, lakóövezeti telek, 791 m², 2,7 millió Ft. Fajlagos ár: 3.413 Ft/m²

Békés megyei épületekre, építményekre vonatkozó összehasonlító hirdetési és értékesítési adatok.

1. Sarkad, 118 MFt (épület: 431 m², telek: 1817 m²)

Eladó a 44-es út mellett bútorboltnak, épült 2 szintes épület. Az épület 2004-ben készült, összközműves. 15 férőhelyes betonozott parkoló.

Fajlagos ár: 273.782,-Ft/m².

2. Orosháza, 61 MFt (épület, építmény: 700 m², telek: 8800 m²)

Autóbontó telephely. A telephely minősítése „kivett ipari terület”. Korábban, mint autóbontó és autószerelő műhely működött. A jelenlegi épületek 2005-ben, vagy azt követően épültek, jó állapotban vannak.

Fajlagos ár: 87.143,-Ft/m2.

3. Gyomaendrőd, 24 MFt (épület: 450 m2, telek: 1550 m2)

Gyomaendrőd, Kossuth út 61.-63.szám. 450 négyzetméter alapterületű műhely, raktár 2 db 70 négyzetméter alapterületű fedett színnel, Közművek: 3x80A ipari áram, víz, szennyvíz.

Fajlagos ár: 53.333,-Ft/m2.

4. Gyomaendrőd, Fő út 81/1. Endrőd, 12 MFt (épület: 200 m2, telek: 230 m2)

Gyomaendrődön a volt ENCI területén részben felújított műhely eladó.

Fajlagos ár: 60.000,-Ft/m2.

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 főútvonal mellett való elhelyezkedése,

Értékcsökkentő tényezők:

- Az épületek egyes szerkezeti elemeinek az elavultsága

A forgalmi érték kialakításánál az óvatosságra törekedtem az összehasonlító adatokat figyelembe véve. Gyomaendrődön hasonló adottságú ingatlan értékesítésére vonatkozóan nem áll rendelkezésre összehasonlító adat.

III. Vizsgálati módszerek összevetése alapján meghatározott becsült forgalmi érték

***Kerekítve 26.000.000,-Ft azaz: Huszonhatmillió forint,
amely nem tartalmazza az ÁFÁ-t.***

A forgalmi érték meghatározásánál figyelemmel voltam arra, hogy a közelmúltban történt ipari telephely, üzlethelyiség értékesítéseknél az árak alacsonyabbak a megyei átlagnál. A végrehajtási eljárások során pedig az ingatlanok lényegesen alacsonyabb árakon keltek el. Az ingatlan korábban 50.000,-Ft/hó bérleti díjért volt kiadva. Az értékelési módszerek közül a hozamszámításon alapuló számítást nem végeztem el, mivel reális adatok nélkül nem tükrözi a piaci árak alakulását.

Záradék

Jelen értékbecslési szakvélemény az ingatlan nyilvántartásba vételéhez készült, csak és kizárólag arra a célra használható fel.

A megállapított becsült forgalmi érték nem tartalmazza általános forgalmi adót. Az lpartestület alanyi adómentes.

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 vagyont értékeltem az értékbecslés időpontjában megismert állapotban.

Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem folytattam. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásom.

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

Gyomaendrőd, 2022. június 9.

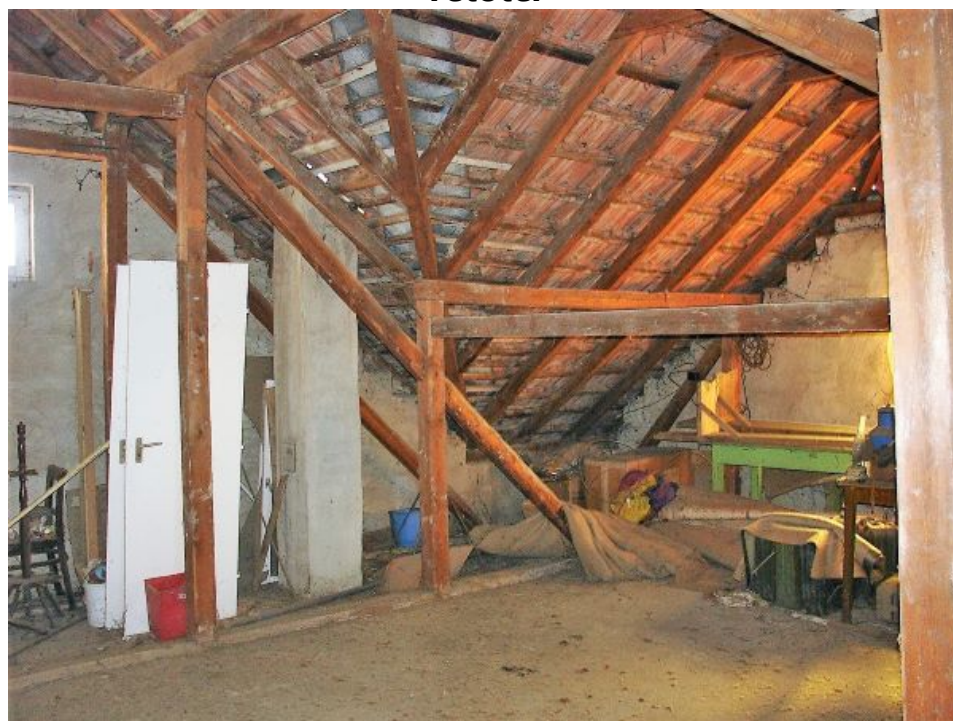
Csényi István







Tetőtér







Lépcsőfeljáró

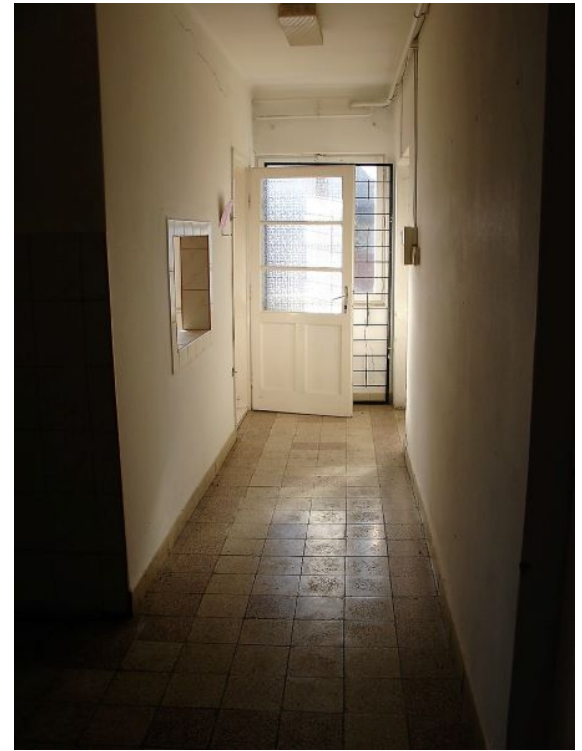
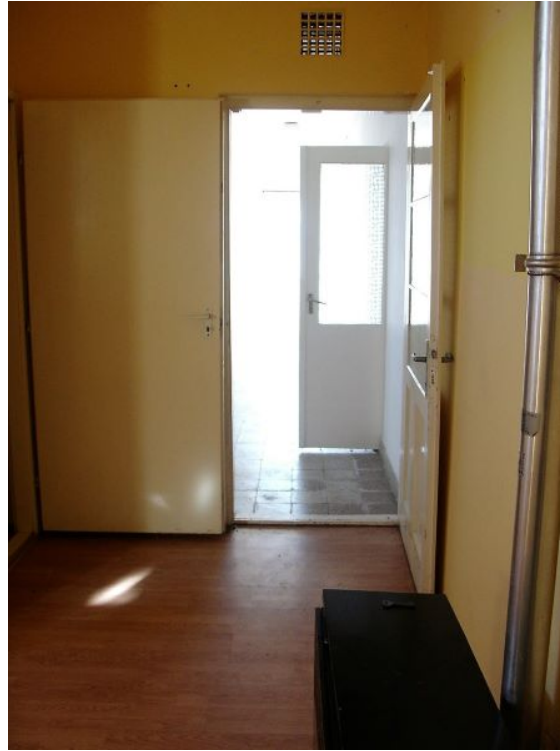
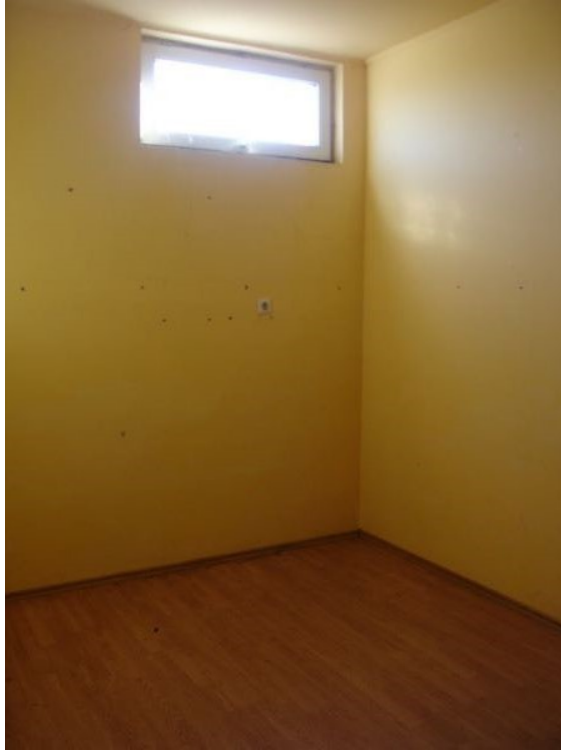


Tetőtér



Földszint









HRSZ	JEL	Műv.ág	Min.oszt.	Terület(ha.m2)	Kat.jöv.
6410/					
		. kivett irodaház	0.0569	0.00	
ÖSSZESEN:			0.0569	0.00	

Cím: 5500 GYOMAENDRŐD, Fő út 50.

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 44128/1991.12.17

Tul.hányad: 1/1

Szerz.jogcím: ajándékozás

Név: GYOMAENDRŐDI IPARTESTÜLET

Jogállás: tulajdonos

Cím: 5500 GYOMAENDRŐD, Fő út 50

Jogok-tények jogosultjai

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 31790/2010.01.08

Jog-tény neve: Vezetékjog

Név: E.ON TISZÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

Cím: 4024 DEBRECEN, Kossuth utca 41

Szöveg: Szarvas-Gyomaendrőd 22 KV-os távvezeték és leágazásai 21 m2 területre