

Csényi István

Feladó: Lantos Gabriella <lantos.gabriella@btesz.hu>
Küldve: péntek 2023. február 3 6:51
Címzett: Csényi István
Tárgy: Re: Gyomaendrőd, Fő út 81/1. épület alaprajz

Kedves István!

Testületi ülés határozatában a már megküldött nyilatkozathoz hasonlóan, kérjük, ez szerepeljen:

"A Baptista Tevékeny Szeretet Misszió (székhely: 4028 Debrecen, Simonyi út 14., adószám: 18212134-2-09) a "Helyi egészségügyi és szociális infrastruktúra fejlesztése" című, TOP_PLUSZ-3.3.2-21 kódszámú konstrukció keretében támogatási kérelmének benyújtását, valamint nyertes pályázat esetén annak megvalósítását támogatom. "

Ha később az Irányító Hatóság még valamilyen nyilatkozatot kér, azt jelezni fogjuk.

Továbbá:

Polgármester Úrral a Damjanich u. 1-2. szám alatt, lévő bérleményünkkel kapcsolatban arról is egyeztettünk és kértük támogatásukat, hogy az épület **tetőszerkezetére napelemeket** tehesünk fel.

Ennek esetleges költségmegosztását még egyeztettünk kell. Most az elvi lehetőségre kérjük támogatásukat.

Valamint jeleztem érdeklődésünket az épület **megvásárolásával** kapcsolatban. Itt az időpont volt kérdéses a korábbi pályázatukkal kapcsolatban, no és persze az ár.

Ha ezen kéréseink támogatásához is szükséges a testületi határozat akkor a soron következő ülésen, kérjük, beszéljék át.

Pályázatunkban ezen épülettel kapcsolatban is terveink megvalósulásához forrást keresünk.

Köszönettel és Üdvözlettel:

Lantos Gabriella

regionális vezető

Új Esély Központ / Dél-Alföld

BTESZ | Baptista Tevékeny Szeretet Misszió

a: 4028 Debrecen, Simonyi út 14

e: lantos.gabriella@btesz.hu **w:** www.btesz.hu

m: 06 70 799 2141

Feladó: Csényi István <csenyi@gyomaendrod.hu>
Elküldve: 2023. január 19., csütörtök 13:15
Címzett: Lantos Gabriella <lantos.gabriella@btesz.hu>
Tárgy: Gyomaendrőd, Fő út 81/1. épület alaprajz

Tisztelt Lantos Gabriella!

Toldi Balázs polgármester úr kérésére mellékelem a Gyomaendrőd, Fő út 81/. szám alatt lévő épület alaprajzát.

Üdvözlettel:

Csényi István
ügyintéző

Gyomaendrődi Közös Önkormányzati Hivatal
5500 Gyomaendrőd, Selyem út 124.
Telefon: 66 581 232
Mobil.: 06 20 386 4464
email: csenyi@gyomaendrod.hu

Feladó: polgarmester <polgarmester@gyomaendrod.hu>
Küldve: csütörtök 2023. február 2 9:57
Címzett: 'Csényi István'
Tárgy: FW: TOP PLUSZ 3.3.2-21 Helyi egészségügyi és szociális infrastruktúra fejlesztése

From: Lantos Gabriella <lantos.gabriella@btesz.hu>
Sent: Wednesday, February 1, 2023 4:31 PM
To: polgarmester@gyomaendrod.hu
Subject: TOP PLUSZ 3.3.2-21 Helyi egészségügyi és szociális infrastruktúra fejlesztése

Tisztelt Toldi Balázs Polgarmester Úr!

Hivatkozva személyes megbeszélésünkre írásban is küldöm pályázattal kapcsolatos információkat.

A Baptista Tevékeny Szeretet Misszió, mint pályázatot benyújtó egyházi jogi személy (GFO: 552) a TOP_PLUSZ-3.3.2-21 „*Helyi egészségügyi és szociális infrastruktúra fejlesztése*” című felhívás keretében szociális alapszolgáltatás fejlesztését kívánja megvalósítani. A **fejlesztés következtében családok átmeneti otthona létrehozása a cél, ami egy többféle krízishelyzetben igénybe vehető, átfogó szociális intézmény, amely egyszerre biztosít ellátást az ideiglenesen lakhatási gondokkal küzdő családok és a krízishelyzetbe került nők számára is. A projekt során az említett intézménynek helyet adó épület felújítása valósul meg.**

A fejlesztéssel érintett szociális intézmény olyan személyes gondoskodást nyújt, amely célzottabbá teszi a szükségletalapú ellátást, javítja a legelesettebbek szolgáltatáshoz jutásának esélyeit. A **projekt célja**, hogy a jogszabályokban meghatározott szociális feladatok megvalósítása érdekében komplex ellátó rendszert működtessen egy korszerű intézményben annak érdekében, hogy a krízishelyzetbe jutott egyének és csoportok megfelelő ellátásban részesüljenek, törekedve az állampolgárok érdekeinek megfelelő új, hatékonyabb szociálpolitikai eljárasmódok, mentálhigiénés szolgáltatások kidolgozására, és gyakorlati alkalmazására.

A **fejlesztéssel érintett ingatlan**, Gyomaendrődön (terveink szerint 5502 Gyomaendrőd, Fő út 81., 6774 hrsz) található. A régi, 2 szintes épület tetőterének beépítésével egy 40 fős családok átmeneti otthonát tervezünk kialakítani. Az átalakítások, valamint fejlesztések jelentős ráfordítást igényelnek, de az ingatlan jelen vizsgálatok alapján megfelelőnek bizonyul CSAÓ létrehozására.

A projekt keretein belül maximálisan megpályázható, vissza nem térítendő támogatás összege: 300.000.000 Ft.

A projekt fizikai befejezésére a megkezdéstől számított 36 hónap áll rendelkezésre.

A projekt keretében az alábbi tevékenységeket kívánjuk megvalósítani:

- műszaki dokumentáció, ezen belül engedélyes- és kiviteli tervek elkészítése
- az épület felújítása
- ingatlanvásárlás
- kötelezően előírt nyilvánosság
- projektmenedzsment - a projektmenedzsment csapatot a BTESZ fejlesztési csoportjának tagjai alkotnák, akik magas szakmai tapasztalattal rendelkeznek és számos pályázatot valósítottak meg sikeresen

- eszközbeszerzés.

További kérdés esetén várom hívását.

Köszönettel és Üdvözlettel:

Lantos Gabriella

regionális vezető

Új Esély Központ / Dél-Alföld

BTESZ | Baptista Tevékeny Szeretet Misszió

a: 4028 Debrecen, Simonyi út 14

e: lantos.gabriella@btesz.hu **w:** www.btesz.hu

m: 06 70 799 2141



Baptista Tevékeny
Szeretet Misszió

**INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI
SZAKVÉLEMÉNY**



**A Gyomaendrőd, Fő út 81/2. szám alatt lévő ingatlan
becsült forgalmi értékének megállapításáról**

Készült: 2023. február 3.

Készítette:

Csényi István

Ingyanforgalmi szakértő
Törzslap száma: 72/07/1999

II. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE

Gyomaendrődi Közös Önkormányzati Hivatal jegyzője megbízást adott arra, hogy a Gyomaendrőd, Fő út 81/2. szám (6774 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.

II. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE

Gyomaendrőd Város Jegyzője (5500 Gyomaendrőd, Selyem út 124. szám) megbízást adott arra, hogy a Gyomaendrőd, Fő út 81/2. szám alatti ingatlanról (6774 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, 2023. 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 egészségügyi ellátásában 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 - 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.

3. Az ingatlan nyilvántartási adatai

Az ingatlan helye:	Gyomaendrőd, Fő út 812.
Helyrajzi szám:	6774
Terület nagysága:	901 m ²

Tulajdoni hányad:	A mellékelt tulajdoni lap – szemle szerint
Jellege:	Kivett
Művelési ága:	Ipartelep
Bejegyzett jogok, terhek:	Elidegenítési, terhelési tilalom. A bejegyzés 1993 és 1995 között történt. A jogosult az akkori Munkaügyi Minisztérium és Szakképzési Alap Békéscsaba.
Jelenlegi funkció:	Határozatlan idejű ingyenes használatban van.

4. Az ingatlan leírása és értékelése

Az ingatlan a gyomai városrészben található lakó és egyéb funkciójú ingatlanok környezetében. Megközelítése műúton.

Az ingatlan az alábbi közművekkel van ellátva:

- Elektromos áram (220 V/380),
- Vezetékes víz,
- Vezetékes gáz,
- Szennyvízelvezetése a csatornahálózatba

4/1.1. Telek értékelése

Az ingatlan sík területen fekszik, a város átlagos szintmagasságánál magasabban. A telek zárt, mértanilag szabálytalan alakú, beépítettsége a helyi szabályozásnak megfelelő. Az ingatlan csendes kisvárosias környezetben található. A telken beton térburkolat van, amely a közlekedést biztosítja.

A helyi építési szabályozás alapján az ingatlan a „Gk”-2 jelű különleges övezetbe tartozik

Gk jelű építési övezet előírásai

10. § (1) A Gk jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet területén:

a) Az építési telkek újonnan történő beépítésére vonatkozó paramétereit az építési övezeti jel tartalmazza.

b) A telek utcai homlokvonala: kialakult, -új telek kialakítása esetén min. 25,0 m

c) Közműellátás szintje: teljes

(2) A Gk* jelű építési övezetben kizárólag az Ipari parki humán szolgáltatások (étkeztetés, munkásszállás stb.) számára helyezhetők el építmények.

(3) A Gk jelű építési övezetekben új építés esetén a következő paraméterek biztosítandók:

*megjegyzés Új építés, ill. telekosztás csak az övezet egészére kiterjedő terv tervtanácsi véleményezése alapján engedélyezhető,

h = az épület megfelelő homlokzatának építménymagassága oldalkert és hátsókert esetén

Jel	Övezeti jel			Beépítési mód	Max. beépítettség (%)	Min/max építmény-magasság (m)	Min. telekterület (m ²)	Min. zöldfelület (%)	Előkeret min (m)		Oldalkeret min (m)	Hátsókeret min.(m)
		10, 5	200 0									
Gk2*	Gk	Sz	40	Szabadonálló	40	7,5	2000	30	10		8	10

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

- a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, az épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület,
- c) igazgatási és egyéb irodaépület,
- d) sportépítmény,
- e) parkolóház, üzemanyagtöltő,
- f) hulladékgyűjtő udvar.

Földterület (építési telek, művelés alól kivont, beépítetlen terület) értékkorrekció-szorító értékének meghatározása.

Sorszám	Megnevezés	A fajlagos értéktől való eltérés Korrekciós tényező 1.	A fajlagos értéktől való eltérés Korrekciós tényező 2.	Megjegyzés az eltérés tartalmára vonatkozóan
1	Jogi szempontból eredő Eltérés	0,9		Elidegenítési tilalommal terhelt
2	Alternatív hasznosítás lehetőségéből eredő lehetőségek			
3	Építési szempontból származó eltérések	0,9		A telek kisméretű, további beépítésre 68 m ² -en van lehetőség.
4	Használati szempontból eredő eltérés			
5	Környezeti adottságokból			

	Származó eltérés			
6	Infrastruktúra ellátottságának különbözőségéből származó eltérés			
7	Egyéb lényegesnek ítélt szempont			
	Az értékelési szempontok Összevont számtani átlaga	0,9		

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

A korrigált fajlagos érték: 1.800 Ft/m²

A korrigált fajlagos értékkel meghatározott telekár:
910 m² x 1.800 Ft/m² = 1.638.000 Ft.

4/1/2. A telken található épület értékelése

Szerkezeti leírás.

1. Alapozás: beton sávalap.
2. Lábazat: téglá.
3. Függőleges teherhordó szerkezet: téglá.
4. Vízszintes teherhordó szerkezet: vasbeton áthidalókkal.
5. Födém: monolit vasbeton fafödém.
6. Fedélszerkezet: fa.
7. Tetőfedés: cserép.
8. Szigetelések: alap, lábazati szigetelés.
9. Hőszigetelés: nincs.
10. Nyílászáró szerkezetek: vegyesen gerébtokos fenyőfa ablakok sík üvegezéssel, valamint hőszigetelt üvegezésű műanyag nyílászáról. A bejárati ajtó szintén műanyag szerkezet.
11. Meleg padló burkolatok: pvc padló, csaphornyos parketta.
12. Hideg padló burkolatok: simított beton, márvány mozaiklap, mázas kerámialap.
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 ereszcatorna.
16. Elektromos munkák: áramkörökbe bontott hálózat, 220 volt betáplálás.
17. Fűtés: melegvizetes fűtés gázkazánról, radiátor hőleadókkal.
18. Melegvíz ellátás: villanybojlerből.

Műszaki állapota:

Az épület műszaki állapota: jó. Az épület emeleti szintjén a közelmúltban a vizesblokk felújításra és átalakításra került. Továbbá a fűtési rendszer elemein történt javítás, átalakítás. Az emeleti szint külön áram és víz almérővel lett ellátva.

Az épület helyiségei:

<i>Földszint</i>	
Tanterem	34,36 m ²
Tanterem	36,99 m ²
Étkező	36,62 m ²
Wc	1,19 m ²
Mosdó	1,19 m ²
Előtér	1,64 m ²
Tálaló – mosogató	14,18 m ²
Közlekedő	32,20 m ²
Tanterem	33,42 m ²
Szertár	10,91 m ²
Kazánház	10,18 m ²
Szélfogó	3,06 m ²
Pissoar	1,20 m ²
Fiú wc előtér	2,14 m ²
Fiú wc	1,05 m ²
Mozgássérült wc	3,76 m ²
Leány mosdó	1,44 m ²
Leány wc	1,28 m ²
Tanári mosdó	1,61 m ²
Tanári wc	1,28 m ²
Földszint összesen:	229,70 m ²
<i>Emelet</i>	
Tanterem	34,36 m ²
Tanterem	36,62 m ²
Tanterem	36,62 m ²
Fiú gyakorlati terem	18,79 m ²
Közlekedő	37,62 m ²
Nevelői szoba	22,84 m ²
Szertár	11,19 m ²
Leány gyakorlati terem	11,08 m ²
Egyéni foglalkoztató	10,54 m ²
Tanári mosdó	1,85 m ²
Tanári wc	1,19 m ²
Leány wc	4,37 m ²
Fiú wc	1,08 m ²
Fiú mosdó	1,61 m ²
Pissoir	2,65 m ²
Emelet összesen:	232,41 m ²
Mindösszesen:	462,11 m²

A beépíthető padlástér területe: 247,55 m².

Értékmegállapítás:

Hasznos terület: 462,11 m²

Újraelőállítási érték: 462,11 x 225 eFt = 103.974 eFt

Műszaki állapot, 50 % = 103.974 x 0,50 = 51.987 eFt
korszerűség:

Az épület életkora 53 év 51.987 x 0,80 = 41.590 eFt

Az értékbecslő 0,4 – 1,6 41.590 x 0,80 = 33.272 eFt
egyéni indexe között
javasolt

Összesítés

Megnevezés	Kerekített érték
Telek	1638000
Irodaház	33272000
Összesen:	34910000

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:

- Az ingatlan elhelyezkedése.
- Jó műszaki állapot.

Értékcsökkentő tényezők:

- Az épület speciális jellege, a kisméretű telek.
- A településen alacsonyak az ingatlanárak a túlkínálat miatt.

- Az ingatlant terhelő jelzálogjog terhelési és elidegenítési tilalom.

A forgalmi érték kialakításánál az óvatosságra törekedtem az összehasonlító adatokat figyelembevéve. Gyomaendrődön, illetve Békés Megyében hasonló adottságú ingatlan értékesítésére vonatkozóan nem áll rendelkezésre összehasonlító adat.

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

III. Vizsgálati módszerek összevetése alapján meghatározott becsült forgalmi érték

***Kerekítve 35.000.000,-Ft azaz: Harmincötmillió forint,
amely nem tartalmazza az ÁFÁ-t.***

A forgalmi érték meghatározásánál a vizsgálati módszerek közül elsősorban a hirdetési adatokat vettem figyelembe. Az ingatlan emeleti szintje 2022. október 60.000,-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 értékesítéséhez 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, vagyonjogok 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, 2023. február 3.

Csényi István

HRSZ	JEL	Műv.ág	Min.oszt.	Terület(ha.m2)	Kat.jöv.
6774/					
	.	kivett ipartelep	0.0901	0.00	
ÖSSZESEN:			0.0901	0.00	

Cím: 5500 GYOMAENDRŐD, Fő út 81/2.

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 40471/2/1993.01.18

Tul.hányad: 1/1

Szerz.jogcím: adásvétel

Név: GYOMAENDRŐD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Jogállás: tulajdonos

Cím: 5500 GYOMAENDRŐD, Selyem út 124

Jogok-tények jogosultjai

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 40471/2/1993.01.18

Jog-tény neve: Jelzálogjog

és járulékaik erejéig, elidegenítési terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására

Név: MUNKAÜGYI MINISZTERIUM

Cím: 1050 BUDAPEST V.KER., Roosevelti tér 7-8

Sorszám: 3 Bejegyző határozat: 32295/1994.07.25

Jog-tény neve: Jelzálogjog

és járulékaik erejéig

Név: MUNKAÜGYI MINISZTERIUM

Cím: 1050 BUDAPEST V.KER., Roosevelti tér 7-8

Sorszám: 9 Bejegyző határozat: 33411/1995.12.05

Jog-tény neve: Jelzálogjog

és járulékaik erejéig

Név: SZAKKÉPZÉSI ALAP

Cím: 5600 BÉKÉSCSABA,

Sorszám: 10 Bejegyző határozat: 33411/1995.12.05

Jog-tény neve: Elidegenítési és terhelési tilalom

Név: SZAKKÉPZÉSI ALAP

Cím: 5600 BÉKÉSCSABA,

Sorszám: 11 Bejegyző határozat: 30189/3/1997 1996.12.04

Jog-tény neve: Jelzálogjog

és járulékaik erejéig

Név: SZAKKÉPZÉSI ALAP
Cím: 5600 BÉKÉSCSABA,

Sorszám: 12 Bejegyző határozat: 30189/3/1997 1996.12.04

Jog-tény neve: Elidegenítési és terhelési tilalom

Név: SZAKKÉPZÉSI ALAP
Cím: 5600 BÉKÉSCSABA,



























