

Érkeztető azonosító: 2077

2023 FEBR 03.

**Gyomaendrőd és Vidéke
Általános Fogyasztási és Értékesítő
Szövetkezet v.a.
Gyomaendrőd, Kossuth út 33.**

Gyomaendrőd Város Önkormányzata

**Toldi Balázs Polgármester Úr
részére**

A végelszámolás alatt lévő Gyomaendrőd és Vidéke ÁFÉSZ felajánlja megvásárlásra a Gyomaendrőd, Fő út 218. szám alatti 1800/B/1 hrsz-ú társasházi ingatlanrészét az önkormányzat részére.

Az ingatlanrészen a korábbi már lebontott irattárunk helyezkedett el –korábban tanácsi bérlakások voltak a területen.

Az ingatlan szakértő által megállapított értéke 1.200.000 Ft.

Kérem Polgármester Urat, az ügyben személyes egyeztetésre adjon lehetőséget.

Gyomaendrőd, 2023-02-02.

Tisztelettel


Dr. Kulcsár Lászlóné
végelszámoló

Gyomaendrőd, Kossuth út 60.

tel.: 30-9383556

email: drkulcsargyoma@globonet.hu

GYOMAE. FŐ U. 218. SZ. 1800/B/1 HRSZ.

INGATLAN ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁSA.

VAGYONÉRTÉKÉNEK SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNYE



Szarvas, 2022.december.12.

Készítette:

Czinkocski Mihály

Ingatlanforgalmi és műszaki szakértő.

5540 Szarvas Kossuth u.31.

EL.XI.A.2/29/1984 és a B 2/19/1995

Senyo Bt.

5540 Szarvas, Kossuth L. u. 31-33.

Adószám: 20823982-2-04

Készült:

Gyomaendrőd Fő u.218. számú, 1800/B/1 hrsz. ingatlanokról.

Szemle ideje:

2022.december.09.én a Dr. Kulcsár Lászlóné ÁFÉSZ elnökének jelenlétében

Szemle módja:

Az ingatlan vagyonértékének megállapítását a megbízó által adott iratok vizsgálatával a helyszín tételes felmérésével és a környéken kialakult hasonló ingatlanok értékének felhasználásával végeztem el.

Megállapítás:

Az Gyomai Fő u 218 sz. 1800/B/1 hrsz. alatti ingatlan tételes vizsgálatát követően annak vagyonértéke:

Össz. értéke:

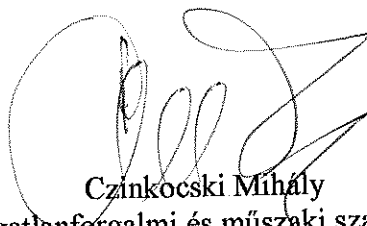
1.200.000.- Ft.

Azaz Egymilliókettőszázezer forint.

Részletezés:

Az ingatlan leírásának részletezése a szakvélemény következő lapjain „Az ingatlan leírása” cím alatt található.

Szarvas.2022.december.12.



Czinkocski Mihály
ingatlanforgalmi és műszaki szakértő
5540.Szarvas.Kossuth u.31.
EL.XI.A:2/29/1984 és a B 2/19/1995

Senyo Bt.

5540 Szarvas, Kossuth L. u. 31-33.
Adószám: 20323902-2-04

1./ ELŐZMÉNYEK:

Dr. Kulcsár Lászlóné, a Gyomaendrődi ÁFÉSZ, elnöke, az ingatlan tulajdonosának, képviselőjében a Gyomaendrődi Fő u. 218 sz. 1800/B/1 hrsz. ingatlanra vagyonérték megállapításával bízott meg.

Szakvéleményem elkészítése előtt a vizsgált ingatlanon 2022.december. 09-én a megbízó jelenlétében szemlét és tételes felmérést tartottam.

Feladatomat képezte Tisztelt megbízó által adott elvek alapján annak megállapítása, hogy:

1./ Mennyi a Gyomaendrődi 1800/B/1 hrsz. ingatlannak a jelenlegi forgalmi értéke.

2./ ÉRTÉKEKELÉS MÓDSZERE:

Az ingatlan vagyonértékének megállapítását helyszíni szemle és tételes felmérés alapján, valamint a tulajdonostól kapott iratok felhasználásával végeztem el.
Feltárásokat, statikai méréseket, diagnosztikai vizsgálatokat nem végeztem.

A vizsgálat módszere a szemlén látottak alapján és a település környékén kialakult hasonló ingatlanok adatainak felhasználásával, ennek hiányában valós érték számítással készült.

3./ AZ INGATLAN RÉSZLETEZÉSE:

3.1./ Az ingatlan adatai:

| | | | |
|---------------------------|------------------------|--|-------------------|
| <u>Helye:</u> | Gyomaendrőd Fő u. 218. | | |
| <u>Törzslap:</u> | Helyrajzi száma: | 1800 | |
| | Területe: | 1317 m ² | |
| | Művelési ága: | Kivett: Lakóh, udvar, gazd. épület. | |
| <u>Társash. különlap:</u> | Helyrajzi száma: | 1800/B/1 | |
| | Területe: | 154 m ² | |
| | Ebből: | Lakás : | 93 m ² |
| | | Raktár. | 61 m ² |
| | Eszmei hányad: | 4085/10000 | |
| | Tulajdonos: | Gyomaendrőd és Vidéke ÁFÉSZ. 5500 Gyomaendrőd Kossuth u. 33 | |
| | Tulajdoni hányad: | 1/1 ra. | |

3.2./ Általános leírása:

3.21./ Helye:

A vizsgált ingatlan **Gyomaendrőd** közigazgatási belterületén alakult ki Gyomai területen. Gyomai központhoz való távolsága 500 -1000 m. körben, ahol valójában a város összes közigazgatási és kulturális, oktatási létesítményei megtalálhatók.

Továbbá a közlekedési megállók, üzletek, gyógyszertárak is 1000 méteren belül vannak.

3.22./ Telek leírása:

A vizsgált ingatlan Gyomaendrőd Fő utca 218 házszám alatt található 1800 hrszámú 1317 m² nagyságú a Földnyilvántartás törzslapi szerint bejegyzéssel.

A telke formája hozzávetőlegesen szabálytalan téglalap alakú, melynek kb.27,0 m. hosszú főhomlokzattal a Fő utcára alakult ki.

A telek átlagos szélessége 24,0 méter és az átlagos mélysége 54-55 méter.

A telek felülete sík. Feltárása, elérhetősége a Fő utcai teher és személy bejáratokon át történik.

3.23./ Közművei:

A telek előtt a Fő utcában kiépített gerincvezetékekről történt az ingatlanra azok bekötése.

3.231 Vízügyi rendszer:

A városi közüzemi hálózatra van rákötve az ingatlan, melynek rácsatlakozása az Fő utcai vezetékekről történt.

3.232./ Szennyvízügyi rendszer:

Közügyi hálózatra történt az ingatlan szennyvizének kivezetése, szintén a Fő utcai gerincvezetésekre történő csatlakozással.

3.233./ Gáz:

A Fő utcai gerincvezetésekről kötötték be.

3.234./ Villany:

Az utcai légvezetésekről történt az ingatlanra a bekötése, mely 220 V rendszerű.

3.235./ Csapadékvíz elvezetés:

A telekről felszíni csapadékvíz elvezetés az utcai zárt rendszerbe történik.

3.237./ Kerítések:

A ingatlanhoz tartozó határvonalakon kerítés épült a Fő utcai oldalkert szakaszán, valamint a telek keleti és északi határán.

Szerkezete:

Az utcai kis és nagykapu fa oszlopokkal, hevederekkel és deszkázattal épült, állapota közepesnél gyengébb.

A telek keleti határvonalán a 1800/B/1 hrsz. romos épület lebontását követően beton alapokkal acél zártszelvény oszlopokkal és lindab hullámlemez borítással új kerítés épült.

A telek északi határán elavult fonatos kerítés található.

4.0./ 1800/B/1 ingatlan leírása:

A társasházi ingatlanon a Földnyilvántartás bejegyzése szerint a következő épületek vannak nyilvántartásba:

| | | | |
|------------------|----------------------|----------------|----------------------------------|
| 1./ 1800/A/1-2-3 | Lakás, Üzlet, raktár | Meglévő épület | Erre a vizsgálat nem terjed ki ! |
| 2./ 1800/B/1 | Lakás, raktár. | Lebontva | Vizsgált ingatlan ! |
| 3./ 1800/C től | A többi ingatlan | | A vizsgálat nem terjed ki ! |

1800/B/1 ingatlan:Ingatlan adatai:

| | | |
|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| Társasházi különlap szerint: | Hrsz: | 1800/B/1 |
| | Területe: | 154 m ² |
| | Ebből: | Lakás: 93 m ² |
| | | Raktár: 61 m ² |
| | Tulajdonosa: | Gyomaendrődi ÁFÉSZ. |
| | | 5500 Gyomai. Kossuth u. 33. 1/1 ra. |
| | Egészhez viszonyított aránya: | 4085/10000 |

Telek leírása:

A társasházi ingatlanon 1800/B/1 hrsz. ingatlan a telek észak-keleti részében alakult ki, melynek határvonalán volt a már összedőlt, lebontott lakó és raktár épület.

Az 1800/A épülettől kb. három méterre északra a keleti határvonalon kb. 29,0 méter hosszban helyezkedett el.

Az épület elmondás szerint pár sor égetett téglalappal, vegyes felmenő falakkal, sárfödémekkel, nyeregtetővel és cserépfedéssel épült.

Korábban, a hiányos tetőfedés miatt beázott, szerkezetében meggyengült, összedőlt.

Szükséges munkák elvégzése:

Az ÁFÉSZ korábban az összedőlt épületet az aljzatokig és az alaptestekig visszabontotta. A határvonalon lévő vegyes szerkezetű főfalat, az új kerítés építéséig, ideiglenes jelleggel, meghagyta. Közműveket a szolgáltatóval kikötötték, megszüntették. Bontást munkákat elvégezték a keletkezett bontási törmeléket a személtrepre kiszállították. Elmondás szerint ennek költsége 700.000.-Ft volt.

Az új kerítés építési munkák megkezdése előtt a meghagyott vegyes falazatú épület falát a telek belseje felé a még ottmaradt alaptestekre, burkolatokra rádöntötték és annak maradványait halom ba otthagyták.

Jelenleg a volt épület teljes hosszában és szélességében 0.5 – 1,5 méter magasan az épület bontási törmeléke, maradványai láthatók, azt az évek során a gaz és a surjánok benőtték.

Az otthagyt bontási törmeléket (vegyes falazatot, alaptesteket, burkolatokat, aljzatokat) gépi erővel fel kell bontani, helyi hulladéktelepre szállítani, meg semmisíteni szükséges.

A törmelék elszállítása előtt a benőtt gazos területen irtási és gaztalanítani munkákat kell elvégezni, az építési maradványok kiszállítását követően a területet tereprendezeni kell.

A felsorolt munkák várható költsége:

500.000.-Ft

5.0./ KÉRDÉSEK KIDOLGOZÁSA:

5.1./ Vagyonérték megállapítása.

A vagyonérték megállapításánál a következő tényezőket vettem figyelembe:

5.11./ Terület, telek:

- Az ingatlan helyét, településen belüli fekvését.
- Az ingatlan előtti közművek jelenlétét.
- Városi infrastruktúra hatását.

5.12./ Épületek, építmények:

- Az ingatlanon meglévő gazdasági épület korát, szerkezetét, használhatósági fokát.

5.13./ Értéknövelő tényezők:

- A városon (Gyomán) belüli központossága.

5.14./ Értékcsökkentő tényezők:

- Jelenleg stagnáló ingatlanforgalom.
- A visszamaradt épület maradványok bontási és elszállítási költségei.

A fenti tényezők figyelembe vételével a Gyomaendrőd Fő u. 218 számú, 1800/B/1 hrsz. alatti Gyomaendrődi ÁFÉSZ tulajdonú ingatlan vagyonértéke a szemlén megtekintett állapotában:

1.200.000.-Ft

Azaz Egymilliókettőszázezer forint.

5.2./ Vagyonérték számítása:

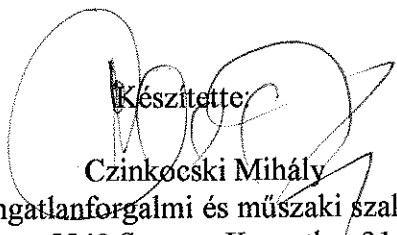
A vizsgált ingatlan a korábban összedőlt épületek miatt csak telekértéket képvisel.

Számítás:

| | |
|---|-----------------|
| 1./ Hasonló ingatlanok üres telekértéke 8000.-Ft/m ² x 1317 m ² = | 10.536.000.-Ft. |
| 2./ Beépített telekértéke a fenti érték 50 %-a = | 5.268.000.-Ft |
| 3./ Ebből a vizsgált ingatlan 4085/10.000 részére eső érték: | 2.151.978.-Ft |
| 4./ Levonás: | |
| - Bontási költségek, | 600.000.-Ft |
| - Megszüntetett közművek értékcsökkentő tényezője: | 350.000.-Ft |
| Levonás utáni érték összesen: | 950.000.-Ft |
| Összesen kerekítve: | 1.200.000.-Ft |

Az 1800/B/1 hrsz ingatlan forgalmi értéke kerekítve összesen: 1.200.000.-Ft

Szarvas.2022. december.12.

Készítette:

 Czinkócski Mihály
 ingatlanforgalmi és műszaki szakértő
 5540.Szarvas.Kossuth u.31.
 EL.XI.A:2/29/1984 és a B 2/19/1995.

Senyo Bt.
 5540 Szarvas, Kossuth L. u. 31-33.
 Adószám: 20823982-2-0411-33.

MELLÉKLETEK:

| | |
|--|---------------|
| 1./ Törzs lap: | 1. pl. |
| 2./ Társasházi külön lap: | 1. pl. |
| 3./ Térképmásolat: 1 : 1000 | 1. pl. |
| 4./ Társasháztulajdont alapító okirat 5. oldali kivonata: | 1. pl. |
| 5./ Fényképek: | 1. pl. |

Kormányhivatal
Kossuth utca 45.

Oldal: 1/1

Hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 200047/13083/2022
2022.09.08

JD

1800/B/1 helyrajzi szám

társasház külföldi lap

MESENYŐ Fő ut. 218. "felülvizsgálat alatt"

HRFSZ

Beálló ingatlan adatai:

| terület | szobák száma | szemesi hányad | tulajdoni forma |
|---------|--------------|----------------|-----------------|
| m2 | szobák/fő | | |
| 154 | 2 0 | 4085/10000 | szövetkezeti |

Előzetes: 999966/1996

Előzetes: 42394/4/1993.07.02

Ingatlanhoz tartoznak az alábbiakban meghatározott helyiségek.

HRFSZ

Hányad: 1/1

Előzetes, elkeresési idő: 42394/4/1993.07.02

Előzetes tulajdoni hányad: 0/1 31893/1998.04.25

Előzetes tulajdoni hányad: 0/1 2096/1969.06.07

Előzetes (előzetes tulajdoni hányad: 0/1 42394/4/1993.07.02

Előzetes

MESENYŐ ES VIDEKI ÁRSZ

GYOMAENDRŐD Kossuth utca 33

HRFSZ

Előzetes, elkeresési idő: 42394/4/1993.07.02

Előzetes

Előzetes: 1800/A/2, 1800/A/3 és a 1800/C/1 helyrajzi számú ingatlanok mindenkor
az javára.

TECHNOKAI TULAJDONOS JAVÁRA

Hiteles tulajdoni lap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az
ellenőrzési nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket,
illetve másolat valamilyen bejegyzést tartalmazza.

MAENDRŐD, 2022.09.08

Tóth István

TULAJDONI LAP VÉGE



Békés Megyei Kormányhivatal
Gyomaendrőd Kossuth utca 45.

Térképmásolat - Teljes

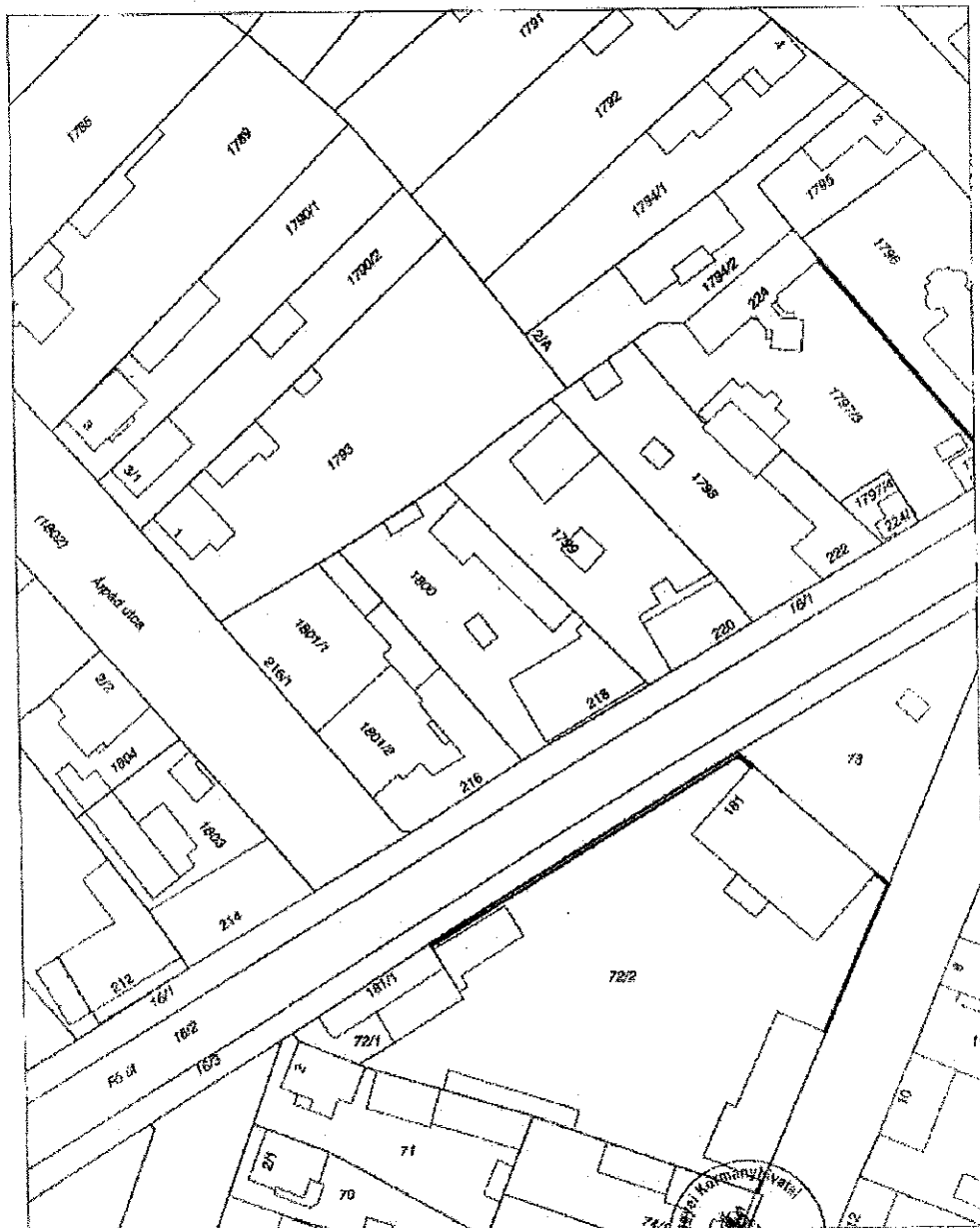
Szelvényszám: 48-143-242

Iktatószám: 17/146/2022

Vetület: EO/V

GYOMAENDRŐD, belterület 1800

Méretarány: 1:1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térkép adatbázis tartalmával.
A térképmásolat méretok követelménye nem használható!

Gyomaendrőd, 2022. szeptember 8.

Giricz Lukács

GL



Gyomaendrőd Fő u 218 számú ingatlan (1800/A hrsz) Fő utcai képe:



Az 1800/B/1 hrsz vizsgált ingatlan lebontott épület maradványok képe.

Gyomaendrőd Fő u. 218 sz. 1800-B-1 hrsz ing. forgalmi érték megállapítása 2022



A romhalmaz surjánokkal benőtt képe.



Az 1800/B/1 hrsz ingatlan épületének maradványai és az új kerítés képe.