



Városi Egészségügyi Intézmény
5500 Gyomaendrőd, Hősök útja 57.
Tel./Fax: (66) 581-190, (66) 581-191
Web site: www.gyomaendrod.hu
e-mail: euintezmeny@gyomaendrod.hu

Várfi András
Polgármester Úr

Iktatószám:/2011.
Tárgy: Fürst S. u. 3. szám alatti ingatlan
Üi: Kocsisné

Igen Tisztelt Polgármester Úr!

A Fürst Sándor utcai ingatlanban jelenleg is három orvosi rendelő működik: a két felnőtt háziorvosi praxis mellett gyermekgyógyászati, külön váró helyiséggel.

A könnyebb áttekinthetőség kedvéért mellékelek alaprajzot, ezen még nőgyógyászati rendelőként szerepel a jelenlegi harmadik alapellátási helyiség. A hatósággal konzultálva a következőket vetném fel:

1. Mindegyik rendelőben egyetlen orvos dolgozik. Országosan jól bevált gyakorlat, hogy egy rendelőben két orvos is ellátja a feladatokat, így a folyamatosság is biztosított és a rendelő kihasználtsága jobb. A Képviselő Testület határozata alapján ez megoldható, a legegyszerűbb megoldásnak tűnik. Költsége csupán a működési engedély módosításának díja (rendelés a minimumfeltételek biztosítása nélkül nem végezhető; az ezzel kapcsolatos költségeket már többször jeleztük ~ 1,5 millió forint, utalva ezzel a „Jánosik-féle praxis átvételére”).

2. A gyermekgyógyászati rendelőnek két külön váróhelyisége van (jogszabály ezt nem írja elő és a „fertőző váró” biztosítását sem), az egyikből alakítható rendelő, ennek költsége vélhetően nem túl magas.

3. A Fürst Sándor utcai épület és annak udvara – a jövőre vonatkozóan – sok lehetőséget rejt magában. Az udvar felőli részen bővítésre többféle lehetőség van, első alkalommal esetleg hozzáépíthető egy 18-20 négyzetméteres rendelő, ennél nagyobbra az ellátás során nincs szükség. A költségigényt itt is építési szakember tudná meghatározni, mint ahogy az előző pontban leírt átalakítás pontos költségét. A helyszíni megtekintés előtt személyesen konzultáltam Csényi Istvánnal, aki a bővítés költségét 2,8 millió forintban becsülte meg.

A jelenlegi épületben – a háziorvosi ellátás mellett – a védőnői hálózat is tevékenykedik. Az épület felújítása, amint pályázati lehetőség lesz – véleményem szerint – indokolt, mivel jó helyen, megfelelő karbantartás mellett napjainkban is közel optimális lehetőséget biztosít az egészségügyi ellátás fent felsorolt területeinek.

Gyomaendrőd, 2011. november 28.

Tisztelettel:

Dr. Torma Éva
igazgató főorvos

**INGATLAN ÉRTÉKBESZLÉSI
SZAKVÉLEMÉNY**



**A Gyomaendrőd, Rákóczi utca 29. szám alatt lévő 176 hrsz.-ú orvosi rendelő
becsült forgalmi értékének megállapításáról**

Készült: 2011. december 1.

Készítette:

Csényi István

Ingyanforgalmi szakértő
Törzslap száma: 72/07/1999

I. ÉRTÉKLAP

A 176 hrsz.-ú ingatlan becsült forgalmi értéke:

28.943.000,- Ft

mely összege az ÁFA-t tartalmazza.

Az érték meghatározás 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, 2011. december 1.

II. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE

Gyomaendrőd Város Jegyzője (5500 Gyomaendrőd, Szabadság tér 1. szám) megbízást adott arra, hogy a Gyomaendrőd, Rákóczi F. u. 29. szám alatti orvosi rendelőről (176 hrsz.) készítsék ingatlanforgalmi szakértői véleményt. A becslt 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, 2011. november 30.-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 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 nettó pótlási költség, valamint 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

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 becslt érték.

Az épületgépészeti rendszereket az épületekkel együtt értékeltem, de az épületek egyenkénti jellemzése kiter 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, Rákóczi F. utca 29.
Helyrajzi szám:	176
Terület nagysága:	1310 m ²
Tulajdoni hányad:	A mellékelt tulajdoni lap – szemle szerint
Jellege:	Kivett
Művelési ága:	Lakóház, udvar, gazdasági épület

Bejegyzett jogok, terhek:
Jelenlegi funkció:

A mellékelt tulajdoni lap – szemle szerint
Orvosi rendelő

4. Az ingatlan leírása és értékelése

Az ingatlan a gyomai városrész központjához közel található lakó és egyéb funkciójú ingatlanok környezetében. Megközelítése műúton. A város központjában található Szabadság tér 700 méteren belül elérhető.

Az ingatlan az alábbi közművekkel van ellátva:

- Elektromos áram (220 V/380),
- Vezetékes víz,
- Vezetékes gáz,
- A szennyvíz elvezetése közműhálózatba történik,
- Az ingatlan a távbeszélő hálózatba bekötve.
- Az ingatlan riasztóval védett

4/1.1. Telek értékelése

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

A fajlagos telekárat figyelemmel a 2009-2011 évben történt értékesítések, vagyoneértékelések alapján 2.500,- Ft/m² –ben határozta meg.

Földterület (építési telek, művelés alól kivont, beépítetlen terület) értékkorrektó-szorzó értékének meghatározása.

Sorszám	Megnevezés	A fajlagos értéktől való eltérés Korrektó tényező 1.	A fajlagos értéktől való eltérés Korrektó tényező 2.	Megjegyzés az eltérés tartalmára vonatkozóan
1	Jogi szempontból eredő Eltérés	0,9		A 175 hrsz-t illető egyéb és szennyvízelvezetési szolgalmi jog
2	Alternatív hasznosítás lehetőségéből eredő lehetőségek			
3	Építési szempontból származó eltérések	1,1		Az épület bővíthető
4	Használati szempontból eredő eltérés			
5	Környezeti adottságokból Származó eltérés	1,1		Csendes, kedvelt lakóövezetben található
6	Infrastruktúra ellátottságának különbözőségéből származó eltérés			
7	Egyéb lényegesnek ítélt szempont			
	Az értékelési szempontok Összevont számtani átlaga	1,1		

A korrigált fajlagos érték: $1,03 \times 2.500 \text{ Ft} = 2.575 \text{ Ft/m}^2$

A korrigált fajlagos értékkel meghatározott telekár:
 $1310 \text{ m}^2 \times 2.575 \text{ Ft/m}^2 = 3.373.250 \text{ Ft}$, kerekítve: 3.373 eFt.

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

Szerkezeti leírás.

1. Alapozás: tégl.
2. Lábazat: tégl.
3. Függőleges teherhordó szerkezet: vegyesen vályog és tégl. Túlnyomórészt a falazat 50 cm-es vastag vályog falból áll.
4. Vízszintes teherhordó szerkezet: fagerendás áthidalókkal.
5. Födém: porított fafödém.
6. Fedélszerkezet: fa.
7. Tetőfedés: zsindely.
8. Szigetelések: Talajnedvesség elleni fal szigetelés bitumenes lemezből.
9. Hőszigetelés: külön hőszigetelés nincs, a vályog önmagában jó szigetelő.
10. Nyílászáró szerkezetek: egyedi faszerkezetek, hőszigetelt üvegezéssel. Az ajtók fenyőfaszerkezetek, igényes felületkezeléssel (lazúr).
11. Burkolatok: két rétegű beton, a rétegek között talajnedvesség elleni szigetelés. Falburkolatként minden vizes helyiségben 1,5 m magasságban hálós csempeburkolat.
12. Meleg padló burkolatok: szőnyegpadló a lakásrészben.
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. Bádgos munkák: horganyzott ereszcsonna.
17. Elektromos munkák: áramkörökbe bontott hálózat, 220/380 volt betáplálás.
18. Fűtés: radiátoros és padló központi fűtés, „Hötherm” gázüzemű fűtőberendezés. Az orvosi rendelő helyiségeiben padlófűtés, a lakás pedig radiátoros.
19. Melegvíz ellátás: gázbojlerből.

Műszaki állapota:

Az épület műszaki állapota: jó.

Az épület helyiségei:

<u>Orvosi rendelő</u>	
Váró	33,20 m ²
Rendelő	25,50 m ²
Regisztráló	23,00 m ²
Rendelő	28,60 m ²
Labor	16,00 m ²
Raktár	5,95 m ²
Mosdó	13,30 m ²
FFi WC	2,50 m ²
Női WC	1,26 m ²
Személyzeti WC	1,26 m ²
<i>Orvosi rendelő összesen:</i>	<i>150,57 m²</i>
<u>lakás</u>	
Előszoba	2,60 m ²
Mosdó (WC-vel és zuhanytálcával)	3,80 m ²
Konyha	12,50 m ²
Szoba	14,50 m ²
<i>Lakás összesen:</i>	<i>33,40 m²</i>
<u>Egyéb helyiségek</u>	
Gépkocsi tároló	13,50
Raktár	24,50
<i>Egyéb helyiségek összesen:</i>	<i>38,00 m²</i>
Mindösszesen:	221,97 m²

Értékmegállapítás:

Hasznos terület:	221,97 m ²			
Újraelőállítási érték:	221,97 x	200 eFt =		44.394 eFt
Műszaki állapot, korszerűség:	80 % =	44.394 x	0,80 =	35.515 eFt
Az épület életkora	50 éven felüli, 15 éven belül felújítva	35.515 x	0,80 =	28.412 eFt
Az értékbecslő egyéni indexe	0,4 – 1,6 között javasolt	28.412 x	0,90 =	25.570 eFt

Az egyéni index alkalmazásánál az orvosi rendelőre határoztam meg a becsült forgalmi értéket, amely elsősorban az önkormányzat részére eladható. Figyelemmel voltam az országos orvosi rendelő eladási hirdetésekre, ahol nagyok az eltérések az árakban, melyek a mellékletben megtalálhatók. Békés Megyében, az értékelés időpontjában nem találtam eladásra meghirdetett orvosi rendelőt.

Jelenleg Gyomaendrődön túlkínálat van az eladó ingatlanokból. Vállalkozások hirdetnek eladó telephelyet és egyéb ingatlanokat kevés sikerrel. Az endrődi településrészen lakóingatlanok 60 – 65 ezer Ft/m² fajlagos áron hirdetnek és adnak el. A „Madizol” a Fő út 45. szám alatti 314 m² hasznos alapterületű ingatlant 2007 évtől hirdeti 20 – 22 millió Ft között eladásra, eddig sikertelenül. Az értékbecslésnél kétféle becsült értéket határoztam meg: 1. országos hirdetés, 2. helyben történő értékesítés.

Az értékbecsléshez mellékeltem összehasonlító adatok között feltüntettem gyomaendrődi eladó lakóingatlanokat is. Ezen hirdetési adatok alapján amennyiben az orvosi rendelőt a tulajdonosok nem tudják a funkciójában értékesíteni, akkor véleményem szerint helyben 15 millió forintnál magasabb értéken nem eladható az ingatlan. Az orvosi rendelő 1997 évet követően nyerte el jelenlegi formáját a korábbi polgári épület átalakításával.

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 orvosi rendelő jó műszaki állapota.
- A működtetéshez minden engedély rendelkezésre áll.

Értékcsökkentő tényezők:

- A helyenkénti felvizesedés és általában a műszaki állapota, korszerűsége.

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.

IV. Értékmegállapítás

1. Országos hirdetés

<i>Megnevezés</i>	<i>Kerekített érték</i>
Telek	3373000
Fő épület és egyéb építmények együtt	25570000
Összesen:	28943000

Kerekítve: 28.943.000,-Ft azaz: Huszonnyolcmillió – kilencszáznegyvenháromezer forint.

V. Összefoglalás

Gyomaendrőd Város Jegyzője megbízása alapján elvégeztem a

*Gyomaendrőd, 176 hrsz.-ú ingatlan
értékbecslését*

A rögzített adatok, számítások alapján az ingatlan becsült forgalmi értéke összesen: 28.943.000,- Ft

Ez az értékek az ÁFA-t tartalmazzák.

Gyomaendrőd, 2011. december 1.

Csényi István

TARTALOM JEGYZÉK

Ssz.	Megnevezés	Oldalszám
1.	I. Értéklap	2
2.	II. Az ingatlan forgalmi értéke	3-7
	– Megbízás tárgya, hivatalos adatok,	3
	– Értékbecslés módszere és szempontjai,	3-4
	– Ingatlan - nyilvántartás adatai,	4
	– Ingatlan leírása,	4
	– Szerkezeti, műszaki leírás.	4-5
3.	III. Értékbecslés	6
4.	IV. Értékmegállapítás	7
5.	V. Összefoglalás	7
6.	Mellékletek jegyzéke	9

MELLÉKLETEK JEGYZÉKE

1. Tulajdoni lap – másolat
2. Térképvázlat
3. Rajzok
4. összehasonlító adatok

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles t

Nem hiteles tulajdoni lap

Szarvasi Földhivatal Gyomaendrődi Kirendeltsége
Gyomaendrőd Kossuth utca 45.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 14/17400/2011

2011.11.30

GYOMAENDRŐD

Szektor : 61

Belterület 176 helyrajzi szám

5500 GYOMAENDRŐD Rákóczi Ferenc utca 29.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.jöv k.fill
--------------------------------	-------	------------------	-----------------------	-------------------	-----------------------------

. Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

0

1310

0.00

2. bejegyző határozat: 307170/1989.02.10

Illetti a GYOMAENDRŐD Belterület 175 HRSZ-t terhelő Egyéb szolgalmi jog

3. bejegyző határozat: 31467/2/1997.04.17

Illetti a GYOMAENDRŐD Belterület 175 HRSZ-t terhelő Szennyvíz-elvezetési szolgalmi jog

II. RÉSZ

8. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 31241/1996.04.15

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Dr. Darvas Tamás

szül. : 1950

a.név : Bodó Mária

cím : 5500 GYOMAENDRŐD Bocskai utca 30

9. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 31241/1996.04.15

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Dr. Darvas Tamásné

sz.név: Dr. Lizák Anna

szül. : 1948

a.név : Dányádi Margit

cím : 5500 GYOMAENDRŐD Bocskai utca 30

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

























Összehasonlító adatok

I. Orvosi rendelő hirdetések

1. Budapest II. kerületben kiválóan frekvenciált helyen eladó vagy kiadó egy utcafronti, engedélyekkel rendelkező, műszerekkel felszerelt modern fogorvosi rendelő.

Mind az ingatlan, mind a társasház 2010-ben teljes körűen felújításra került. A rendelőben ÁNTSZ engedélyeknek megfelelő légkeringető rendszer kialakítva, kompresszor hangerősség szintje bemérve, teljes gépezet: felső kategóriás orvosi szék, sterilizáló gép, intraorális röntgen. Összkomfortos, biztonsági bejárati ajtóval ellátott, kialakításra került benne egy váró szoba WC-vel, panoráma röntgen felvételére szolgáló 12 négyzetméteres szoba, mely ugyancsak megfelel az ÁNTSZ előírásoknak (alumínium ajtó és 25 cm téglafal), egy tágas rendelő, valamint a dolgozók részére kialakított öltöző, konyha és WC.

Kiváló tömegközlekedés és megközelíthetőség. Batthyány tér, Margit híd közelében. 48 m².

Irányár: 32 millió Ft.

Fajlagos ár: 666.666 Ft/m².



2. Mosonmagyaróváron, a történelmi belváros legdinamikusabban fejlődő részén, a legnagyobb patika szomszédságában egy négy orvosi rendelőből álló 116 m²-es komplexum eladó.

Az ár 29.800.000,-Ft + ÁFA.

Fajlagos ár: 256.896,- Ft/m² + ÁFA.



3. Fő tér közelében orvosi rendelő eladó! Vas megye , Szombathely 29 000 000.00 HUF,
Ingatlan elhelyezkedése:**Városmegye**

- Emeletek száma az épületben:3
 - Hasznos terület :117 m²
 - Altípus:Tégla
 - Ingatlan állapota:Jó
- Távközlés:Telefon, Internet
Fűtés:Egyedi - gáz
Közlekedés:Tömegközlekedés, Busz
Elektromosság:230 V
Víz:Hideg és meleg vízellátás
Szennyvízelvezetés:Csatornázás
Gáz:Egyedi
Fajlagos ár: 247.863,- Ft



4. Debrecen Postakerti lakóparkban 2 orvosi rendelőből álló, 68 m²-es, földszinti, kiváló állapotú egészségügyi komplexum eladó. Önálló gázkazánfűtéssel rendelkezik, bármilyen szakorvosi vagy fogorvosi rendelésre alkalmas.

Irányár: 19.900.000,- Ft.

Fajlagos ár: 262.647,- Ft/m².



II. Gyomaendrődi lakóingatlanok

1. Gyomaendrődön köves út mellett, csendes utcában, jó levegőjű helyen, teljes közművel 3 szobás családi ház, kívül-belül teljesen felújított beépíthető padlástérrel eladó. A telek 350 négyszögöl, nagy udvarral. Az udvaron nagy zöld övezet található, és jó állapotban lévő melléképület, amiben további szoba-konyha kialakítható. A szobákban új központi fűtés rendszer van, új kazánnal, rézcsövekkel vezetékelve, teljesen új függönyökkel, karnisokkal, új szalagparkettával ellátva. A fürdőszoba és Wc külön található, ami szintén új állapotban van. A fürdőszobában új elektromos szárító van felszerelve. A falak újonnan festettek, és a csillárok is teljesen újak. A ház kb. 15 éve épült, magas földszinti lakás. Újonnan kialakított kapaszkodók segítik a lépcsőn a feljárást. Az épületben a villanyvezetékek is újra lettek telepítve és biztonságossá alakítva. Az ablakokon új redőnyök vannak. Az ablakok újra mázolva. A tető részen a cserepek ki lettek cserélve. A ház eladó. Be kell rendezni, és azonnal beköltözhető.

Alapterület: 120 m², Telekterület: 3500 m², Ingatlan állapota: újszerű, Szobák száma: 3, Pince: van, Épület szintjei: 2, Komfort: összkomfortos

Ár: 10 millió Ft.



2. Gyomaendrődön (Endrődi részen) kétszintes családi ház eladó, két szoba , konyha ,nappali. Összkomfortos, központi fűtéses, melléképületekkel. Az ingatlan tehermentes. **Ár: 9 millió Ft.**



3. Gyomaendrődön a Gyóni G. utcában összközműves, felújított 100 m²-es ikerház eladó. 1+3 fél szoba, amerikai konyhás (mosogató, tűzhely, sütő beépítve), nappali, fürdőszoba, külön WC, lépcsőház, kazánház, közlekedő, gardrob. Garázs gazdasági épülettel egyben. Lakótelepi csere lehetséges értékegyeztetéssel. **Ár: 10,5 millió Ft.**



4. Alföldi fürdőváros - Gyomaendrőd (Gyoma) - központjától néhány percre amerikai stílusú családi ház eladó. A ház alapterülete 173 m², amelyből 35 m² garázs, a külön álló garázs 30 m². A telek nagysága 1064 m². A ház készültségi foka kb. 75 %. A ház 38 cm-es Ytong falazattal rendelkezik, Bramac cserép fedéssel, minőségi fa nyílászárókkal . Teljes hő híd mentes kivitelezéssel épült 2002-ben. Beépítésre került 3 db Schiedel kémény, 1db a nappaliban kandalló részére, 2 db a kazánházba a gáz- és vegyes tüzelésű kazánnak. A fűtés gázkazánnal van jelenleg illetve kiépítve. A billenő garázsajtók az ipari garázsajtóknál alkalmazott kettős görgős felfüggesztésűek és 40 mm vastag panelekből állnak. A házban a riasztó és a központi porszívó be van vezetve a házba, valamint egy hagyományos ásott kút is található a telken. A helységek glettelve és festve vannak, belső nyílászárók nincsenek, padló burkolatok hiányoznak – kivétel a mosókonyha, a közlekedő-gardrob illetve a fürdőszoba I. Az építkezés teljes folyamatáról fotók készültek az alapásástól a cserepezésig.

Ár: 145.000 Ft/m² (a különálló garázs nem számolandó), 25 millió Ft. Esze Tamás utca 2.



5. Gyoma központi részén eladó egy 2 szoba hallos fiatalos belső kiképzésű családi ház, rendezett 150 m²-es kerttel. **Irányár: 8 millió Ft.**

6. Nagyon jó állapotú családi ház 3 szoba hallos összkomfortos, garázsos melléképülettel 100-as telekkel Gyoma központjában eladó. **Alkuár: 11,5 millió Ft**

7. Gyomán magtárlaposi részen, 100 m² területű 3szobás, tetőtér beépítésű ház, nagy kertel, nyugodt helyen eladó. **Irányár: 12 millió Ft.**



GYOMAENDRÖD RÁKÓCZI U. 29.

GYOMAENDRÖD, BOLSKA U. 30.

