

Előterjesztés

9.)

Tárgy: Vételi ajánlat megtétele a Nyárfa utca 35. szám alatti ingatlanra

Tisztelt Képviselő-testület!

Orosháza Város Képviselő-testülete a 121/2021. (XII.21.) K.t. határozat 3.) pontjában az alábbiakról döntött:

„Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete kifejezi az 5900 Orosháza, Nyárfa utca 35. szám alatti ingatlanra vonatkozó vételi szándékát a Magyar Pünkösdi Egyház Országos Cigánymissziója által megkötött adás-vételi szerződésben rögzített vételi áron, azzal, hogy a 2022. évi költségvetésben ennek fedezetét biztosítja.”

A Képviselő-testület döntését követően az ingatlan tulajdonos, azaz a Magyar Pünkösdi Egyház Országos Cigánymissziója megkeresésre került és Önkormányzatunk az Orosházi belterület 1985 hrsz. alatt felvett 498 m² területű kivett iakóház, udvar nyilvántartású és 5900 Orosháza, Nyárfa utca 35. szám alatt található beltelkes lakóingatlan vételére ajánlatot tett a Képviselő-testületi határozatban megnevezett vételár, azaz bruttó 36.000.000 Ft összegben.

Az ingatlan adás-vételére vonatkozó, az Országos Cigánymisszió által Önkormányzatunkhoz érkezett értékesítési szándéknyilatkozat jelen *előterjesztés 1. mellékletét* képezi.

Az Önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodás szabályairól szóló Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2006. (IX.15.) Ör. számú rendeletének (13) bekezdése az alábbiakról rendelkezik:

„(1) az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárggyal való rendelkezésre irányuló döntés előkészítése során meg kell határozni az adott vagyontárgy értékét, melynek alapja a vagyonyilvántartásban feltüntetett érték.

(2) érték – kivéve a vagyonkezelési jog ellenértékének megállapítása során alkalmazandó értéket:

b) pont ingatlanvagyon elidegenítése esetén (adás-vétel és csere) hat hónapról nem régebbi, független ingatlanforgalmi szakértő forgalmi értékbecslésben meghatározott érték.”

A Nyárfa utcai ingatlan vonatkozásában a független ingatlanforgalmi szakértő forgalmi értékbecslése elkészült, az értékbecslés az *előterjesztés 2. mellékletét* képezi.

Lekértük az ingatlan tulajdoni lapját (*előterjesztés 3. melléklete*), amelynek tartalma szerint az ingatlant terheli az Orosházi belterület 1987 hrsz. alatti ingatlan javára bejegyzett vízvezeték szolgálmi jog.

Az értékesítési szándéknyilatkozat, valamint az értékbecslés megismerését követően amennyiben az Önkormányzat részéről továbbra is fennáll a vételi szándék, úgy mérlegelve az ingatlan jövőbeli hasznosítási lehetőségeit, az ingatlan tulajdonjogának

a megszerzéséről dönteni szükséges. Az ingatlan megvásárlására a fedezet a 2022. évi költségvetésbe betervezésre került.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és döntésének meghozatalára.

Határozati javaslat

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete

- 1) dönt arról, hogy megvásárolja az Orosháza, belterület 1985 hrsz-ú természetben 5900 Orosháza, Nyárfa utca 35. szám alatti 798 m² nagyságú kivett lakóház udvar megjelölésű ingatlant a Magyar Pünkösdi Egyház Országos Cigánymisszió tulajdonostól.
- 2) dönt arról, hogy a vételi ajánlatot kizárólag az alábbiak szerinti lényeges feltételekkel fogadja el:
 - a) legkésőbb 2022. március 15. napjáig kiürítve, kifestett, tiszta és üres állapotban kerül az Önkormányzat részére birtokbaadásra az ingatlan,
 - b) energetikai tanúsítvány meglétével,
 - c) a megtekintés napja (amely megegyezik az értébecslés elkészítésének keltezésével) szerinti állapotban lévő ingatlan - így különösen ép állapotú falazat, burkolat - kerül birtokbaadásra az Önkormányzat részére.
- 3) megállapítja, hogy az ingatlant terheli az Orosházi belterület 1987 hrsz. alatti ingatlan javára bejegyzett vízvezeték szolgalmi jog, egyebekben az ingatlan per, teher és igénymentes.
- 4) dönt arról, hogy az ingatlan vételára bruttó 36.000.000,- Ft összeg valamint az ingatlan adásvételével együtt járó költségek fedezete Orosháza Város Önkormányzata 2022. évi költségvetése.
- 5) felhatalmazza a Polgármestert az adás-vételi szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Végrehajtásért felelős: Dr. Burai Mihály jegyző az adásvételi szerződés előkészítéséért és az adásvétel lebonyolításáért,
Godár Andrea irodavezető a fedezet biztosításáért,
Dávid Zoltán polgármester az 5. pontban foglaltakért.

Orosháza, 2022. február 10.


Molnár Béla
alpolgármester



Magyar Pünkösdi Egyház
Országos Cigánymisszió

1. MELLÉKLET

MAGYAR PÜNKÖSDI EGYHÁZ
ORSZÁGOS CIGÁNYMISSZIÓ
5630 Békés, Petőfi u. 56.
Telefon/fax: 66/412-217
E-mail: info@remenyhir.hu
Honlap: www.remenyhir.hu

Ikt. szám: *OCM H-11/2022*
Tárgy: írásbeli nyilatkozat

Szándéknyilatkozat

A Magyar Pünkösdi Egyház Országos Cigánymisszió (székhelye: 5630 Békés, Petőfi u. 56., adószáma: 18393567-2-04, nyilvántartásba vételi száma: 00016/2012-004, képviseli: Durkó Albert Zoltán, a továbbiakban: MPE OCM) nevében eljárva az alábbi, Molnár Béla orosházi társadalmi megbízatású alpolgármesterrel történt szóbeli megegyezés megerősítése céljából írásban az alábbi

nyilatkozatot teszem.

Nyilatkozom, hogy az MPE OCM 1/1 arányú tulajdonát képezi az orosházi ingatlan-nyilvántartásban 1985 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 5900 Orosháza, Nyárfa u. 35. szám alatt elhelyezkedő, „kivett lakóház, udvar, műhely” megnevezésű, 798 m² alapterületű beltelkes ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan), amelyet a törvényes tartozékokkal együtt Orosháza Város Önkormányzatának (székhely: 5901 Orosháza, Szabadság tér 4-6., fenntartó azonosító: 11870011, adószám: 15725510-2-04, PIR szám: 725514, Képviseli: Dávid Zoltán polgármester) kérésére és részére értékesíteni kívánom azon a vételáron, amely összegért azt az MPE OCM megvásárolta.

Kelt Békésen, 2022. évi február hó 8. napján


Durkó Albert Zoltán
misszióvezető

Árkád Ingatlan Kft.

A Magyar Ingatlanszövetség tagja

Nyilvántartó bíróság: Gyulai Törvényszék Cégbírósága

Cégjegyzékszám: Cg. 04-09-012611

5900 Orosháza, Deák F. u. 14-16. fszt. 3.

Tel/fax: 68/412-621

Szakvélemény azonosító száma: 2022/02/01.

A szakvélemény 4 példányban készült.

Az 1-3. példányt kapja: Megbízó

A 4. példányt kapja: Irattár

Gazdálkodó szervezetek ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői névjegyzék száma: A-001/2010.

www.arkad.ingatlan.hu arkadingatlan@t-online.hu

.....^{2.1}..... számú példány

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

AZ

5900 OROSHÁZA, NYÁRFA U. 35.

1985 HRSZ ALATTI

KIVETT, LAKÓHÁZ, UDVAR

INGATLANRÓL

Készítette:



Dr. Palecska Pál

Ingyanértékelő

Nytsz: P-309/2009.


Á R K Á D
I N G A T L A N K F T.

Cg. 04-09-012611

5900 OROSHÁZA, Deák F. u. 14-16. fszt. 3

Tel/fax: 68/412-621

Adószám: 24602141-2-04



Kalácsi Károly

Ingyanértékelő

Nytsz: II/3946/1991.

K-013/2009.

TARTALOMJEGYZÉK

I. Adatfelvétel, ingatlan bemutatása

- 1., A megbízás tárgya
- 2., Alapelvek, adatszolgáltatás, felhasználás feltételei
- 3., A szakértői vizsgálat módszere
- 4., Az ingatlan adottságainak ismertetése

II. Értékelő táblák

- 1., Értékelés, értékbecsítő tényezők
- 2., Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés
- 3., Költség alapú értékelés
- 4., Végző forgalmi érték meghatározása
- 5., Értékelési tanúsítvány

III. Mellékletek

(tulajdoni lap és egyéb dokumentumok, fényképek)

Árkád Ingatlan Kft.
A Magyar Ingatlanszövetség tagja
5900 Orosháza, Deák F. u. 14-16. fszt. 3.
Tel/fax: 68/412-621
www.arkad.ingatlan.hu arkadingatlan@t-online.hu

I. ADATFELVÉTEL, INGATLAN BEMUTATÁSA

I/1. A megbízás tárgya

- 1./ **Az ingatlan címe:**
5900 Orosháza, Nyárfa u. 35.
- 2./ **Az ingatlan telekkönyvi adatai:**
Helyrajzi száma: 1985
- 3./ **Az értékelés tárgya:**
Kivett, lakóház, udvar
- 4./ **Az értékelést megrendelő adatai**
megrendelő neve: Orosháza Város Önkormányzata
megrendelő címe: 5900 Orosháza, Szabadság tér 4-6.
- 5./ **Az értékelt ingatlan tulajdonosai:**
Magyar Pünkösdi Egyház Országos Cigánymisszió, 5630 Békés, Petőfi u. 56., Tulajdoni hányad: 1/1
- 6./ **Az értékelés célja:**
Teljes értékelés jelenlegi forgalmi érték meghatározása céljából.
- 7./ **Igényelt vagyoneértékelési forma:**
Piaci összehasonlító adatokon és költségmódszeren alapuló értékelés
- 8./ **Aktualizálás, felülvizsgálat esetén:**
 1. Értékelési szakvélemény készült: nem ismert
 2. Aktualizálás készült: nem ismert
- 9./ **Más értékelő értékelte-e már az ingatlant:**
Nem ismert
- 10./ **Az ingatlanokkal kapcsolatos jótállás, szavatosság, alkalmasság és minőség - vagyoneértékelés időponti – kötelezettségeinek leírása:**
Jótállás, szavatosság a szerkezetekre nincs.
- 11./ **Az értékelést megrendelő műszaki adatszolgáltatásai:**
Tulajdoni lap, térképmásolat
- 12./ **Az értékelt jog címe:**
Tulajdonjog

I/2. Alapelvek, adatszolgáltatás, felhasználás feltételei

Az értékelés során figyelembe vettük a vagyoneértékelésre vonatkozó általános szabályokat és előírásokat, a TEGoVA, valamint az EVS 2003-2009. ajánlást, különös tekintettel a 32/2000. (VIII.29.) PM rendelettel és a 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletre, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

Az értékelés a Megbízó által szolgáltatott adatok, dokumentumok, és a helyszíni bejárás során szemrevételezéssel megállapított tények alapján készült.

A szemrevételezés során potenciálisan veszélyes anyagok előfordulásával nem találkoztunk. Előfordulásukat a helyszínen látottak sem indokolják. Nem vállalunk felelősséget az esetlegesen rejtetten előforduló veszélyes anyagok – olaj, azbeszt, savak vagy más potenciálisan veszélyes anyagok – jelenlétéért. Az iratok valódiságát nem vizsgáltuk, felelősséget nem vállalunk azon adatokért, amelyeket a tulajdonos tudott, de az értékelő nem kapott meg. Az értékelés tárgyát, mint tiszta tulajdonú, forgalomképes és tehermentes ingatlant értékeljük a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotában.

Jogi természetű vizsgálatot nem folytattunk, az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról nincs tudomásunk. Semmilyen jogi természetű ügyben felelősséget nem vállalunk. Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelés feltételezi, ha csak erről külön említést nem tesznek, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetőek, valamint nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók. Jelen vagyoneértékelésben felhasznált, a földterület és építmények méretére vonatkozó adatokat és egyéb leírásokat a megbízó szolgáltatta, ezeket jogi szakértő, vagy hivatásos földmérő nem igazolta. A kizárólag azonosítási célokat szolgáló területleírások tulajdon-átruházási okiratokban vagy más dokumentumokban jogász hiteles igazolása nélkül nem használhatók fel. Nem rendeltek, így nem végeztünk talajelemzést, illetve geológiai vizsgálatokat e jelentéssel kapcsolatban, tovább nem vizsgáltunk semmiféle vízre, olajra, szénre vagy más felszín alatti ásványkincsre, vagy ezek felhasználására vonatkozó jogokat vagy feltételeket.

Nem rendeltek, ezért nem végeztünk környezeti hatást vizsgáló tanulmányt. Egyéb megállapítás hiányában feltételezzük, leírtuk és számításba vettük ebben a jelentésben, hogy az érvényben lévő állami és helyi szabályokat és törvényeket teljes mértékben betartották. Továbbá feltételezzük, hogy a helyi és országos hatóságoktól illetve az érdekelt magánszemélyektől és társaságoktól minden szükséges engedélyt, jóváhagyást, vagy egyéb törvényhozói illetve adminisztratív felhatalmazást és jóváhagyást beszerezték, illetve azok beszerezhetőek vagy megújíthatók mindazon felhasználási célokra, amelyek e jelentésben szerepelnek. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek. Az értékkel kapcsolatban kifejtett következtetések és vélemények érvényességének időtartamát jelentésünkben feltüntettük. A kifejtett vélemény a hazai piaccgazdaságnak a fenti időpontban fennálló helyzetén és az akkor érvényes forint – vásárlóerőn alapul. A szakértő jelen értékelés kapcsán kizárólag Megbízó felé tartozik felelősséggel, harmadik személy felé kötelezettség nem terheli.

Dokumentumkezelés, korlátozások

Jelen értékelés 4 eredeti, egymással megegyező példányban készült, amelynek 3 példánya a Megbízót illeti, 1 példány pedig a Szakértő irattárába kerül.

Az értékelés teljes egészésként kezelendő, ebből bármely részt kiragadva önállóan értelmezni, hasznosítani, illetve publikálni a Szakértő jóváhagyó írásbeli hozzájárulása nélkül nem lehet. Szakértő kijelenti, hogy a rendelkezésére bocsátott dokumentumokat, adatokat és információkat üzleti titokként kezeli, és tudomásul veszi, hogy azokat harmadik fél részére csak a Megbízó előzetes írásbeli hozzájárulásával adhatja ki. Elemzésünk elkészítése során olyan szóbeli és írásbeli információkat kaptunk, melyek pénzügyi és működési adatokat egyaránt tartalmaztak. Ezen adatok helyességét ellenőrzés nélkül elfogadtuk. Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért.

Az értékelés időbeli hatálya

Az értékelés időpontja 2022.02.09. A gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény megállapításait. Ezért az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata szükségessé válhat. Az értékelési jelentés a keletkezéstől számított 90 napig érvényes.

I/3. A szakértői vizsgálat módszere

Az értékelés tárgyát képező ingatlan helyszínén 2022.02.09-én szakértői szemlét tartottunk. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, és a berendezések állapotát, műszaki funkcionális jellemzőit és egyéb értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk.

A helyszíni vizsgálatokon túlmenően tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a helyi viszonyokról. A helyszíni bejárás során állapotörögztető fényképfelvételek készültek, melyek a jelenlegi állapotot tükrözik és jelen értékelés mellékletét képezik.

I/4. Az ingatlan adottságainak ismertetése

A helyszínrajz adatai:

A valóságban a telken lévő felépítmények elhelyezkedése a szemlére kiváltott helyszínrajz feltüntetésével nem egyezik meg: a lakóház mögötti terasz és a garázs nincs feltüntetve a térképmásolaton.

A tulajdoni lap adatai:

Művelési ág:	Kivett, lakóház, udvar
A tulajdoni lap keletkezése:	2022.02.08.
Telek alapterülete:	798 m ²
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan fekvése:	Belterület
Széljegy:	Nincs
Szolgalmi jog:	Terheli az Orosháza, belterület 1987 hrsz-t illető vízvezeték szolgalmi jog
Teherlap:	Nincs

Az ingatlan különleges adatai:

A területre vonatkozó rendezési terv fajtája:	Helyi Szabályozási Terv
Hatósági korlátozások:	Helyi Szabályozási Terv és OTÉK előírások.
Védettség, műérték:	Az épület nem áll védelem alatt.

A telek építkezésre alkalmas, tilalom alá nem esik.

A vagyoneértékelt egyedi esetre vonatkozó megjegyzései:

A térképi nyilvántartásban nem szereplő terasz és garázs 10 évnél régebben épült, ezért az érték meghatározása során figyelembe vettük.

A település területi elhelyezkedése:

Orosháza város Békés megyében, Békéscsabától délnyugatra 40 km-re, a 47. számú főút mentén fekszik. Megközelíthető vasúton is. Közeli nagyobb városok: Hódmezővásárhely, Szeged, Szentes. Budapesttől 183 km-re, délkeletre található.

A település jellemzése:

Békés megye harmadik legnagyobb, egyben legiparosodottabb városa. Lakónépessége 2021.01.01-jén 26.528 fő, lakások száma 14.093 db. Jelentős ipari foglalkoztató a Hunguard Zrt., a Linamar Nyrt. és a Merian Zrt., mellettük sok kis- és középvállalkozás működik a városban. Körzetközponti szerepet lát a közigazgatásban és a Városi Kórház révén az egészségügyben is. A város része a híres Gyopárosfürdő üdülőövezet, gyógyvizével, gyógyászati központjával, élményfürdővel. A városban megtelepültek a nagyáruházláncok (Tesco, Penny Market, Profi, Plus, Lidl, Jysk). A Kodolányi János Főiskola is megtelepült a városban.

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése:

Értékelt ingatlan Orosháza város déli részén, a Bajcsy-Zsilinszky utcából nyíló Nyárfa utcában, a városközponttól 1900 m-re található.

A terület ingatlanpiaci elemzése:

Az ingatlanpiacon közepes a forgalom.

Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:

Családi lakóházak

Az értékelt és a szomszédos ingatlanok környezetvédelmi kockázata:

Szemrevételezéssel megállapítható, hogy a helyszíni szemle idején az ingatlanon nem tárolnak veszélyes vagy környezetkárosító anyagokat, környezetszennyezést okozó tevékenységet nem folytatnak. Az ingatlan állapota elhanyagolt, a telek egészen elburjánzott a magasra nőtt gyom. A szomszédos ingatlanokkal kapcsolatban nem áll rendelkezésünkre információ.

Ingatlan jelenlegi hasznosítása:

Lakott lakóház

Ingatlan alternatív hasznosíthatósága:

Lakóház funkció a legalkalmasabb használati mód

Építési övezet típusa:

Az Orosháza város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2017. (III.31.) sz. önk. rendelet szerint Lk-3543 jelű kisvárosias lakóövezet, ahol:

3: Oldalhatáron álló beépítési mód

5: Megengedett legkisebb telekméret: 700 m²

4: Megengedett legnagyobb beépítettség 40%

3: Megengedett építménymagasság: 5,0 m

Ingatlan megközelíthetősége:

Aszfaltozott úton lehetséges

Közlekedési eszközzel:

Gyalogosan, kerékpárral.

Személygépkocsival

Tömegközlekedéssel:

Vasúti pályaudvar távolsága: 3500 m

Autóbusz megálló távolsága: 500 m

TELEK AZONOSÍTÁS

Telek jellemzés:

Kialakítása:

Közbenső telek

Alakja, formája:

Szabályos négyszög

Telek határai:

Rendezett, kialakított

Telek kerítettsége:

Teljesen körbekerített

Kerítés típusa:

Utcán beton lábazonon fa lécbetétes mezők, oldalt-hátul drótfonatos

Beépítés módja:

Oldalhatáron álló, előkertes beépítésű

Domborzati és lejtésviszonyok

Sík

Fekvés, tájolás:

Északnyugati utcai főtájolású

Fák, telepítmények:

Díszfákkal, tujákkal betöltött, fűvesített udvar

A telek közművesíthetősége:

Elektromos energia:

230/400V

Vízellátás:

Hálózatos

Gázellátás:

Földgázvezeték

Szennyvízkezelés:

Szennyvízcsatorna

Csapadékvíz elvezetés:

Szabadon szikkasztással

ÉPÜLET AZONOSÍTÁS

Az épület típusa:

Lakóház

Az épület közművesítettsége:

Elektromos energia: 230/400V
 Vízellátás: Hálózatos
 Gázellátás: Földgázvezeték
 Szennyvízkezelés: Szennyvízcsatorna
 Csapadékvíz elvezetés: Szabadon szikkasztással

Szerkezeti leírás:			
Építési mód:	Hagyományos (tömör fal)	Tetőfedés héjalás:	Cserépfedés
Kivitelezés minősége:	Házilagos kivitelezési mód	Ablakok szerkezete:	Műanyag szerkezetű, faszerkezetű
Alapozás:	Beton sávalap	Ablakok üvegezése:	Hőszigetelt és kétrétegű
Talajvíz, pára elleni szigetelés:	Egy- vagy többrétegű szigetelés kiépített	Ajtószerkezetek:	Műanyag és faszerkezetű
Függőleges teherhordó szerkezet:	Blokktéglá	Fűtési mód:	Központi
Vízszintes teherhordó szerkezet:	Borított fagerenda födém	Fűtési mód típusa:	Gázkazán
Válaszfalak:	Tégla	Hőleadó felületek:	Padlófűtés és radiátor
Homlokzatburkolat:	Utólagos hőszigetelés és nemesvakolat	Melegvíz ellátás:	Cirko kazán és villanybojler
Tető típusa:	Nyeregtető	Egyéb épületgépészet:	-
Tetőszerkezet:	Faanyagú tetőszerkezet	Egyéb jelentős értékű ber.:	-

Műszaki paraméterek	Minősége	Hiba esetén rövid jellemzése
Alapozás állapota:	Megfelelő	-
Szigetelés állapota:	Megfelelő	-
Teherhordó szerkezetek állapota:	Megfelelő	-
Homlokzatburkolat állapota:	Megfelelő	-
Hőtechnika megfelelése:	Nem megfelelő	Mai elvárásoknak nem felel meg
Tetőszerkezet állapota:	Jó	-
Nyílászárók állapota:	Átlagos	-
Padozatburkolat állapota:	Jó	-
Épületgépészet állapota:	Jó	-

Építési adatok:	
Építés éve:	1984.
Felújítás, bővítés éve, leírása:	Utólagosan hőszigetelték a lakóépületet 5 cm-es polisztirol hőszigeteléssel, nyílászárók többségét műanyag szerkezetűre cserélték.
Építészeti kialakítás:	Jó
Komfortfokozat:	Összkomfortos
Fizikai állapota:	Átlagos állapotú lakóépület.
Fizikai állapota %-ban kifejezve:	80 %-os

Helyiséglista

Elhelyezkedés, besorolás		Földszint, meglévő						
Megnevezés		Lakótér						
Alapterület meghatározása		Alaprajz alapján történt						
Belmagasság		2,70 m						
Megnevezés	Hossz (m)	Szél (m)	Alapterület			Padozat	Falfelület	Állapot
			Alap-terület (m ²)	Kor-rekció (%)	Redukált alapterület (m ²)			
1.	Előszoba	Alaprajz szerint	4,62	100	4,62	Mázas kerámia	Festett	Jó
2.	Fürdőszoba		6,66	100	6,66	Mázas kerámia	Csempézett	Jó
3.	WC		1,28	100	1,28	Mázas kerámia	Csempézett	Jó
4.	Étkező		12,91	100	12,91	Mázas kerámia	Festett	Jó
5.	Konyha		8,64	100	8,64	Mázas kerámia	Csempézett	Jó
6.	Kamra		2,74	100	2,74	Mázas kerámia	Csempézett	Jó
7.	Szoba		16,99	100	16,99	Laminált parketta	Festett	Jó
8.	Szoba		27,84	100	27,84	Laminált parketta	Festett	Jó
9.	Tároló, kazánház		3,99	100	3,99	Mázas kerámia	Festett	Jó
Összesen:			85,67		85,67			
Kerekített alapterület			86,00		86,00			
NETTÓ ALAPTERÜLET ÖSSZESEN:							85,67 m ²	
KEREKÍTETT NETTÓ ALAPTERÜLET ÖSSZESEN:							86,00 m ²	
REDUKÁLT ALAPTERÜLET ÖSSZESEN:							86,00 m ²	

Elhelyezkedés, besorolás		Tetőtér, meglévő						
Megnevezés		Lakótér						
Alapterület meghatározása		Alaprajz alapján történt						
Belmagasság		2,70 m						
Megnevezés	Hossz (m)	Szél (m)	Alapterület			Padozat	Falfelület	Állapot
			Alap-terület (m ²)	Kor-rekció (%)	Redukált alapterület (m ²)			
1.	Közlekedő	Alaprajz szerint	3,46	90	3,11	Parketta	Festett	Jó
2.	Fürdőszoba		3,68	90	3,31	Mázas kerámia	Csempézett	Jó
3.	Szoba		13,75	90	12,38	Parketta	Festett	Jó
4.	Szoba		17,85	90	16,06	Parketta	Festett	Jó
5.	Szoba		10,73	90	9,66	Parketta	Festett	Jó
Összesen:			49,47		44,52			
Kerekített alapterület			49,00		45,00			
NETTÓ ALAPTERÜLET ÖSSZESEN:							49,47 m ²	
KEREKÍTETT NETTÓ ALAPTERÜLET ÖSSZESEN:							49,00 m ²	
REDUKÁLT ALAPTERÜLET ÖSSZESEN:							45,00 m ²	

Elhelyezkedés, besorolás		Földszint, meglévő							
Megnevezés		Terasz							
Alapterület meghatározása		Mérés alapján történt							
Belmagasság		2,70							
1.	Terasz	Alapterület				Padozat	Falfelület	Állapot	
		Hossz (m)	Szél (m)	Alapterület (m ²)	Korrektció (%)				Redukált alapterület (m ²)
		Alaprajz szerint		3,17	20	0,64	Mázás kerámia	Festett	Jó
				26,81	20	5,36	Mázás kerámia	Festett	Átlagos
Összesen:				29,98		6,00			
Kerekített alapterület				30,00		6,00			
NETTÓ ALAPTERÜLET ÖSSZESEN:								29,98 m ²	
KEREKÍTETT NETTÓ ALAPTERÜLET ÖSSZESEN:								30,00 m ²	
REDUKÁLT ALAPTERÜLET ÖSSZESEN:								6,00 m ²	

Elhelyezkedés, besorolás		Tetőtér, meglévő							
Megnevezés		Terasz							
Alapterület meghatározása		Mérés alapján történt							
Belmagasság		2,70							
1.	Terasz	Alapterület				Padozat	Falfelület	Állapot	
		Hossz (m)	Szél (m)	Alapterület (m ²)	Korrektció (%)				Redukált alapterület (m ²)
		Alaprajz szerint		7,20	10	0,72	Mázás kerámia	Festett	Jó
Összesen:				7,20		0,72			
Kerekített alapterület				7,00		1,00			
NETTÓ ALAPTERÜLET ÖSSZESEN:								7,20 m ²	
KEREKÍTETT NETTÓ ALAPTERÜLET ÖSSZESEN:								7,00 m ²	
REDUKÁLT ALAPTERÜLET ÖSSZESEN:								1,00 m ²	

Elhelyezkedés, besorolás		Melléképület, meglévő							
Megnevezés		Melléképület							
Alapterület meghatározása		Mérés alapján történt							
Belmagasság		2,40							
1.	Garázs	Alapterület				Padozat	Falfelület	Állapot	
		Hossz (m)	Szél (m)	Alapterület (m ²)	Korrektció (%)				Redukált alapterület (m ²)
		Alaprajz szerint		29,74	25	7,44	Simított beton	Festett	Átlagos
Összesen:				29,74		7,00			
Kerekített alapterület				30,00		7,00			
NETTÓ ALAPTERÜLET ÖSSZESEN:								29,74 m ²	
KEREKÍTETT NETTÓ ALAPTERÜLET ÖSSZESEN:								30,00 m ²	
REDUKÁLT ALAPTERÜLET ÖSSZESEN:								7,00 m ²	

II./1. ÉRTÉKELÉS, ÉRTÉKBEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek rendszerezett és elemző meghatározása, rögzítése személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján. Olyan hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Becsült értéket közöl a piac adatai és a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján. Az érték módosul a piaci feltételek változásával, gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében, melyet a szakértőnek figyelembe kell vennie.

A forgalmi érték az a legvalószínűbb ár, amelyet egy adott időpontban kapni lehet az ingatlanért, feltételezve, hogy az adásvételre valóságos piaci viszonyok között, a körülményeket kölcsönösen ismerő, önmaguk nevében eljáró és szabad elhatározásból cselekvő eladó és vevő között kerül sor.

Az értékelés módja

Figyelembe véve az értékelés tárgyát képező ingatlan sajátosságait, valamint az értékelés célját, a gyakorlatban használt, az ingatlanok forgalmi értékének meghatározására alkalmazott módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert választottuk, mivel jelen esetben ez közelíti meg legjobban a valós piaci értéket, és azt alátámasztandó költség alapú (nettó pótlási költség) módszerrel ellenőriztük.

Az értékelés módszerének ismertetése

Piaci összehasonlító adatok elemzésére épülő módszer:

Az értékelés, a vizsgált ingatlanhoz hasonló földrajzi elhelyezkedésű, azonos típusú, ingatlanok már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak, a vizsgált esetre történő kiterjesztésével, összehasonlításával történik, az értékmódosító tényezők figyelembevételével.

Az összehasonlítás alapjául szolgáló tényezők: megvalósult ügyletek, értékesítés időpontja, elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság, nagyság, alternatív hasznosíthatóság, piaci megítélés.

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépesei összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Költség alapú (nettó pótlási költség alapú) megközelítés:

A költség alapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer a legkevésbé fejezi ki a tényleges piaci viszonyokat. Ezért szükséges az így kapott érték kiigazítása a piaci forgalmi értékkel történő transzformáláshoz.

Az eljárás során először az ingatlan telkének üres állapotban való értékét határozzuk meg, piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint. Ezt követően az épület nettó pótlási értéke kerül megállapításra, amelyet az elmúlt időszakban megépített, hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ingatlanok tényleges beruházási költségei, publikus építőipari árgyűjtemények, vagy költségnormatívák alapulvételével közelítjük, illetve szakértői tapasztalatokkal állapítjuk meg. A nettó pótlási értéket – ha szükséges – csökkenteni kell az épület állapotát figyelembe vevő avultsággal, valamint az ingatlanpiaci kereslet – kínálati viszonyokat tükröző korrekciós tényezőkkel.

Az avultság az épület várható fennmaradási időtartamára is tekintettel a fizikai romlásokon túl figyelembe veszi annak funkcionális és erkölcsi avulását is. Az avultság illetve a korrekciós tényezők meghatározása szemrevételezéssel, műszaki becsléssel valamint ingatlanforgalmazói gyakorlati tapasztalatokból kiindulva történik.

A számítások során az alábbi pontok szerint értékeltünk.

- Piaci alapú értékelés telekértéket tartalmazó ingatlanra
- Költség alapú értékelés telekérték számításával

II/2. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOKON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS

Telekértéket tartalmazó összehasonlító felépítményes ingatlanadatok

Ingatlan adatai	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlanok		
		1.	2.	3.
Ingatlan címe	5900 Orosháza, Nyárfa u. 35.	5900 Orosháza, Melinda u.	5900 Orosháza Kisfaludy u.	5900 Orosháza
Ingatlan típusa	Lakóház	Lakóház	Lakóház	Lakóház
Adásvétel/kínálat	-	Adásvétel	Adásvétel	Kínálati ár
Forrás	-	Saját adatbázis	Saját adatbázis	Saját adatbázis
Eladás/kínálat (év)	-	2021.	2021.	2022.
Építés éve	1983.	1994.	1990.	1985.
Alapterület (m ²)	145	104	105	98
Telekterület (m ²)	-	478	780	2000
Eladási ár (Ft)	-	35 000 000	32 000 000	26 800 000
Környezet	Rendezett, kialakított	Rendezett, kialakított	Rendezett, kialakított	Rendezett, kialakított
Közművek	Összközműves	Összközműves	Összközműves	Összközműves
Utak	Szilárd burkolatú	Szilárd burkolatú	Szilárd burkolatú	Szilárd burkolatú
Kerítettség	Bekerített	Bekerített	Bekerített	Bekerített
Fajlagos ár (Ft/m ²)	-	336 538	304 762	273 469
Korrektciók (%)				
Környezet		-10		
Infrastruktúra				
Állapot		-5	-5	-5
Alapterület		-5	-5	-5
Egyéb: Kínálati ár miatt				-15
Egyéb:				
Összes korrekció		-20	-10	-25
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		269 231	274 286	205 102
Számítani átlagár (Ft/m ²)		249 540		
Kalkulált érték 145 m ² x 249.540.-Ft		36 183 300		
Kerekített piaci forgalmi érték (Ft)		36 200 000		

II/3. KÖLTSÉG ALAPÚ ÉRTÉKELÉS

Összehasonlító telekadatok

Ingatlan adatai	Értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlanok		
		1.	2.	3.
Ingatlan címe	5900 Orosháza, Nyárfa u. 35.	5900 Orosháza Fácános u.	5900 Orosháza Kisszik u.	5900 Orosháza Vásárhelyi út
Ingatlan típusa	Lakóház	Beépítetlen terület	Beépítetlen terület	Beépítetlen terület
Adásvétel/kínálat	-	Adásvétel	Adásvétel	Kínálati ár
Forrás	-	Saját adatbázis	Saját adatbázis	ingatlantajolo.hu
Eladás (év, hó)	-	2020.	2020.	2022.
Telekterület (m ²)	798	725	719	1 272
Eladási ár (Ft)	-	2 300 000	1 000 000	1 690 000
Környezet	Rendezett, kialakított	Rendezett, kialakított	Rendezett, kialakított	Rendezett, kialakított
Közművek	Összközműves	Villany	Villany	Villany-gáz
Utak	Szilárd burkolatú	Töltött út	Töltött út	Szilárd burkolatú
Kerítettség	Bekerített	Bekerített	Bekerített	Bekerítetlen
Övezeti besorolás	Lk-övezet	Lke-övezet	Lke-övezet	Lf-övezet
Szabályozás	Helyi Szabályozási Terv és OTÉK	Helyi Szabályozási Terv és OTÉK	Helyi Szabályozási Terv és OTÉK	Helyi Szabályozási Terv és OTÉK
Fajlagos ár (Ft/m ²)	-	3 172	1 391	1 329
Korrelációk (%)				
Beépíthetőség, beépítettség				
Alak, forma, méret				5
Elhelyezkedés, megközelíthetőség		-5	-5	-5
Domborzat, lejtés				
Infrastruktúra				
Észtétikai benyomás				
Környezetszennyezettség				
Meglévő közművek		5	5	5
Kerítettség				-10
Hatósági eljárások				
Gazd. környezet, hasznosíthatóság				
Egyéb: kínálati ár miatt				-10
Összes korreláció		0	0	-15
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		3 172	1 391	1 129
Számtani átlagár (Ft/m ²)			1 898	
Kalkulált érték 798 m ² x 1898.-Ft			1 514 604	
Kerékített piaci forgalmi érték (Ft)			1 500 000	

Épületek értékének meghatározása:

Az érték megállapításánál használt fajlagos árat, az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ingatlanok tényleges beruházási költségei, publikus építőipari árgyűjtemények, költségnormatívák alapulvételével, a Magyar Építészkamara, a Magyar Mérnöki Kamara és az ÉVOSZ által kidolgozott normatívák alapján közelítettük, illetve szakértői tapasztalatunkkal állapítjuk meg.

Épület	Pótlási költség vagy újraképzési költség (Ft/m ²)	Alapterület, darabszám (m ²)	Fizikai avultság építés esetén készültégi fok (%)	Funkcionális avultság (%)	Környezeti avultság (%)	Piaci helyzet (%)	Érték(Ft)
Földszint lakótér	500 000	86	80	90	80	90	22 291 200
Tetőtér lakótér	400 000	49	80	90	80	90	10 160 640
Földszint terasz	100 000	30	80	90	80	90	1 555 200
Tetőtér terasz	100 000	7	80	90	80	90	362 880
Garázs	80 000	30	80	90	80	90	1 244 160
Épületek összesen:							35 614 080
Telekérték:							1 500 000
Telek+épületek összesen:							37 114 080
Költség alapú kerekített érték:							37 100 000

II/4. VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

A különböző módszerekkel az ingatlan értéke a fordulónapon a következőképpen alakult:

Piaci forgalmi érték:	Fő módszer	36.200.000.- Ft
Hozamszámításon alapuló forgalmi érték:	Nem alkalmazott módszer	-
Költségszámításon alapuló forgalmi érték:	Ellenőrző módszer	37.100.000.- Ft

Megállapításunk szerint a piaci adatok összehasonlításán és a költségalapon számolt érték támogatja egymást. Az ingatlan forgalmi értékére, jellegénél fogva, a piaci adatok összehasonlításán alapuló értékelés a legjellemzőbb, leginkább meghatározó, ez közelíti meg legjobban a valós piaci értéket. A településen gyenge a bérleti piac, ezért a hozamszámítási módszert nem alkalmaztuk. A költség alapú értékelés nem a valós piaci értéket közelíti meg, ezért a végső érték meghatározásánál kockázatos a használata, így e módszert csak ellenőrző módszerként alkalmaztuk.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés módszer eredményeként az ingatlanbecsült forgalmi értéke per-, teher- és igénymentesen, valamint forgalomképesen jelenlegi funkciójában és állapotában:

36.200.000.- Ft

azaz Harminchatmillió-kétszázézer 00/100 forint.

II/5. ÉRTÉKELÉSI TANÚSÍTVÁNY

A fentieket tekintve Szakértő az alábbiakat tanúsítja:

Alulírott értékelő kijelentem, hogy munkámat a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával legjobb tudásom szerint lelkiismeretesen végeztem. Az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtottam végre, melynek során a szemrevételezés diagnosztikai módszerét alkalmaztam. A helyszíni szemle során minden bemutatott helyiséget felmértem, az értékbecslés az így megállapított alapterületre, épületállományra vonatkozik. A világméretű pénzügyi válság különböző hatásokat váltott ki a gazdaságban és az ingatlanpiacon. Annak megállapítására, hogy a válság az értékelés időpontjában hogyan befolyásolja a vizsgált ingatlan piaci értékét, a legalkalmasabb eszközöket használtam fel, azonban figyelembe kell venni, hogy a hatások mérésére szolgáló információk mennyisége korlátozott, továbbá a piacon a válság következtében megnövekedett a bizonytalanság kockázata. Előzőek miatt a piaci stabilizációt követően a vizsgált ingatlan újraértékelése javasolt. Tisztában vagyok azzal, hogy az értékre vonatkozóan kifejtett megállapítások egzakt módon nem bizonyíthatók, illetve garantálhatók teljes mértékben, azonban nincsenek kitéve érzések, befolyás, személyes érdek vagy hiányos hozzáértés hatásainak. Kijelentem, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlannal és az érintett felekkel kapcsolatban sem a múltban, sem jelenleg érdekelttségem nem áll fenn. Az értékelői díjazás és a megállapított érték között semmiféle összefüggés nincs. Elemzésünk, és szakvéleményünk elkészítése a TEGoVA és EVS 2003 irányelveivel és értékelési szabályaival összhangban történt.

Az értékelés tárgyát képező ingatlan értékelését elvégezve

Tehermentes forgalmi értékét jelen állapotában

36.200.000.- Ft-ban

azaz Harminchatmillió-kétszázezer forintban határozzuk meg

A fenti becsült érték a beépített épületgépészeti, kommunikációs, adatátviteli, stb. berendezések értékét tartalmazza, a speciális berendezések és felszerelések, valamint a mobiliák értékét azonban nem.

Az értékbecslés érvényességét a kelteztől számított 90 napban határozzuk meg.

A vagyoneértékelést készítette

az

Árkád Ingatlan Kft.

A Magyar Ingatlanszövetség tagja

5900 Orosháza, Deák Ferenc u. 14-16. fszt. 3.

Tel/fax: 68/412-621

www.arkad.ingatlan.hu, arkadingatlan@t-online.hu

Kelt: Orosháza, 2022.02.09.

Dr. Palecska Pál
Ingatlanértékelő
Nytsz: P-309/2009.

Cg. 04-09-012611
5900 OROSHÁZA, Deák F. u. 14-16. földszint 3
Tel/fax: 68/412-621
Adószám: 24332141-2-04

Kalácsi Károly
Ingatlanértékelő
Nytsz: II/3946/1991.
K-013/2009.

III. MELLÉKLETEK

1. Tulajdoni lap	1	lap
2. Hivatalos helyszínrajz	1	lap
3. Alaprajzi vázlat	2	lap
4. Felmért. értékelő által felvett állapot	-	lap
5. Egyéb dokumentumok: szabályozási terv kivonat	1	lap
6. Egyéb dokumentumok:	-	lap
7. Megyeterkép, településterkép	2	lap
8. Fényképek	32	db

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bécs Megyei Kormányhivatal
 Oroszlány 5901. Oroszlány, Ády E.u.9 Pf.82.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 302577/6/2022

2022.02.08

OROSZÁZA

Szektor: 72

Belterület 1985 helyrajzi szám

5900 OROSZÁZA Nyárfa utca 35.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
 alrészlet adatak

móvelési ág/kivett negnévadás/

min.o

terület kat.t.jöv. alrészlet adatak

ha.m2 k.Éill.

terület kat.jöv.

ha.m2 k.Éill.

. Kivett lakóház, utvar

0

798

0,00

2. bejegyző határozat: 35667/2/1990.12.06

Tarheli a OROSZÁZA Belterület 1987 HRSZ-t illető Vízvezeték szolgálati jog

II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 121267/5/2021.10.29

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR FÜRKÖSDI EGYHÁZ ORSZÁGOS CIGÁRUMISSZIÓ

cím: 5630 BÉKÉS, Petőfi utca 56.

törzsszám: 18393567

III. RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 35835/2003.05.20

Egyéb alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.

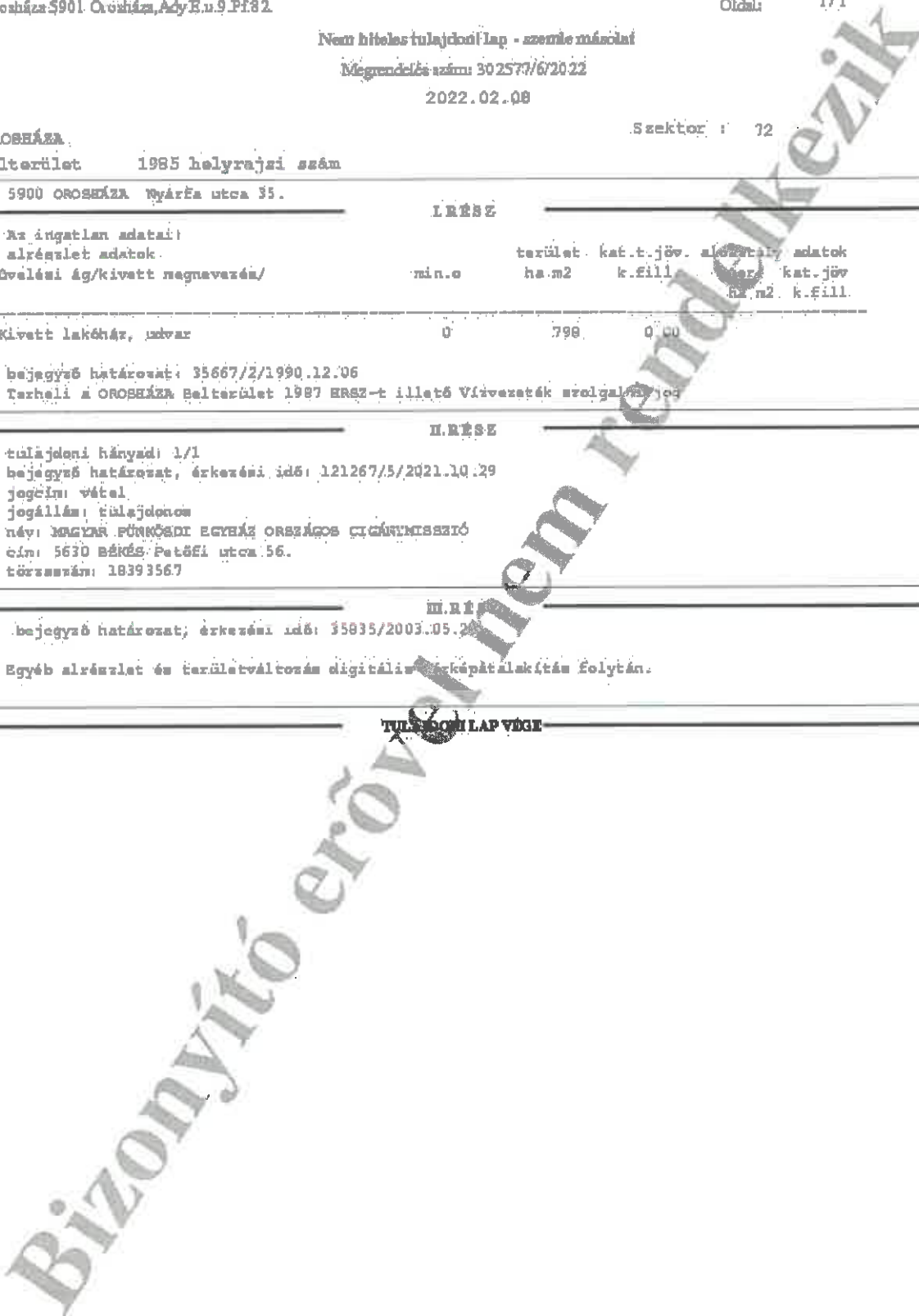
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Békés Megyei Kormányhivatal
Orosháza 5901 Orosháza, Ady E.u.9.Pf.82.

Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.02.08 14:52:42

Helyrajzi szám: OROSHÁZA belterület 1985

Megrendelés szám: 302625/6/2022

Méretarány: 1 : 1000



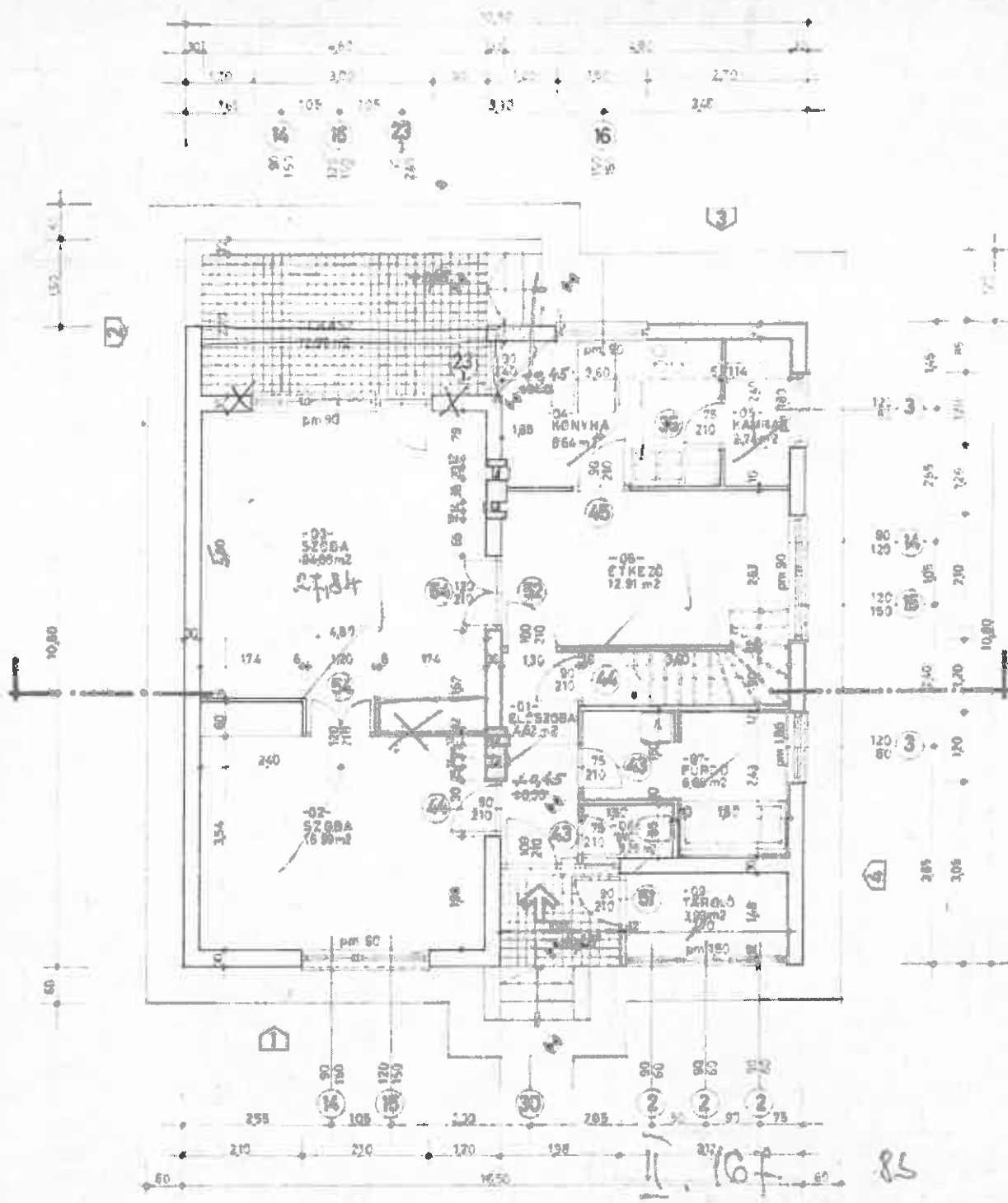
A térképmásolat méretek levételére nem használható!

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

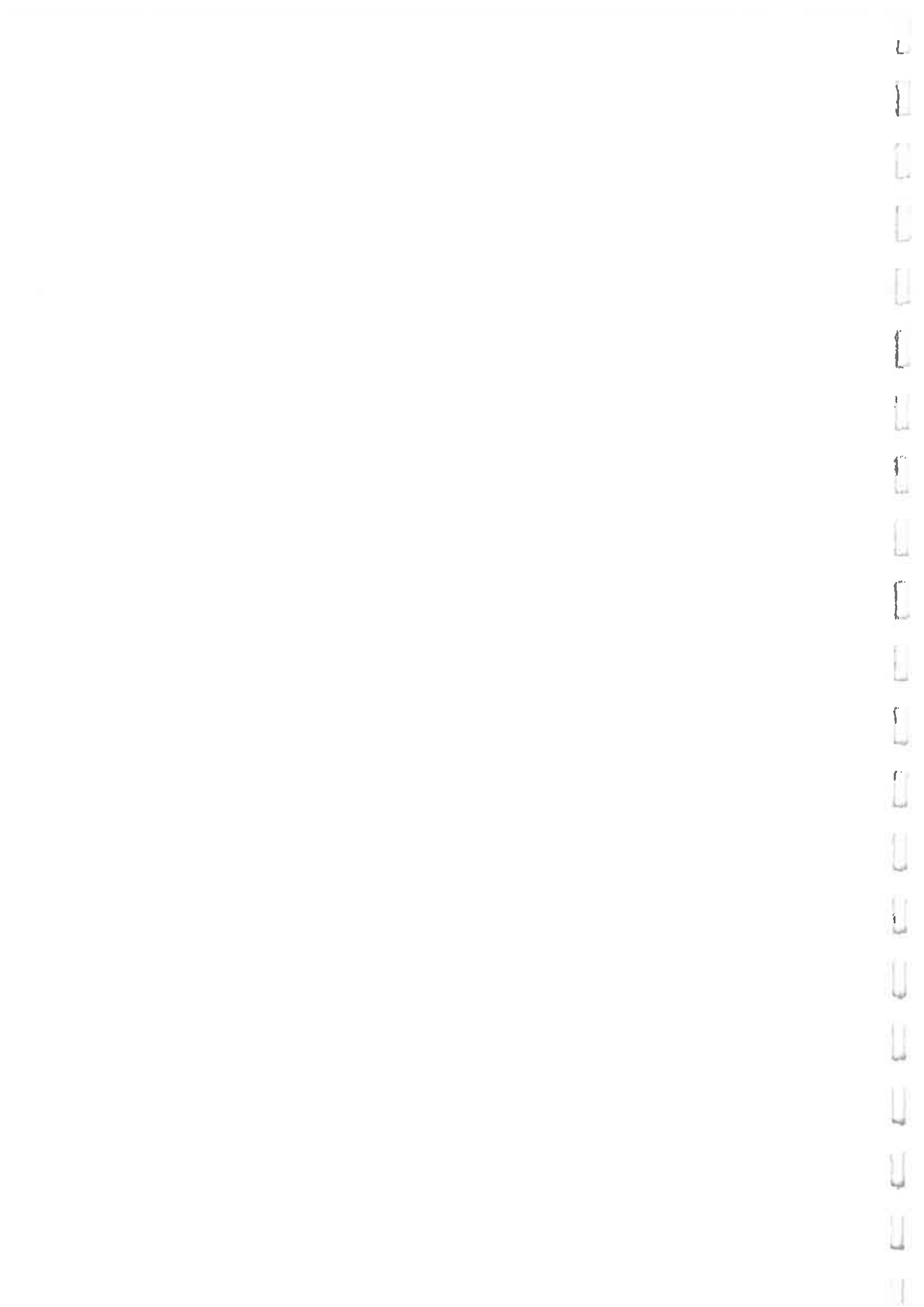
SZABÁLYOZÁSI TERV KIVONAT

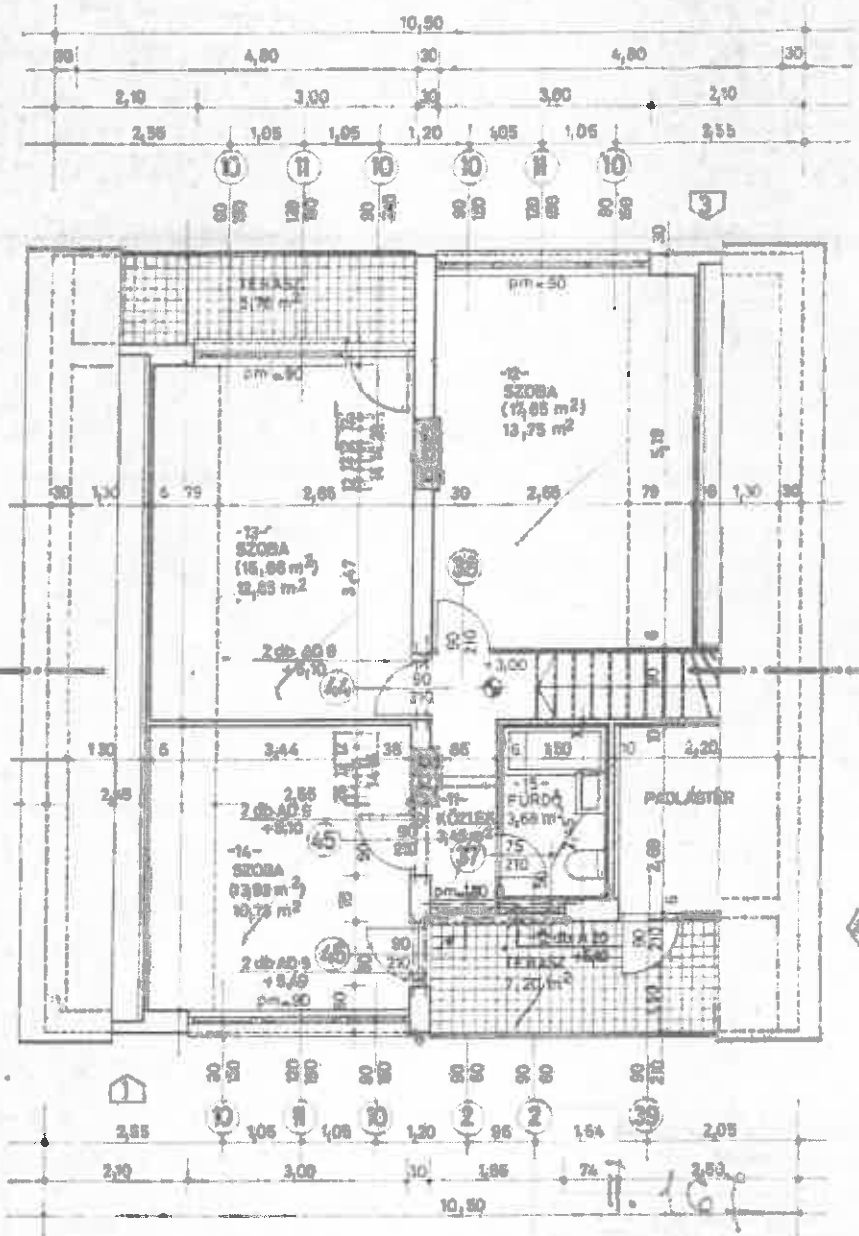


1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100



SZAJOL CS 00H24 TV M E11
 CSALÁDI HÁZ FÖLDSZINTI ALAPRAJZ





85. III. 50
Gondol

SZAJOL CS00H24TVM Ei.2
 CSALÁDI HÁZ TETŐTÉRI ALAPRAJZ

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

OROSHÁZA TELEPÜLÉSTÉRKÉP



Értékelt ingatlan





17_ földszint, fürdőszoba



21_ földszint, konyha



17_ földszint, fürdőszoba



22_ földszint, konyha



19_ földszint, WC



23_ földszint, kamra



20_ földszint, étkező



24_ földszint, szoba



25_ földszint, szoba



29_ tetőtér, fürdőszoba



26_ lépcső a tetőtérbe



30_ tetőtér, szoba



27_ tetőtér, közlekedő



31_ tetőtér, szoba



28_ tetőtér, fürdőszoba



32_ tetőtér, szoba



3 HELLEKLET

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Békés Megyei Köormányhivatal
Croschána 5901 Croschána, Ady E.u.9.Pf.82.

Oldals: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 200035/2622/2022

2022.02.07

Szektor : 72

CROSHÁZA

Belterület 1985 helyrajzi szám

5900 CROSHÁZA Nyárfa utca 33.

LEÍRÁS

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

mővelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.f.ill.

alaprészlet adatok

terület

ha m2

kat.jöv.

k.f.ill.

. Kivett lakóház, udvar

0

790

0.00

2. bejegyző határozat: 35667/2/1990.12.06

Törheli a CROSHÁZA Belterület 1987 KRSE-t illető Vívezeték szolgalmi jog

LEÍRÁS

6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 121267/5/2021.10.29

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR FÜVÉRSEREGYÉZET ORSZÁGOS SZERVEZŐKÖZPONTJA

cím: 5630 Békés Patkó utca 56.

törzsszáma: 10393567

LEÍRÁS

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 35835/2003.05.20

Egyéb alrészlet és területváltozás digitális térképalakítás folytán.

Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

