

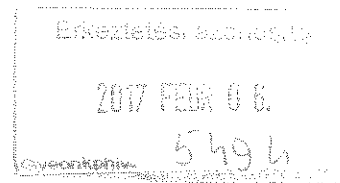
Tárgy: Rautóth Centrum KFT.  
levelem

Sikeres

Rautóth centrum KFT

Tóth István

5600 Békéscsaba, Gyöngyösi u.51.



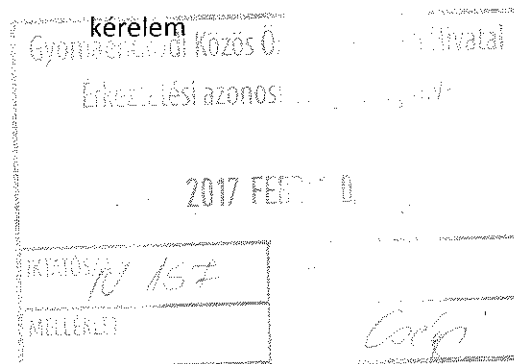
Tárgy: telekvásárlási igény iránti

Polgármesteri Hivatal

Toldi Balázs Polgármester Úr

részére

**Gyomaendrőd**



Tisztelt Polgármester Úr!

Az alábbi kéressel fordulok Önhöz, illetve Gyomaendrőd Város Közgyűléséhez :

A Gyomaendrőd Pásztor utca 43. szám alatt lévő autómosó bővítése szükségessé vált, mivel a jelenleg meglévő két állás nem képes a felmerülő igényeket kiszolgálni, csak úgy, hogy időnként jelentős várakozással kell számolniuk az autósoknak. Mivel a meglévő telek nem ad lehetőséget további bővítésre, így szükség lenne egy minimum 6 méter, de optimális esetben 10 méter széles sávra a meglévő telek mellett, hogy egy újabb mosó állás kiépíthető legyen, ahol szándékaim szerint személygépkocsiknál nagyobb méretű járművek mosása is lehetővé válna, ill. a mosás után kikanyarodás is biztosított lenne az útra. Bízva az elfogadható vételárban, és a kedvező elbírálásban, melynek eredményeként magasabb színvonalú szolgáltatást nyújtva tudnánk a város lakosságát szolgálni.

Békéscsaba, 2017. február 2.

**RAUTÓTH CENTRUM KFT.**  
Tisztelettel: 5600 Békéscsaba, Gyöngyösi u. 51.  
Adószám: 12941739-2-04  
Számlaszám: 53200125-11059280

Tóth István

Rautóth Centrum KFT

ügyvezető

## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY



A Gyomaendrőd, Pásztor János utca 2178/4 hrsz.-ú ingatlanból telekalakítással létrejövő területrészből a becsült forgalmi értékének megállapításáról

Készült: 2017. március 3.

Készítette:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Csényi István'.

Csényi István

Ingatlanforgalmi szakértő  
Törzslap száma: 72/07/1999

## I. ÉRTÉKLAP

A Gyomaendrőd, Pásztor János utca 2178/ 4 hrsz.-ú ingatlanból telekalakítással létrejövő területrészt értékesítéséhez megállapított fajlagos becsült forgalmi érték

**2.000 Ft, azaz: Kettőezer Ft/m<sup>2</sup>.**

Az érték meghatározás részletezését a szakvélemény tartalmazza. A fenti, reálisan becsült piaci alapú forgalmi érték kiindulásként szolgál bármely vagyonérték megállapításához.

Az értékbecslés jelen időszakra vonatkozik. Későbbi felhasználás esetén az új érték nem számítható az inflációs rátával növelt összeggel, az értékbecslést ez esetben aktualizálni kell.

Gyomaendrőd, 2017. március 3.

## II. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE

### I. Előzmények, helyszíni szemle

Gyomaendrődi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője ( 5500 Gyomaendrőd, Selyem út 124. szám ) megbízást adott arra, hogy a Gyomaendrőd, Pásztor János utcában lévő 2178/4 hrsz.-ú ingatlan területéből telekalakítással létrejövő területrész becsült forgalmi értékéről készítsen ingatlanforgalmi szakértői véleményt. Az értékbecslés célja: a telekrész értékesítése előtt a becsült forgalmi érték meghatározása. A területek hasznosítása Képviselő - testületi hatáskörben hozott döntés alapján történik.

A Rautóth Centrum Kft. kérelmet nyújtott be a Képviselő-testület felé. A társaság autómosót üzemeltet a Pásztor János utca 43. szám alatt, a MOL üzemanyagtöltő állomás mögött. A mosó szolgáltatását bővíteni kívánják nagyobb méretű járművek részére új mosóállás építésével. Ezért a társaság az autómosó mögött lévő önkormányzati tulajdonú 2178/4 hrsz.-ú beépítetlen terület megnevezésű, 3773 m<sup>2</sup> nagyságú területből 6 – 10 méter szélességű részt kíván megvásárolni, amely a digitális térképen mért adatok alapján mintegy 220 - 370 m<sup>2</sup>-t tesz ki. A pontos területnagyságot földméréssel lehet meghatározni.

A társaság a jelenlegi kézi autómosóhoz 2002. évben Gyomaendrőd Város Önkormányzatától vásárolta meg a 800 m<sup>2</sup> nagyságú területet 1.500,- Ft/m<sup>2</sup> összegben.

Az ingatlan helyszíni szemrevételezés útján a TEGOVOFA irányelveit figyelembe véve értékeltem. Vizsgáltam az ingatlan elhelyezkedését, megközelíthetőségét, környezetét.

A becsült értéket Gyomaendrődön a közelmúltban történt telekértékeseket figyelembe véve határoztam meg.

Az önkormányzati kataszterben a 2178/4 hrsz.-ú ingatlan köztér megnevezéssel került felvételre, amely a törzsvagyon részét képezi és forgalomképtelen.

#### Az ingatlan nyilvántartási adatai

|                             |                                 |
|-----------------------------|---------------------------------|
| Az ingatlan elhelyezkedése: | Gyomaendrőd, Pásztor János utca |
| Helyrajzi szám:             | 2178/4                          |
| Tulajdoni hányad:           | 1/1                             |
| Jellege:                    | Kivett                          |
| Terület nagysága:           | 3773 m <sup>2</sup>             |
| Művelési ága:               | Beépítetlen terület             |
| Bejegyzett jogok, terhek:   | Telhermentes                    |

### II. Az ingatlan leírása

Az ingatlan a gyomai településrészen a Pásztor János utcában a Rautóth Centrum Kft. által üzemeltetett kézi autómosó mellett található, amely szabálytalan háromszög alakban a Pásztor János utca 2. szám alatti lakóingatlan vonaláig ér. Az ingatlan közterületként funkcionál. Az ingatlanra a közmű rácsatlakozások biztosítottak.

A város helyi építési szabályzatáról szóló 9/2010. (II. 26.) önkormányzati rendelet alapján az ingatlanra az „Ev” jelű erdőterületek építési övezet előírásai vonatkoznak, melyek az alábbiak.

### Erdőterületek

16. § (1) Ev jelű építésügyi szempontból védelmi rendeltetésű erdőterületen épület nem építhető. Védelmi rendeltetésű erdőterületen csak az erdő rendeltetésének megfelelő építmények (vadetető, vadász les, kilátó, turistaút, pihenőhely, tanösvény, stb.) helyezhetők el.

(2) Eg jelű építésügyi szempontból gazdasági rendeltetésű erdőterületen 10 ha-t meghaladó területnagyságú telken 0,5%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő épületek elhelyezhetők, szabadon állóan, legfeljebb 4,5 m-es építménymagassággal. Sajátos funkció esetén - a műszaki szükségességnek megfelelően - igényelt nagyobb építménymagasságot elvi engedélyezési eljárás keretében tisztázni szükséges.

(3) Ee jelű építésügyi szempontból egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterületen 10 ha-t meghaladó területnagyságú telken 5%-os beépítettséggel a turizmust, a rekreációt, a szabadidő eltöltést, továbbá a természetvédelmi ismeretterjesztést szolgáló épületek helyezhetők el, szabadon állóan, legfeljebb 4,5 m-es építménymagassággal. Kilátó építés esetén az építménymagasságot és a tájképi megjelenést elvi engedélyezési eljárás keretében tisztázni szükséges. Az erdőterületen épület elhelyezése esetén a keletkező szennyvizek ártalommentes elhelyezéséről gondoskodni kell.

(4) Erdőterületen épület, építmény elhelyezése csak az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló jogszabályokkal összhangban történhet.

A szabályozás korlátozza az autómosó bővítéséhez a területértékesítést. Az értékesítés abban az esetben lehetséges, ha a hivatkozott építési szabályozás módosításra kerül.

Gyomaendrőd Város Főépítészével történt egyeztetés alapján a Rautóth Centrum Kft. az alábbiakban részletezettek szerint tud területet vásárolni a fejlesztési elképzelési megvalósításához.

1. A Rautóth Centrum Kft. Gyomaendrőd Város Önkormányzatától vásárol területet. Ehhez szükséges a helyi építési szabályozás módosítása. Ebben az esetben azonban meg kell vásárolnia a 2937/7 hrsz.-ú beépítetlen terület megnevezésű ingatlan északi határvonaláig terjedő területrészt az értébecsléshez mellékelt helyszínrajzon feltüntetett módon, amely kb. 945 m<sup>2</sup>. A szabályozás módosításával megszüntethető a 2937/7 hrsz.-ú ingatlan osztott övezeti besorolása (erdőterület és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet).
2. A szomszédos 2937/7 hrsz.-ú ingatlanból vásárol területrészt, vagy annak egészét is megveheti.

Megvizsgáltam a Békés Megyében elérhető ingatlanforgalmazó és kereskedelmim bankok által eladásra hirdetett fejlesztési területek árait. Gyomaendrődről megfelelő összemérhető adat nem áll rendelkezésre.

| Település             | Telek nagysága, egyéb jellemzője  | Hirdetési ár Ft | Fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup> |
|-----------------------|---|-----------------|-------------------------------|
| Orosháza, Dobozi út   | 17.000 m <sup>2</sup> , fejlesztési terület, nincs közmű                        | 34 millió       | 2.000                         |
| Orosháza, Csorvási út | 10.288 m <sup>2</sup> , fejlesztési terület, teljes közmű rendelkezésre áll     | 30 millió       | 2.916                         |
| Gyula                 | 4.400 m <sup>2</sup> , fejlesztési terület, áram és víziközmű rendelkezésre áll | 5,89 millió     | 1.338                         |
| Sarkad                | 22.306 m <sup>2</sup> , lakóövezeti telek                                       | 48,99 millió    | 2.196                         |

A rendelkezésre álló adatok alapján a kiinduló fajlagos forgalmi értéket 2.000 Ft/m<sup>2</sup> összegben határoztam meg.

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

| Sorszám | Megnevezés  | A fajlagos értéktől való eltérés<br>Korrekciós tényező<br>1. | A fajlagos értéktől való eltérés<br>Korrekciós tényező<br>2. | Megjegyzés az eltérés tartalmára vonatkozóan   |
|---------|---|--|--|--|
| 1       | Jogi szempontból eredő<br>Eltérés                                       |  |  |  |
| 2       | Alternatív hasznosítás<br>lehetőségéből eredő lehetőségek               |  |  |  |
| 3       | Építési szempontból származó<br>eltérések                               | 0,9  |  | A helyi építési<br>szabályozást<br>módosítani kell, a<br>jelenlegi korlátozás<br>miatt                   |
| 4       | Használati szempontból eredő<br>eltérés                                 |  |  |  |
| 5       | Környezeti adottságokból<br>Származó eltérés                            | 1,1  |  | Főútvonal közelsége,<br>a MOL<br>üzemanyagtöltő<br>állomás,<br>szolgáltatást<br>vásárlók vonzó<br>hatása |
| 6       | Infrastruktúra ellátottságának<br>különbözőségeiből származó<br>eltérés |  |  |  |
| 7       | Egyéb lényegesnek ítélt<br>szempont                                     |  |  |  |
|         | Az értékelési szempontok<br>Összevont számtani átlaga                   | 1,00   |  |  |

Korrigált fajlagos telekár: 2.000 Ft/m<sup>2</sup>.

A becsült forgalmi érték meghatározása hozamszámítással nem lehetséges mivel ezen a részen üres telek bérbeadása nem jellemző.

### III. Értékbecslés

Az ingatlan értékét az érvényben lévő jogszabályok és a kialakult, elfogadott nyugat – európai, valamint a hazai szakmai gyakorlat szerint:

Az ingatlan értékét

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 környezetvédelem,
- A műszaki kialakítás,
- Az állag és állapot,

- A hasznosíthatóság,
- Az újraelőállítási költségek,
- A várható hozam,
- A kereslet – kínálat, stb.

Értéknövelő tényező:

- Főútvonalhoz közeli elhelyezkedése.
- A MOL üzemanyagtöltő állomás, szolgáltatást vásárlók vonzó hatása.

Értékcsökkentő tényező:

- A terület jelenlegi beépítési és hasznosítási korlátozása.

#### **IV. Összefoglalás**

Gyomaendrődi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője (5500 Gyomaendrőd, Selyem út 124. szám) alapján elvégeztem az

*a Gyomaendrőd, Pásztor János 2178/4 hrsz.-ú ingatlanból telekalakítással létrejövő területrészt  
fajlagos becsült érték meghatározását*

A rögzített adatok, számítások alapján az ingatlan területrészt fajlagos becsült forgalmi értéke kerekítve a településen, az ingatlanpiaci helyzet alapján és az árak figyelembevételével:

**2.000 Ft/m<sup>2</sup>, azaz: Kettőezer forint/m<sup>2</sup>.**

#### **V. Záradék**

Jelen értékbecslési szakvélemény a Rautóth Centrum Kft. kérelméhez készült, amely csak és kizárólag erre a célra használható fel.

A megállapított becsült forgalmi érték nem tartalmazza az általános forgalmi adót.

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 és a már részletezett terhekkal értékeltem az értékbecslés időpontjában megismert állapotban.

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

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

Gyomaendrőd, 2016. március 9.



**Csényi István**

## eFöldkönyv

### 2178/4 - .

\*\*\*\*\*

1474 GYOMAENDRŐD BELTERÜLET

\*\*\*\*\*

| HRSZ   | JEL | Műv.ág                           | Min.oszt. | Terület(ha.m<br>2) | Kat.jöv. |
|--------|-----|----------------------------------|-----------|--------------------|----------|
| 2178/4 | .   | kivett<br>beépítetlen<br>terület | 0         | 0,3773             | 0        |
|        |     |                                  | Összesen: | 0,3773             | 0        |

Cím: .

#### Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás

Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 35086-3/2002.09.16

Megosztva a 2178/1 hrsz-ból

#### Tulajdonosi adatok

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 35086-3/2002.09.16


Tul.hányad: 1/1

Név: GYOMAENDRŐD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA




Jogállás: tulajdonos

Cím: 5500 GYOMAENDRŐD, Selyem út 124



**E-KÖZMŰ**

Gyomaendrőd



Település

Gyomaendrőd

Keresés

☒ Helyrajzi szám szerint ☐ Cím szerint

Helyrajzi szám

2178/4

Keresés

A településen elérhető közműszolgáltatások

☒ Villamos hálózat

☐ ▶ DÉMÁSZ Hálózati Kft.

☒ ▶ E.ON Tiszántúli Áramhálózati Zrt.

☒ Vízellátási hálózat

☒ ▶ ALFÖLDVÍZ Zrt.

☒ Szénhidrogén hálózat

☒ ▶ Égáz-Dégaáz Zrt.

☒ Vízvezetési hálózat

☒ ▶ ALFÖLDVÍZ Zrt.

▶ Gyomaendrőd Város  
Üzemelteti a  
Lechner Nonprofit Kft.

