



AUTOGUVERNAREA PE ȚARĂ A ROMÂNILOR DIN UNGARIA
MAGYARORSZÁGI ROMÁNOK ORSZÁGOS ÖNKORMÁNYZATA
✉ 5700 Giula, str. Eminescu nr. 1. Cp.: 165 ☎ 66/463-951
E-mail: atru@mail.globonet.hu www.atruroman.hu

E L Ő T E R J E S Z T É S

a Magyarországi Románok Országos Önkormányzata
Közgyűlésének
2021. október 28-i ülésére

Iktatószám: 12/11/5/2021

Tárgy: A gyulai Románvárosi Óvoda részére ingatlan vásárlása.

Szavazás módja: minősített többség

Előzetesen tárgyalja: Pénzügyi Bizottság

Mellékletek: értébecslési szakvélemény (Galamb u. 12.)

Tisztelt Közgyűlés!

A Magyarországi Románok Országos Önkormányzata (*a továbbiakban: MROÖ*) - mint intézmény fenntartó - a gyulai Románvárosi Óvoda új tornateremmel és csoportszobával történő bővítésére 2018. évben támogatást nyert el. Az új épülethez 2019. szeptemberében adtuk át használatra. A bővítéssel az óvoda udvarának mérete jelentősen csökkent, a beépíthető terület teljes mértékben ki lett használva. A Galamb utca ahol az intézmény található, egy egyirányú közlekedést biztosító utca, mely ráadásul nagyon szűkös és beépített. A reggeli és délutáni órákban, a nagy forgalom miatt mindig nagy torlódás keletkezik, parkolásra nincs lehetőség és sokszor előfordulnak kisebb koccanások.

Ahhoz, hogy feloldjuk ezt az állapotot, illetve, hogy növeljük az udvari részt szükségesnek látjuk az intézmény udvarának a bővítését. Erre van alkalmas terület, mely az óvoda közvetlen szomszédságában található meg. Az ingatlan megvásárlásához anyagi kérelemmel fordultunk a Miniszterelnökség Egyházi és Nemzetiségi Kapcsolatokért Felelős Államtitkárságához. Soltész Miklós államtitkár úr pozitív elbírálásban részesítette kérelmünket és 20 millió, majd 4 millió Ft. támogatásban részesítette önkormányzatunkat.

Ebből a forrásból meg tudjuk vásárolni a Galamb u. 12. szám alatti ingatlant, mely az óvoda bal oldalával telekhatáros. A 2511 hrsz.-ú 688 m² területű közművesített ingatlanon egy 100 m² alapterületű vályog falazatú összközműves családi ház, amelynek felújítása már nem lenne gazdaságos, így lebontandó állapotú.

Az ingatlan értébecslést és a tulajdonossal kötött megállapodást követően 24.000.000 Ft-ban állapodtunk meg a vételárat tekintve.

A fent leírtak figyelembevételével javaslom, hogy a MROÖ vásárolja meg az 5700 Gyula, Galamb u. 12. szám alatti 688 m² területű ingatlant 24.000.000.- Ft vételáron.

Az ingatlan megvásárlása vonatkozó eljárás tekintetében a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Kbt.) 9. § (8) a) pontja értelmében meglévő építmény vagy egyéb ingatlan vétele, illetve az arra vonatkozó egyéb jog megszerzése esetében a Kbt.-t nem kell alkalmazni.

A nemzetiségek jogairól szóló 117. § (1) bekezdése alapján az MROÖ át nem ruházható hatáskörben, minősített többséggel határozza meg törzsvagyona körét és a tulajdonát képező vagyon használatának szabályait, illetve a tulajdonost megillető jogosultságokat.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztésben foglaltakat megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

A Magyarországi Románok Országos Önkormányzatának Közgyűlése megtárgyalta a gyulai Románvárosi Óvoda részére ingatlan vásárlására vonatkozó előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. A Magyarországi Románok Országos Önkormányzata megvásárolja az 5700 Gyula, Galamb u. 12. szám alatti 2511 hrsz.-on nyilvántartott 688 m² területű ingatlant, 24.000.000.- Ft vételáron.
2. Az 1. pontban foglaltak szerinti ingatlan vásárlására a Miniszterelnökség Egyházi és Nemzetiségi Kapcsolatokért Felelős Államtitkárság által nyújtott 24.000.000 Ft. támogatás biztosít fedezetet.
3. A MROÖ Közgyűlése felhatalmazza az elnököt az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Kozma György elnök

Gyula, 2021. október 20.

Kozma György
elnök

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. ELŐZMÉNY
2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA
3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap fénymásolata (nem hiteles)	x
Térképmásolat fénymásolata	-
Környezetvédelmi nyilatkozat	-
Fényképfelvételek	x
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	x

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**MEGBÍZÓ**

Megbízó neve	: <i>Magyarországi Románok Országos Önkormányzata</i>
Megbízó címe	: 5700 Gyula, Eminescu utca 1.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város)	: <i>5700 Gyula</i>
Utca, házszám	: <i>Galamb utca 12.</i>
Hrsz.	: 2511
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: <i>kivett lakóház, udvar</i>
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása	: <i>lakóingatlan</i>

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos(ok) neve, tulajdoni hányad	: Orosz Mihály	Tulajdoni hányad: 1/4
	: Orosz Mihályné	Tulajdoni hányad: 1/4
	: Dr Martyin Péter	Tulajdoni hányad: 1/4
	: Dr Martyinné Orosz Marianna	Tulajdoni hányad: 1/4

Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes
Értékelt jog	: <i>nincs</i>
Értékesíthetőség	: 180-360 nap
Értékelés célja	: piaci-forgalmi érték meghatározása

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek terület	: 688 m²
Lakóingatlan területe	: <i>100 m²</i>
Védettség	: van
Értékelt tul.hányadhoz tartozó terület	: <i>100 m²</i>
Közművesítettség	: közművesített

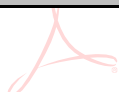
ÉRTÉKEL**ÉS**

Értékelés alkalmazott módszere:	: piaci összehasonlító módszer
Értékesíthetősége:	: magas keresleti
Helyszíni szemle időpontja:	: 2021.09.18.
Értékelés fordulónapja:	: 2021.09.18.
A szakvélemény érvényességi ideje:	: 90 nap

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

<i>Az ingatlan nettó piaci-forgalmi értéke per- és igénymentesen, kerekítve</i>	: 24 000 000 Ft
	: azaz huszonnégymillió forint

Gyula, 2021-09-18


 Matus Zsolt
 ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő
 Tel.: + 36 70 591 0744

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Magyarországi Románok Országos Önkormányzata (Adószám: 18382251-1-04)**

A Megbízó megbízta a **Micsoda Ingatlaniroda** képviselőjében **Matus Zsolt** ingatlan értékelési szakértőt az alábbi ingatlan értékelésével:

5700 Gyula Galamb utca 12.

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

- A megrendelő utasításai:

Forgalmi értékbecslés készítése az ingatlan piaci értékének meghatározásához, az ingatlan értékesítési céljának meghatározása.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés módszere

Az ingatlan értékeléséhez az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszer alkalmazását tartottam célravezetőnek.

Piaci összehasonlító módszer

Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer.

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített, vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges korrekciókat.

Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár/kínálati ár,
- értékesítési időpont,
- elhelyezkedés,
- megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság,
- méret,
- műszaki állag,
- alternatív hasznosíthatóság,

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető, vagy ahhoz hasonló környezetben lévő, azonos típusú ingatlanok értékesítési/kínálati adatainak felhasználásával határozta meg. Az értékbecsölés tényezők közül különösen az alábbiakat vizsgáltam:

- az ingatlan fekvése, megközelíthetősége, településen belüli elhelyezkedése,
- infrastrukturális ellátottság, elláthatóság,
- műszaki állapot.

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	5700 Gyula Galamb utca 12.	
Ingatlan címe (természetbeni):	5700 Gyula Galamb utca 12.	
Helyrajzi száma:	2511	
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	kivett lakóház, udvar	
Jelenlegi hasznosítása:	lakóingatlan	
Tulajdoni lap szerinti alapterület :	688 m ²	
Tulajdonviszony:	Orosz Mihály	Tulajdoni hányad: 1/4
	Orosz Mihályné	Tulajdoni hányad: 1/4
	Dr Martyin Péter	Tulajdoni hányad: 1/4
	Dr Martyinné Orosz Marianna	Tulajdoni hányad: 1/4
Széljegy tartalma:	<i>nincs</i>	
Bejegyzett terhek és jogok:	<i>nincs</i>	

Megjegyzés:

Tekintettel a csatolt tulajdoni lap formátumára, az értékbecslés érvényességének feltétele a hiteles tulajdoni lap teljes körű egyezősége a rendelkezésre álló dokumentummal.

Szűkebb terület bemutatása:

Elhelyezkedés:	Gyula belterület
Város (kerület):	Gyula
Városrész:	Nagyrománváros
Övezeti besorolása:	családi házas
Beépítettség jellemzői:	vegyes
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóingatlan, közintézmények
Megközelítés:	gépkocsi, autóbusz, vasút
Utca felszíne:	sík
Utca burkolata:	aszfaltozott egy oldalt járdázott
Utca forgalma:	átlagos forgalmú
Infrastruktúra:	kiváló
Parkolás:	beálló

A telek általános jellemzői:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat
Csatorna:	kiépített hálózat
Útkapcsolat:	közvetlen útkapcsolat
Telek formája:	téglalap
Lejtési viszonyai:	sík
Beépítettség:	oldalhatáron álló
Növényzet:	parkosított udvar
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

4.2.1. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Az ingatlan Gyula Nagyrománváros városrészén, átlagos forgalmú, rendezett lakóövezetben helyezkedik el, a Románvárosi Óvoda közvetlen szomszédságában. A Gyulai Vár 850 méter-, étterem, élelmiszerbolt buszmegálló kb. 200 méter távolságra található. Gyulán a Várfürdő, a Gyulai Vár, a sétálóutca a világórával, a gyönyörűen felújított történelmi belváros is vonzó lehet. Gyula évek óta elnyeri Magyarország legvirágosabb városa címet és a Vár környékén egész évben megrendezett fesztiválok, koncertek, vásárok színesítik a város életét. Mindezek épp úgy hozzátartoznak a településhez, mint az Élővíz csatorna, a Fekete, és a Fehér Körös.

4.2.2. Az ingatlan rövid leírása:

Az ingatlan utcája aszfaltozott, egy oldalon járdázott, víz-, gáz-, csatorna-, villamos energia hálózattal rendelkezik.

A családi házhoz érve a legszembeötlőbb, hogy a Galamb utca rendezett, a városi környezethez harmonizáló. A lakóház saját kocsibeállóján praktikus a parkolás, akár több gépjármű részére is. Az építési telek kiváló elhelyezkedésű, mérete 688 m², amely rendezett, szépen karbantartott, körbekerített parkosított udvar. A telken található egy 100 m² alapterületű vályog falazatú összközműves családi ház, amelynek felújítása már nem lenne gazdaságos, így lebontandó állapotú.

5.3 Az ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

	Gyula Galamb utca 12. Hrsz.:2511	ingatlantajolo.hu Gyula Fürdőövezet	ingatlantajolo.hu Gyula Nagyrománváros	ingatlantajolo.hu Gyula Nagyrománváros	startlak Gyula Fürdőövezet	ingatlan.com Gyula Sittyé utca
Kínálati ár (Ft)	24 000 000 Ft	22 000 000 Ft	25 900 000 Ft	23 000 000 Ft	35 000 000 Ft	19 500 000 Ft
Nettó alapterület (m²)	688	679	775	581	614	600
Fajlagos ár (Ft/m²)	34 884 Ft	32 400 Ft	33 419 Ft	39 586 Ft	57 003 Ft	32 500 Ft
Közmű (gáz, víz, csatorna, áram) %	összközműves 0%	összközműves 0%	összközműves 0%	összközműves 0%	összközműves 0%	összközműves 0%
Korrektció összesen (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Korrigált fajlagos ár		32 400 Ft	33 419 Ft	39 586 Ft	26 722 Ft	32 500 Ft

$$32\,400 + 33\,419 + 39\,586 + 57\,003 + 32\,500 = 194\,908$$

$$194\,908 / 5 = 38\,982$$

$$38\,982 \times 688 = 26\,819\,616$$

Piaci érték: 26 819 616 Ft

$$\text{Általános forgalmi érték} = \text{Piaci érték} - 10,5\% = 26\,819\,616 - 10,5\% = 24\,003\,556 \text{ Ft}$$

Általános forgalmi érték kerekítve: **24 000 000 Ft**

Forgalmi érték kerekítve: 24 000 000 Ft azaz huszonnégymillió forint

**Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve): 24 000 000 Ft
azaz huszonnégymillió forint**

6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

A **forgalmi értéket** az alábbiakban definiáltam:

A forgalmi érték valamely vagyontárgynak (jelen esetben) az óvatos becslés elvén meghatározott értéke, amely anyagi jellegű követelésre biztosít fedezetet.

Azonos azzal a pénzben kifejezett összeggel, amelyért az adott ingatlan a nyílt piacon a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy az értékesítés a tisztességes adásvétel kritériumainak megfelelően bonyolódik.

Ezek a **kritériumok** a következők:

- az ingatlan szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik;
- az ingatlan adottságait és a piaci viszonyokat figyelembe véve az ingatlan kellő ideig ki van téve a szabadpiaci hatásoknak;
- a felek körültekintően, komoly vételi, illetve eladási szándékkal lépnek fel;
- a szükséges információ ellátás, valamint a felek jogegyenlősége biztosított;
- kényszerítő körülmény eladó részéről, illetve különös motiváció a leendő vevő részéről nem áll fenn, speciális ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékelés effektív időpontja 2021. augusztus hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait. Ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	24 000 000 Ft	100%	24 000 000 Ft
Ingatlan értéke költségalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	nem alkalmazott	0 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				24 000 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve): **24 000 000 Ft azaz huszonnégymillió forint**

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

9. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

Jelen értékbecslés készítésénél Gyula város aktuális piaci helyzetét vettem figyelembe. A kereslet és az ingatlan mérete alapján ezen az áron/ehhez közel értékesíthető az ingatlan, de a piaci mozgás befolyásolhatja, a környéken magas a kereslet. Ezt az építési telket a város magas árkategóriájú ingatlanjai közé soroljuk.

Az értékbecslés érvényessége 90 nap, amely eltelte után új értékbecslés javasolt.

A piacelemzést a: www.ingatlantajolo.hu, www.startlak.hu, www.ingatlan.com oldalakon végeztem el, éppen ezért az elemzés teljes körű, mivel összesen 3 hirdetési oldalon 5 db ingatlanon végeztem a kutatást.

Alulírott Matus Zsolt 53-341-01 azonosító számú ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő kijelentem, hogy a vizsgált ingatlanban tulajdonosi jogviszonyom nem áll és nem állt fenn. A fentiekben túl kijelentem, hogy nincs összeférhetlenségi akadálya, hogy jelen értékbecslést, mint független szakértő elkészítsem. Az értékelés alulírott készítőjének díjazása nincsen semminemű kapcsolatban a megállapított értékkel.

Gyula, 2021-09-18

Matus Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő
06-70-591-0744









Békés Megyei Köormányhivatal
Gyula 5700 GYULA Petőfitér 2.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám:1451550/6/2021

2021.08.23

GYULA

Szektor : 61

Belterület 2511 helyrajzi szám

5700 GYULA Galamb utca 12.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
. Kivett lakóház, udvar	0	688	0,00	

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 41697-2/2002.09.10

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : Orosz Mihály

szül. : 1943

a.név : Netye Anna

cím : 5700 GYULA Károly Róbert utca 16

4. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 41697-2/2002.09.10

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : Orosz Mihályné

sz.név: Ruzsa Mária

szül. : 1947

a.név : Gurzó Éva

cím : 5700 GYULA Károly Róbert utca 16

5. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 41697-2/2002.09.10

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : dr. Martyin Péter

szül. : 1963

a.név : Száva Mária

cím : 5700 GYULA Galamb utca 19

6. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 41697-2/2002.09.10

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név : dr. Martynné Orosz Marianna

sz.név: Orosz Marianna

szül. : 1968

a.név : Ruzsa Mária

cím : 5700 GYULA Galamb utca 19

III. RÉSZ

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Békés Megyei Köormányhivatal
Gyula 5700 GYULA Petőfi tér 2.

Oldal: 2 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 1451550/6/2021

2021.08.23

GYULA
Belterület 2511 helyrajzi szám

Szektor : 61

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

