



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  
**2022. február 28-i** ülésére

Iktatószám: 12/3/6/2022

Készítette: dr. Szász Matilda

**Tárgy: A Magyarországi Románok Önkormányzata részére ingatlan vásárlása**

Szavazás módja: minősített többség

Előzetesen tárgyalja: Pénzügyi Bizottság

Mellékletek: értébecslési szakvélemény (Görbe u. 1/A.)

### **Tisztelt Közgyűlés!**

A Magyarországi Románok Országos Önkormányzatának (*a továbbiakban: MROÖ*) sajnálatos módon mind a mai napig nincs egy olyan közösségi tere, ahol a nemzetiségi kultúra ápolásához tartozó rendezvények, programok megszervezésre kerülhetnének. Az ilyen jellegű eseményeket más intézmények helyiségeiben vagyunk kénytelenek megszervezni, de ennek ténye sokszor nem fejezi ki, hogy az össz-románság részére megszervezett programról van szó. Több alkalommal kaptunk visszajelzést arra vonatkozóan, hogy az adott eseményen azért nem jelentek meg a közösséghez tartozó személyek, mert úgy gondolták, hogy az adott intézményhez kötődő programról volt szó.

Kiemelkedő jelentősége lenne annak, ha hosszú évek után meg tudnánk teremteni annak lehetőségét, hogy létrehozzunk egy több funkciós közösségi házat, amely bázisa lehetne a román nemzetiség hagyományörzésének, programjainak és megfelelő teret tudna biztosítani valamennyi kulturális, hagyományörző programnak, valamint kulturális értékű tárgyak bemutatásához, hiszen számos hagyományörző egyesület működik a közösségen belül. A közösségi ház működése ugyanakkor lehetőséget biztosítana arra is, hogy a román nemzetiségű fiatalok találkozóhelye legyen, hogy a fiatal tehetségek részére alkotási teret biztosítsunk, ezáltal is szolgálva az identitás megőrzését, a nemzetiség fennmaradását. A hazai románság közösségén belül számos civil szervezet is működik különböző tevékenységi körrel, a ház számukra is működési teret biztosíthatna, így a közösséghez való tartozás erősödhetne. Egyben megfelelő lehetőséget adna továbbá író-olvasó találkozók, felolvasó estek, könyvbemutatók és egyéb programok megszervezésére is. A nemzetiségi közösségünk tagjainak, érdeklődőknek, turistáknak és mindazoknak, akik Gyulára látogatnak igazi időutazásban és kulturális élményben lehetne részük.

A Községi Ház működési helyét Gyulán tudjuk elképzelni, az MROÖ székháza közelében fekvő telekingatlan megvásárlásával és az azon való épület felépítésével. Az adott telek ingatlanon egy kb. 100 férőhelyes előadóterem, egy tájház jellegű terem és a kiszolgáló helyiségek felépítése volna célszerű.

A fentiekben leírt célok megvalósítása érdekében jelenleg lehetőség adódott az 5700 Gyula, Görbe utca 1/A. cím alatt található, Gyula belterület 2445/1 helyrajzi számú, 679 négyzetméter területű telekingatlan (*a továbbiakban: ingatlan*) megvásárlására. Az ingatlan – szakértő általi – értékbecslése elkészült, ez alapján a piaci ár 26 millió forint összegben került meghatározásra. Ezen forrás rendelkezésre áll az MROÖ 2022. évi költségvetésében.

A tulajdonossal szóbeli egyeztetést folytattunk, aki az értékbecslő által becsült vételáron hajlandó lenne értékesíteni az ingatlant az MROÖ részére.

A fent leírtak figyelembevételével javaslom, hogy a MROÖ vásárolja meg az 5700 Gyula, Görbe u. 1/A. szám alatti 679 m<sup>2</sup> területű ingatlant 26.000.000.- 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 **Magyarországi Románok Országos Önkormányzata** részére ingatlan vásárlására vonatkozó előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. A Magyarországi Románok Országos Önkormányzata megvásárolja az 5700 Gyula, Görbe u. 1/A. szám alatti 2445/1 hrsz.-on nyilvántartott 679 m<sup>2</sup> területű ingatlant, 26.000.000.- Ft vételáron.
2. Az 1. pontban foglaltak szerinti ingatlan vásárlására a **Magyarországi Románok Országos Önkormányzata** 2022. évi költségvetése biztosít fedezetet.
3. A MROÖ Közgyűlése felhatalmazza az elnököt az adásvételi szerződés aláírására.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Kozma György elnök

Gyula, 2022. február 18.

**Kozma György**  
*elnök*



## ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY



5700 GYULA, Görbe utca 1/A. – HRSZ: 2445/1 szám alatt elhelyezkedő,  
Kivett gazdasági épület, udvar megnevezésű ingatlanról

Ügyfél neve: **MAGYARORSZÁGI ROMÁNOK ORSZÁGOS ÖNKORMÁNYZATA**

Ügyfél címe:

5700 Gyula, Eminescu utca 1.

Gyula, 2022.02.18.

Készítette: Lengyel Géza  
Ingatlanvagyon - értékelő

5700 Gyula, Árpád utca 17/2.

Névjegyzékszám: "L-001/2007." Békéscsaba

Tel: 06/30-928-53-23

E-mail: inter@inter.ingatlan.hu h

## TARTALOMJEGYZÉK

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 PIACI - FORGALMI ÉRTÉKE
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

## MELLÉKLETEK

<u>Dokumentumok</u>	<u>Kelt</u>	<u>Megjegyzés</u>
Értékelési összefoglaló adatlap	2022.02.18.	
Tulajdoni lap fénymásolata	2022.02.17.	
Térképmásolat fénymásolata	2022.02.17.	
Alaprajz/tervek		
Társasházi Alapító Okirat		
Használatbavételi engedély		
Használati megállapodás		
Adásvételi szerződés		
Bérleti szerződés		
Széljegy-szolgalom tartalmára utaló dok.		
Környezetvédelmi nyilatkozat		
Építési engedély		
Költségvetés (tervezett munkákról)		
Fényképfelvételek	2022.02.17.	
Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép		
Működési engedély		
HÉSZ		

## ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

### A LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

#### MEGBÍZÓ ADATAI

Ügyfél neve:

MAGYARORSZÁGI ROMÁNOK ORSZÁGOS ÖNKORMÁNYZATA

Ügyfél címe:

5700 Gyula, Eminescu utca 1.

#### AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város, kerület):

5700 GYULA,

Utca, házsám:

Görbe utca 1/A.

Hrsz:

2445/1

Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint): Kivett gazdasági épület, udvar

Az ingatlan jelenlegi hasznosítása:

nem hasznosított

#### TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad:

Mihók Péter Botond

- 1/1 tulajdoni hányad

Forgalomképesség értékelése:

forgalomképes

Értékelt jog :

tulajdonjog

Értékelt tulajdoni hányad:

1/1

Jelenlegi készültség:

100%

Értékelt készültség:

100%

Értékelés célja:

piaci-forgalmi érték és likvidációs érték megállapítása

#### AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Értékelt felépítmény(ek) korr. területe:

- m2

Értékelt tul. hányadhoz tartozó terület:

679 m2

Közműellátottsága:

nincs

#### ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere:

piaci összehasonlító módszer

Helyszíni szemle időpontja:

2022.02.17.

Értékelés fordulónapja:

2022.02.17.

#### MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Az ingatlan piaci - forgalmi értéke:

25 800 000 Ft.

azaz Huszonötmillió nyolcszázezer forint

Gyula, 2022. február 18.

Oldal: 3 / 10

LENGYEL GÉZA e.v.

„KISADÓZÓ”

5700 Gyula, Árpád u. 17/2.

Adószám: 52584662-1-24

Nyilv. tart. sz.: 53384411

Takarékbank Zrt.: 53300483-18740393

Lengyel Géza

ingatlanvagyon-értékelő

5700 Gyula, Árpád utca 17/2.

## ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

### 1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **MAGYARORSZÁGI ROMÁNOK ORSZÁGOS ÖNKORMÁNYZATA**  
Lengyel Géza Ingatlanvagyon-értékelő Gyula, Árpád utca 17/2. az alábbi ingatlan értékelését készítette:  
- **5700 GYULA, Görbe utca 1/A. - HRSZ: 2445/1**

### 2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, az Ügyfél tájékoztatása szerint, az ingatlan jelenlegi piaci értékének ismerete miatt vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci forgalmi értékéről kell állást foglalnia.

### 3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 2003) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait.

A helyszíni szemlén résztvevők: **Mihók Péter Botond tulajdonos,**  
**Lengyel Géza ingatlanvagyon - értékelő**

"A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állapotát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a szakvéleményhez csatolunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

### 4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

#### 4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	<b>5700 GYULA, Görbe utca 1/A.</b>
Ingatlan címe (természetbeni):	u.az.
Helyrajzi száma:	<b>2445/1</b>
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	Kivett gazdasági épület, udvar
Jelenlegi hasznosítása:	nem hasznosított, az épületek korábban lebontásra kerültek
Tulajdoni lap szerinti terület [m <sup>2</sup> ]:	679
Értékelt tul.hányadhoz tartozó terület [m <sup>2</sup> ]:	679
Tulajdonviszony:	<b>Mihók Péter Botond</b> 1/1 tulajdoni hányad;
Széljegy tartalma:	NINCS
Bejegyző határozat:	Holtig tartó haszonélvezeti jog közösen illető. <b>Mihók Péter</b>
Bejegyző határozat:	Holtig tartó haszonélvezeti jog közösen illető. <b>Mihók Péterné</b>
Bejegyzett terhek és jogok:	NINCS

## ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

### 4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

#### 4.2.1. Az ingatlanpiac rövid ismertetése:

A településrészen a használt és az új értékesítése jellemző. A korábbi gazdasági válság visszafogta mind az új építésű, mind a használt lakóingatlanok valamint egyéb ingatlanok piacát is és kb. 8 éve érezhető a folyamatos fellendülés. Az ingatlanok árai emelkednek.

#### 4.2.2. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése:

Település területi elhelyezkedése: Gyula település kb. Budapesttől 220 km-re helyezkedik el.

Település jellemzése: Lakossága 1990-es évtől csökken, lakosok száma 30.000,- fő.

Ingatlan településen belüli elhelyezkedése: Gyula város belterületének északkeleti részén, a Nagyrománváros megnevezésű városrészen, a Várfürdő közelében, idegenforgalmi övezetben, szabálytalan alakú, közművesítettlen (utcai vezetékre rákötési lehetőséggel), bekerített, telken helyezkedik el.

A tárgyi ingatlan területen épület nem található, a földhivatali nyilvántartásban szereplő gazdasági épület korábban lebontásra került. A terület elhanyagolt állapotú.

Megközelíthetősége aszfalozott úton lehetséges. Helyi buszmegálló 300 méteren belül.

Infrastrukturális ellátottsága megfelelő-kiváló.

Közelében óvoda, általános iskola, várfürdő, szállodák, Várkert, Gyulai-Almásy kastély, kereskedelmi, vendéglátó ipari és szolgáltató vállalkozások találhatóak.

#### 4.2.3. Az ingatlan közművesítettsége, technikai felszereltsége:

Elektromos hálózat:	kiépített hálózat,- utcai vezetékről bekötési lehetőséggel
Vezetékes víz közmű:	kiépített hálózat,- utcai vezetékről bekötési lehetőséggel
Csatorna:	kiépített hálózat,- utcai vezetékről bekötési lehetőséggel
Vezetékes gáz közmű:	kiépített hálózat,- utcai vezetékről bekötési lehetőséggel
Egyéb:	nincs

#### 4.2.4. A telek általános jellemzői:

Övezeti besorolása:	lakó és idegenforgalmi terület
Településen belüli elhelyezkedése:	település északkeleti részén
Beépítettség:	HÉSZ szerint
Tájolás/lejtésviszonyok:	É-D tájolás, sík felszín
Megközelíthetősége:	aszfalozott úton

Egyéb:

Kerítettség:	bekerített
Környezetvédelmi kockázat:	nem vélelmezhető

#### 4.2.5. A telek rövid leírása:

Ingatlan településen belüli elhelyezkedése Gyula város belterületének északkeleti részén, a Nagyrománváros megnevezésű városrészen, a Várfürdő közelében, idegenforgalmi övezetben, szabálytalan alakú, közművesítettlen (utcai vezetékre rákötési lehetőséggel), bekerített, telken helyezkedik el. A terület bekerített, betonszerkezetű kerítés, valamint a szomszéd épületek falazata határolja. Megközelíthetősége aszfalozott úton lehetséges.

## ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

### 5. ÉRTÉKELÉS

#### 5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések. A piaci viszonyokon alapuló módszerek két fő csoportba, a forgalmi és a hozadéki (vagy más néven hozamszámításon alapuló) értékelések közé sorolhatóak.

#### 5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló 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 kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

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

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

#### 5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer:

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tiszta 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 lépései összefoglalva:

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

A hozam elvű érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.



## ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

### 5.1.3. Költségalapú érték (nettó pótlási érték) módszer:

A költségalapú érték (nettó pótlási érték) -megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

A módszer fő lépései:

- 1.A telekérték meghatározása piaci összehasonlító adatok alapján.
- 2.A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
- 3.Avulások számítása.
- 4.Piaci viszonyok miatti módosító tényezők számítása
- 5.Érték képzés.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét kell meghatározni üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újraelőállítási (pótlási) értéke kerül megállapításra. Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban meg-épített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények, vagy költségnormatívák alapul vételével állapítja meg.

"Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a.) fizikai romlás, b.) funkcionális avulás és c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:"

"> városi téglá épületek 60-90 év, > városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,

> családi ház jellegű épületek 50-80 év, > ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év"

"b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A külső avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni."

### 5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

A piaci érték alapú forgalmi értékelés összehasonlító ingatlanpiaci adatok felhasználásával és elemzésével történik. Valós piaci forgalmi értéket leginkább a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel lehet kapni.

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl.a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre. Lakóingatlanok esetében ez a módszer fejezi ki a legkevésbé tényleges piaci viszonyokat.

## ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

## 5.3 Az ingatlan értékének meghatározása

## Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Értékmódosító tényezők megnevezései	értékelt ingatlan	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
az ingatlan címe:	5700 GYULA, Görbe utca 1/A.	5700 GYULA	5700 GYULA	5700 GYULA
az ingatlan megnevezése:	Kivett gazdasági épület, udvar	építési telek	építési telek	építési telek
ép. korr. alapterülete (m <sup>2</sup> )	-			
ingatlan telek területe (m <sup>2</sup> )	679 m <sup>2</sup>	422	726	720
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft)		18 500 000	19 400 000	19 400 000
kínálat /adásvétel ideje (év,hó)		2022.02.	2022.02.	2022.02.
fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		43 800	26 700	27 000
kínálat, ill. eltelt idő korrekció		-1%	-1%	-1%
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )		43 400	26 400	26 700

Összehasonlításhoz vett adatok rövid leírása:

1. adat: Azonosító: 32494850	ELADÓ, Gyula, gyulai vár kertláb szomszédságában található a 422 m <sup>2</sup> alapterületű , úgynevezett nyeles telek. Gyulai vártól 100 méterre és a Gyulai fürdőtől 200 méterre fekszik.
2. adat: Azonosító: 32336165	Gyula (Békés megye), fürdővárosának belvárosi részén, 726 m <sup>2</sup> -es, összközműves és teljesen körbekerített telek. A telek 50 %-ig beépíthető az ehhez kapcsolódó engedélyekkel, új ház építési tervével rendelkezik
3. adat: Azonosító: 32245683	Gyula (Békés megye), belvárosában társasház építésére is alkalmas, üres, 720 m <sup>2</sup> nagyságú telek eladó. Beépíthetősége: 50%.
Adatok forrása, dátuma:	ingatlan.com 2022.02.

Értékmódosító tényezők elemzése:

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
Meglévő közművek	%	-5%	%
Bontandó épület	%	%	%
Eltérő alapterület	%	%	%
Osztatlan közös tulajdon	%	%	%
Környezeti szempontok	+10%	+25%	+25%
Összes korrekció:	+10%	+20%	+25%
Korrigált fajlagos alapár:	47 700	31 700	33 400
Átlagár kerekítve:	38 000 Ft.		
Telekingatlan értéke kerekítve:	25 800 000,- Ft.		

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott piaci - forgalmi értéke (kerekítve):

**25 800 000,- Ft. azaz Huszonötmillió nyolcszáz ezer forint**

Megjegyzés:

"A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik. A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan általános esetben tárgyi adómentes, amennyiben értékesítésre kerül sor, úgy az érték az ÁFA-t nem tartalmazza."

## ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

### 7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készületségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzeteken túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az ingatlan nyilvántartási, ill. a rendelkezésünkre bocsátott alaprajzban feltüntetett alapterületi adatok, és a valóságos vagy méret adatok eltérése miatt felelősségünket kizárjuk; az alapterületek felmérése nem képezi az értékbecslő feladatát;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét, valamint az általános forgalmi adót (kivéve a lakóingatlanokat);
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az értékelés effektív időpontjától eltelt idő, 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 a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott érték felülvizsgálata;
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

### 8. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

A szakértői jelentésben ismertetett ingatlan piaci - forgalmi értékét a következők szerint határoztuk meg:


Az értékelt ingatlan címe: **5700 GYULA, Görbe utca 1/A.**  
Helyrajzi száma: **2445/1**

Az ingatlan piaci - forgalmi értéke: **25 800 000,-Ft.**  
**azaz Huszonötmillió nyolcszázezer forint**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes állapotra vonatkozik.  
Értékbecslés érvényessége: **6 hónap**

Gyula, 2022. február 18.

Lengyel Géza  
ingatlanvagyon-értékelő  
5700 Gyula, Árpád utca 17/2.



## ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

### PIACI HELYZETELEMZÉS, KOCKÁZATELEMZÉS

#### Piaci helyzetelemzés

Település ingatlanforgalom:	jó – kiváló
Forgalomképesség:	forgalomképes, tehermentes tulajdonjog kerül értékelésre
Hosszú távú értékállóság:	Az ingatlan hosszú távú értékállósága biztosított.
Az ingatlan fedezetnek alkalmas:	<u>Alkalmas</u> Nem alkalmas

#### Megjegyzés:

Tárgyi értéket Kivett gazdasági épület, udvar megnevezésű ingatlan Gyula város belterületének északkeleti részén, a Nagyrománváros megnevezésű városrészben, a Várfürdő közelében, idegenforgalmi övezetben, szabálytalan alakú, közművesítetlen (utcai vezetékre rákötési lehetőséggel), bekerített, telken helyezkedik el. A tárgyi ingatlan területen épület nem található, a földhivatali nyilvántartás megnevezésének módosítása szükségszerű.

Az ingatlan nem hasznosított.

Forgalmi érték: **25 800 000,-Ft.**  
azaz Huszonötmillió nyolcszázezer forint

#### Kockázatok

Követelés, kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata:	5%
piaci adatok megbízhatóságával összefüggő kockázat:	5%
az ingatlan hosszú távú értékállóságának kockázata:	5%
egyéb adatok megbízhatóságával összefüggő kockázat:	5%

Ingotlan piaci – forgalmi érték: **20%**  
**25 800 000,-Ft.**  
azaz Huszonötmillió nyolcszázezer forint

"A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik. A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan általános esetben tárgyi adómentes, amennyiben értékesítésre kerül sor, úgy az érték az ÁFA-t nem tartalmazza."

Gyula, 2022. február 18.

Lengyel Géza  
ingatlanvagyon-értékelő  
5700 Gyula, Árpád utca 17/2.

Békés Megyei Kormányhivatal  
Gyula 5700 GYULA Petőfi tér 2.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 380430/6/2022

2022.02.17

GYULA

Szektor : 61

Belterület 2445/1 helyrajzi szám

5700 GYULA Görbe utca 1/A. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alaprészlet adatak	terület ha m2	kat.jöv. k.fill.
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o				

. Kivett gazdasági épület, udvar

0

679

0.00

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33430/2000.03.30

jogcím: tulajdonköz.megszüntetése és vétel

jogállás: tulajdonos

név : Mihók Péter Botond

szül. : 1984

a.név : Szabó Lenke Magdolna

cím : 5700 GYULA Horváth Ferenc utca 6

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33430/2000.03.30

Önálló szöveges bejegyzés a 2445 és 2446 hrsz megosztás során keletkezett.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 33430/2000.03.30

eredeti határozat: 36601/2/1998.07.08

Holtig tartó használati jog közösen illeté.

jogosult:

név : Mihók Péter

szül. : 1949

a.név : Pilán Zénia

cím : 5700 GYULA Horváth Ferenc utca 6

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 33430/2000.03.30

eredeti határozat: 36601/2/1998.07.08

Holtig tartó használati jog közösen illeté.

jogosult:

név : Mihók Péterné

sz.név: Szabó Lenke Magdolna

szül. : 1954

a.név : Fazekas Lenke

cím : 5700 GYULA Horváth Ferenc utca 6

TULAJDONI LAP VÉGE

Békés Megyei Kormányhivatal  
Gyula 5700 GYULA Petöfi tér 2.

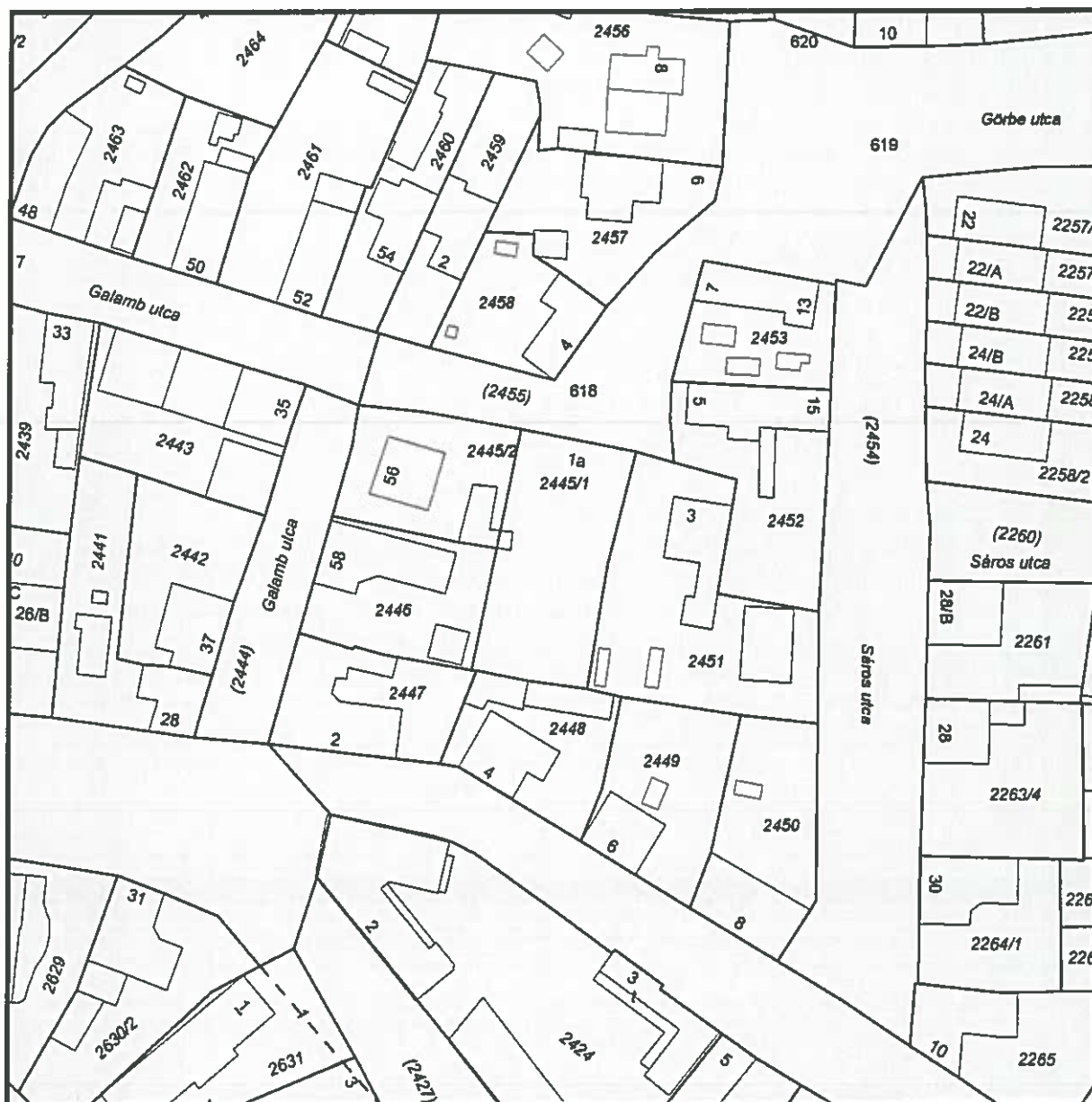
## Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.02.17 09:51:27

Helyrajzi szám: GYULA belterület 2445/1

Megrendelés szám: 380486/6/2022

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat méretek levételére nem használható!

## Kisvárosias lakóterületek

### 49. §<sup>1</sup>

(1)<sup>2</sup> Kisvárosias lakóterület építési övezeteinek jele és megnevezése  
Lk/H-z hagyományos zárt sorú beépítésű kisvárosias lakóterület

(2) Épületek rendeltetése:

„a)<sup>4</sup> Elhelyezhető alaprendeltetések:

- aa) lakóépület,
- ab) szálláshely szolgáltató, vendéglátó épület,
- ac) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület vagy rendeltetési egység,
- ad) igazgatási (iroda) épület (csak a Vár utca déli oldalán).

b) Elhelyezhető kiegészítő rendeltetések:

- egyházi, oktatási, egészségügyi szociális épület vagy rendeltetési egység,
- sportlétesítmény helyi lakosság ellátása céljára.

c) Nem helyezhetők el az alábbi rendeltetések:

- sport- és egyéb rendezvények célját szolgáló létesítmény, amelynek egyidejű befogadóképessége meghaladja
  - = fő és gyűjtőút mentén az 500 főt,
  - = lakóutca mentén a 300 főt.
- üzemanyag-töltő,
- termelő kertészeti építmény,
- gazdasági építmény.

d) Meglévő és tervezett lakóépületek egyedi szabályai:

- a lakóépületen magastető és/vagy emeletráépítés az épületegyütteseken egy ütemben létesíthető az általános építési és létesítési előírásoknak megfelelően,

(3)<sup>5</sup> Beépítési mód: szabadon-álló, oldalhatáron-álló és zárt sorú.

(4) A úszató közterületen, illetve a telekalakítás után keletkező beépített építési telken a lakókert jobb használata érdekében lakótömböként egy játszóház, esőtető, szociális helyiség stb. is épülhet az indokolt nagyságban, de legfeljebb 25 m<sup>2</sup> alapterülettel és 4,5 m építmény magassággal.

(5) Járművek elhelyezése:

a) A meglévő parkolók száma nem csökkenthető, lakóépület bővítése esetén

<sup>1</sup> Módosította a 32/2008. (IX.26.) számú rendelet. Hatályos 2008. szeptember 26. napjától.

<sup>2</sup> Módosította a 30/2013. (XII.23.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2014. február 19. napjától.

<sup>3</sup> Megállapította a 17/2014. (IX.29.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2014. október 27. napjától.

Hatályon kívül helyezte a 41/2018. (XII. 14.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2019. január 14. napjától.

<sup>4</sup> Módosította a 30/2013. (XII.23.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2014. február 19. napjától.

<sup>5</sup> Módosította a 30/2013. (XII.23.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2014. február 19. napjától.

valamennyi – meglévő és új – lakásonként egy szgk. Elhelyezéséről gondoskodni kell.

b) Lakossági ellátó épületekhez a szükséges parkolóhelyek 50 %-a telken belül megépítendő.

(6) Az építési övezet ingatlanainak zajövezeti besorolása: 2.

(7)<sup>6</sup> Az építési övezet telke a 2. számú táblázatban foglalt beépítési paraméterekkel építhető be:

**2. Táblázat**

Az építési övezet jele	A telkek megengedett						Az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	terület	szélessége	szintterületi mutatója	beépítési mértéke	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m <sup>2</sup>	m	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	%	m	
Lk/H-z1	500	12	1,00	40	80	20	5,5	7,5

(8) Az övezetben szükséges közművesítettség mértéke: teljes.

<sup>6</sup> Módosította a 30/2013.(XII.23.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2014. február 19. napjától.





BÉKÉSCSABA MEGYEI JOGÚ VÁROS

POLGÁRMESTERI HIVATALA

KÖZIGAZGATÁSI OSZTÁLY

Békéscsaba, Szent István tér 7.

Ikt. sz.: II. 2853 /2007

Előadó: Bak Imréné

Mell.

Hiv. sz.

Postacím: 5601 Pf. 112.

Telefon: (66) 523-815

Telefax: (66) 523-871

Tárgy: Ingatlanvagyon-értékelő és Közvetítő Névjegyzékbe történő felvétel

### HATÁROZAT

Lengyel Géza ( Gyula, 1963. január 01. an.: Hergó Rozália ) 5700 Gyula, Ecsedi u. 3. szám alatti lakos kerelmének helyt adtam és az Ingatlanvagyon-értékelő és Közvetítő Névjegyzékbe „L-001/2007.” szám alatt bejegyeztem.

Lengyel Géza a lakások es helyiségek berletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 64/C § (1) bekezdésében foglalt feltételeknek megfelel. a (4) bekezdésében előirt dokumentumokat bemutatta.

A FÜTI OMEGA Kft. es a Perfekt Rt. által kibocsátott 21/2000 sorszámú bizonyítványa alapján. mely felsőfokú műszaki értébecslő szakkepesítést igazol. az Ingatlanvagyon-értékelő es Közvetítő Névjegyzékbe történő felvételének akadályja nincs.

Az 1993. évi LXXVIII. törvény 64/D § (3) bekezdés alapján a névjegyzékből törölni kell azt a természetes személyt:

- a.) aki a megye közigazgatási területéről elköltözött,
- b.) aki meghalt. vagy a törleset keri,
- c.) akit gazdasági vagy vagyon elleni buncselekmény miatt jogerősen szabadságvesztés büntetésre ítélték es a büntetett előlethez fűződo hátrányos jogkövetkezmények alól még nem mentesült,
- d.) aki az ilyen tevékenységtől eltíltó jogerős bírói ítélet hatálya alatt áll.

Ellenérdeku ügyfél hiányában határozatomat a közigazgatási hatósági eljárás es szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. tv. 71. § (3) bekezdése alapján egyszerűsített formában hoztam meg, a jogorvoslatról szóló tájékoztatást mellőztem.

Békéscsaba, 2007. július 3.

Dr. Benedek Mária  
jegyző megbízásából

Dr. Burai Mihály  
osztályvezető