



ETYEK NAGYKÖZSÉG POLGÁRMESTERE
H-2091 Etyek, Körpince köz 4.
Telefon: 06-22/353-633; 06-22/353-698 Fax: 06-22/353-655
E-mail: polgarmester@etyek.hu

ELŐTERJESZTÉS
Etyek Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testületi ülésére

2017. április 20.

| | | |
|---|--|---|
| Előterjesztés tárgya: | A Boti út 45. sz. alatti (733 hrsz.) ingatlan értékesítéséről | |
| Előterjesztő: | Garaguly Tibor polgármester | |
| Melléklet: | 1. sz. melléklet: 733 hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lapja 2. értékbecslés | |
| Előterjesztést megalapozó jogszabályi rendelkezések: | | |
| Anyagi jogszabályok | <ul style="list-style-type: none">a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényaz önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 7/2012.(III.27.) számú önkormányzati rendelet | |
| Hatáskör: | | |
| Tárgyalás módja: | zárt ülés (Mötv. 46.§ (1) c) | |
| Szavazás módja: | Minősített többség (SZMSZ 47.§ c) | |
| Előterjesztést készítette: | Dátum: | Aláírás: |
| Dr. Révész Zoltán | 2017. április 11 . | |
| Pénzügyi, Ügyrendi, Összeférhetetlenségi és Vagyonnyilatkozatokat Vizsgáló Bizottság | X | |
| Kulturális, Sport, Szociális és Egészségügyi Bizottság | | |
| Településfejlesztési, Működtetési és Vagyongazdálkodási Bizottság | X | |
| Előterjesztés költségvetési fedezetet igényel: (a megfelelő aláhúzó) | igen | Költségvetési igény: Ft Ellenjegyezte: penzügyi csoportvezető |
| | nem | |
| Törvényességi szempontból ellenőrizte: Dr. Ivanyik Andrea jegyző | | |

Előterjesztés

A Boti út 45. sz. alatti (733 hrsz.) ingatlan értékesítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

A képviselő-testület 168/2016. (V.19.) számú határozatában a Boti út 45. szám alatti ingatlannal kapcsolatban felhatalmazta a polgármestert önkormányzati tulajdonú borászat pályázati előkészítéséhez és megtervezéséhez szükséges árajánlatok bekérésére.

Gidai László 2016. november 11-én lakásvásárlási kérelmet nyújtott be, mi szerint az Etyek, Boti út 45.sz. alatti (733 hrsz.), 874 m² területű ingatlant szeretné megvásárolni. A 2016. decemberében elkészített értékbecslés alapján az ingatlan legalacsonyabb eladási ára 6.900.000 Ft (7895 Ft/m²)

A képviselő-testület 378/2016. (XII.8.) számú határozatában:

- döntött arról, hogy a kizárólagos tulajdonában lévő Boti út 45.sz. alatti (733 hrsz.) ingatlant az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 7/2012.(III.27.) számú önkormányzati rendelet 38.§ (2) alapján nyilvános árverésen kívánja értékesíteni
- a Boti út 45.sz. alatti (733 hrsz.) ingatlan árverési kikiáltási árát 6.900.000 Ft-ban határozta meg,
- felkérte a polgármestert az árverés lebonyolítására.

Időközben a képviselő-testület kiírta a pályázatot a kenderföldi építési telkek értékesítésére, melynek előkészítésénél a megrendelt értékbecslésekben 9066 Ft négyzetméterenkénti telekárát kaptunk.

A telken található 32,55 m² területű, átlagos állapotúnak értékelt korábbi présház értéke 62.000 Ft/m² áron meghatározható.

Fentiek alapján javasoltam a képviselő-testület 378/2016 (XII.8.) számú határozatának módosítását az eladási ár tekintetében és ez esetben is a 9066 Ft/m² telekárát javaslom megállapítani (874*9066=7.923.684 Ft), korrigálva a telken lévő épület értékével (32,55*62.000=2.018.100). Az Etyek, Boti út 45.sz. alatti (733 hrsz.), 874 m² területű ingatlan eladási ára ennek alapján 9.941.784 Ft lenne. Ennek megfelelően a képviselő-testület meghozta 81/2017. (II.16.) határozatát és az árverés meghirdetésre került az önkormányzat honlapján, valamint azingatlan.com oldalon.

Az árverés eredménytelenül zárult. Javaslom tárgyi ingatlannak további pályáztatását a mellékelt felhívás alapján.

A nemzeti vagyonról szóló törvény 14.§ (2) alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a törvényben meghatározott kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

Kérem a Képviselő-testületet, döntsön az előterjesztés kérdésében!

Etyek, 2017. április 11.

Garaguly Tibor
polgármester

Határozati javaslat

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének .../2016. (XII.8.) számú határozata

A Boti út 45. sz. alatti (733 hrsz.) ingatlan értékesítéséről

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete

1. értékesítésre kijelöli a Boti út 45.sz. (733 hrsz.) alatti alábbi önkormányzati tulajdonú ingatlant,
2. az ingatlanok értékesítésére e határozat melléklete szerint pályázatot ír ki,
3. a pályázatot megjelenteti az önkormányzat honlapján, valamint az ingatlan.com oldalon.

Felelős: polgármester

Határidő: 2017. április 30.

AJÁNLATÉTELI FELHÍVÁS

- 1) Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: képviselő-testület) értékesítésre kijelöli az alábbi ingatlant (az ingatlanok beépítési paramétereit a felhívás 1. függeléke tartalmazza):

| Sorszám | Cím, helyrajzi szám | Telek nagysága (m ²) | Telekért fizetendő legalacsonyabb vételár |
|---------|--------------------------------|----------------------------------|---|
| 1. | Etyek, Boti út 45. , 733 hrsz. | 874 m ² | 9.941.784 Ft |

- 2) Az ingatlanra csak természetes személyek vagy a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 3.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott átlátható szervezetek nyújthatnak be vételi ajánlatot *(a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13.§ (2) értelmében önkormányzati tulajdonú ingatlan tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet).*
- 3) **Az ajánlatok benyújtásának határideje: 2017. május 17. 17:00 óra**
- 4) **Az ajánlatok bontásának helye: 2017. május 17. 17:00 óra**
- 5) **Az ajánlatok elbírálásának határideje: május 17.**
- 6) A képviselő-testület 2017 évben – az 1. pontban felsorolt ingatlan eladásáig – folyamatosan dönt a beérkezett vételi ajánlatok elbírálásáról. A pályázat az ingatlan értékesítése esetén fejeződik be. Ennek megfelelően az ingatlan megvételére vonatkozó benyújtási, bontási és elbírálási határidők a következők:

| benyújtási határidő | bontási határidő | elbírálás határideje |
|------------------------|------------------------|----------------------|
| 2017.05.17 , 17:00 óra | 2017.05.17 , 17:00 óra | 2017.05.18 |
| 2017.06.15 , 17:00 óra | 2017.06.15 , 17:00 óra | 2017.06.15 |
| 2017.09.13 , 17:00 óra | 2017.09.13 , 17:00 óra | 2017.09.14 |
| 2017.10.19 , 17:00 óra | 2017.10.19 , 17:00 óra | 2017.10.19 |
| 2017.11.15 , 17:00 óra | 2017.11.15 , 17:00 óra | 2017.11.16 |
| 2017.12.06 , 17:00 óra | 2017.12.06 , 17:00 óra | 2017.12.07 |

- 7) Az ajánlatokat Etyek Község Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi, Ügyrendi, Összeférhetetlenségi és Vagyonynyilatkozatokat Vizsgáló Bizottsága bontja fel nyílt ülésén.
- 8) A képviselő-testület azzal az ajánlattevővel köti meg az adásvételi szerződést, aki az adott ingatlanra a legmagasabb összegű vételi ajánlatot tartalmazó érvényes ajánlatot nyújtotta be. A vételárat a vevőnek egy összegben kell megfizetnie. Egymással pontosan megegyező ajánlatok esetén a vevő személyéről a képviselő-testület sorsolással dönt.
- 9) Ajánlattevő ajánlati kötöttsége az ajánlat felbontásától számított 60 napig áll fenn. Az ajánlati kötöttség megszűnik, ha
- a) annak határideje lejár,
 - b) a kiíró az eljárást eredménytelennek minősíti.

- 10) Az ajánlatot zárt borítékban, „Etyek Boti út 45. pályázat” jeligével ellátva, az Etyeki Polgármesteri Hivatal címére (2091 Etyek, Körpince köz 4.) kell postai úton eljuttatni, vagy személyesen benyújtani a benyújtására nyitva álló határidőben.
 - 11) Az ajánlatot egy példányban kell benyújtani. Az ajánlat minden oldalát kézjeggyel (hivatalos cégszerű aláírással) kell ellátni. Jelen felhíváshoz mellékelte nyomtatványok (1. és 2. melléklet) használata kötelező az ajánlatok benyújtása során. Nem természetes ajánlattevő esetén az ajánlathoz kötelezően be kell nyújtani az alábbi dokumentumokat:
 - a) 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése szerinti átláthatósági nyilatkozatot,
 - b) egyéni vállalkozói igazolvány másolatát vagy 30 napnál nem régebbi, hiteles cégkivonat másolatát,
 - c) nyilvántartásba vételről szóló igazolás másolatát (civil szervezetek esetében),
 - d) a cég jegyzésére jogosult aláírási címpéldányának vagy képviselőről szóló igazolás másolatát.
 - 12) Érvénytelen az ajánlat, ha
 - a) nem felel meg a felhívásban foglalt feltételeknek,
 - b) a képviselő-testület által az 1) pontban meghatározott minimum eladási értéknél alacsonyabb ajánlat benyújtása esetén,
 - c) az ajánlattevő nem felel meg a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerinti átlátható szervezet kritériumainak.
 - 13) Az ajánlatok Etyek Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testület bírálja el.
 - 14) Etyek Nagyközség Önkormányzata az eljárás során mindvégig fenntartja azon jogát, hogy az eljárást eredménytelennek nyilvánítsa.
 - 15) A képviselő-testület az eljárásban hiánypótlási lehetőséget nem biztosít.
 - 16) A szerződés megkötésével kapcsolatos költségek a vevőt terhelik.
 - 17) Kapcsolattartó a felhívással kapcsolatban az önkormányzat részéről: Garaguly Tibor polgármester (2091 Etyek, Körpince köz 4., polgarmester@etyek.hu, +36309711854)
-

1. melléklet

FELOLVASÓ LAP

1. Ajánlattevő neve:

2. Ajánlattevő lakcíme vagy székhelye:

3. Ajánlattevő értesítési címe:

4. Ajánlattevő telefonszáma:

5. Ajánlattevő elektronikus levélcíme:

6. Ajánlattal érintett ingatlan: Etyek, Boti út 45., 733 hrsz.¹

7. Ajánlati ár: Ft.

8. A felhívásban foglalt feltételeket elfogadom, ajánlatomat az ajánlatok felbontásától számított 90 napig fenntartom.

9. Jelen ajánlathoz mellékelem a felhívásban előírt alábbi dokumentumokat:²

- a) a 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése szerinti átláthatósági nyilatkozatot,
- b) egyéni vállalkozói igazolvány másolatát vagy 30 napnál nem régebbi, hiteles cégkivonat másolatát,
- c) nyilvántartásba vételről szóló igazolás másolatát (civil szervezetek esetében),
- d) a cég jegyzésére jogosult aláírási címpéldányának vagy képviselőtről szóló igazolás másolatát.

Kelt:

.....
aláírás

¹ Ajánlatonként csak egy ingatlan jelölhető meg.

² Nem természetes személy pályázó esetén.

2. melléklet

Nyilatkozat a 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésében meghatározott átlátható szervezetéről

Alulírott..... nyilatkozom, hogy az általam képviselt

.....
szervezet átlátható szervezet:

(Megfelelő rész aláhúzendő!)

a) az állam, a költségvetési szerv, a köztisztviselő, a helyi önkormányzat, a nemzetiségi önkormányzat, a társulás, az egyházi jogi személy, az olyan gazdálkodó szervezet, amelyben az állam vagy a helyi önkormányzat külön-külön vagy együtt 100%-os részesedéssel rendelkezik, a nemzetközi szervezet, a külföldi állam, a külföldi helyhatóság, a külföldi állami vagy helyhatósági szerv és az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam szabályozott piacára bevezetett nyilvánosan működő részvénytársaság,

b) az olyan belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:

ba) tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető,

bb) az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban rendelkezik adóilletőséggel, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van,

bc) nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak,

bd) a gazdálkodó szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében a ba), bb) és bc) alpont szerinti feltételek fennállnak;

c) az a civil szervezet és a vízitársulat, amely megfelel a következő feltételeknek:

ca) vezető tisztségviselői megismerhetők,

cb) a civil szervezet és a vízitársulat, valamint ezek vezető tisztségviselői nem átlátható szervezetben nem rendelkeznek 25%-ot meghaladó részesedéssel,

cc) székhelye az Európai Unió tagállamában, az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes államban, a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban van, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van;

Kelt:

.....
aláírás

Lf-1
Falusias lakóterület-1 (hagyományörző)

Az építési övezetben elhelyezhető épületek (építmények): lakóépület,

kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, szálláshely szolgáltatóépület, lakóépülethez kapcsolódó kézműipari, mezőgazdasági, tároló építmény, közműellátást szolgáló építmények, egyházi, kulturális, egészségügyi, szociális épület.

Kialakítható legkisebb telekterület/legkisebb telekszélesség: 800 m²/14 m

Beépíthető legkisebb telekterület/telekszélesség: 300 m²/14 m

Beépítési mód: oldalhatáron álló

Beépítettség legnagyobb mértéke: 30%, 450m²-nél nagyobb beépített alapterületű épületet legalább két (esetleg kapcsolódó) tömegre bontottan lehet megvalósítani

Építménymagasság legnagyobb mértéke: 4,5 m

Zöldfelület legkisebb mértéke: 50%

Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (pincével együtt): 40%

Az építészeti kialakításra vonatkozó egyedi előírások: Építményszélesség legnagyobb mértéke az utcai homokzaton és attól számított 5 méteren belül: 7 m a következő utcákban: Kossuth, Deák, Óvoda, Boti, Alcsúti, Kecsegyödör.

Az építészeti kialakításra vonatkozó általános előírások: A tetősík dőlése oromfal esetén csak 38-45 fok lehet. Kontytető dőlése 30 és 50 fok között lehet. Csonkakonty nem építhető. Csak vízszintes ereszvonat alkalmazható. Manzárdtető, metszetében görbe felületű, tört síkú tető nem építhető. Lf-1, 2, 4 övezetekben - a garázskapu és a tetőablak kivételével - az utcai homlokzatokon csak álló téglalap alakú nyílás helyezhető el. Oromfalas homlokzat vagy homlokzatrész legfeljebb 7 m széles lehet. Loggia, erkély vagy más konzolos épületrész - előtetőt, párkányt kivéve -, nem építhető a közterületről láthatóan. Az épületek homlokzatképzése - homlokzatonként - legalább 75 %-ban vakolt vagy sóskúti kő legyen. Látszótéglala homlokzatfelület legfeljebb a lábazati szakaszon vagy egyéb igénybe vett szerkezeti elemeken alkalmazható. Fém és műanyag homlokzatképzés nem használható. Előregyártott épületeket, típusterveket felhasználni nem lehet.

Beépítés közművesítettségi feltétele: -közműves villamos energia, ivóvíz szolgáltatás, és szennyvízelvezetés, -nyílt árokkal történő csapadékvíz elvezetés szennyvízcsatornára való rákötés nélkül az ivóvízhálózatra való rákötés nem hajtható végre.

Nem hiteles tulajdoni lap

Fővárosi Mérési és Tervezési Hivatal
2060 Budaörs, Kossuth tér 14. Pf. 46

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Tervezési adatok

Méghirdetés szám: 300CS/2020/2016

2016.11.22

NYEK Szektor: 53

Belsőterület 733 helyrajzi szám

2091 ETEK Boka utca 45. "Ésülvásgyalat alatt"

ERESZ

1. Az ingatlan adatai:

szükséletes adatok

Működési aq/kivett megnevezés/

| terület | kat | ter. jog | alételek | adatok |
|---------|-----|----------|----------|----------|
| ha.m2 | k | fill. | sz. | kat. jog |
| ha.m2 | k | fill. | sz. | kat. jog |

Füvetű gazdasági épület, udvar 0 874 0,00

ERESZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határozat, érvényes idő: 22501/1991.09.10

jogsz: 1990. évi LXV. törvény

javallás, tulajdonos

név: ETEK ÉSÜLVÁSGYALAT

cím: 2091 ETEK Mospince köz 4.

törzsszám: 15162539

ERESZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

És a tulajdoni lap közgazdasági használata céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉG

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Fejér Megyei Kormányhivatal Bicskei Járási Hivatala
2060 Bicske Kossuth tér 14. Pf. 46.

E-hiteles térképmásolat

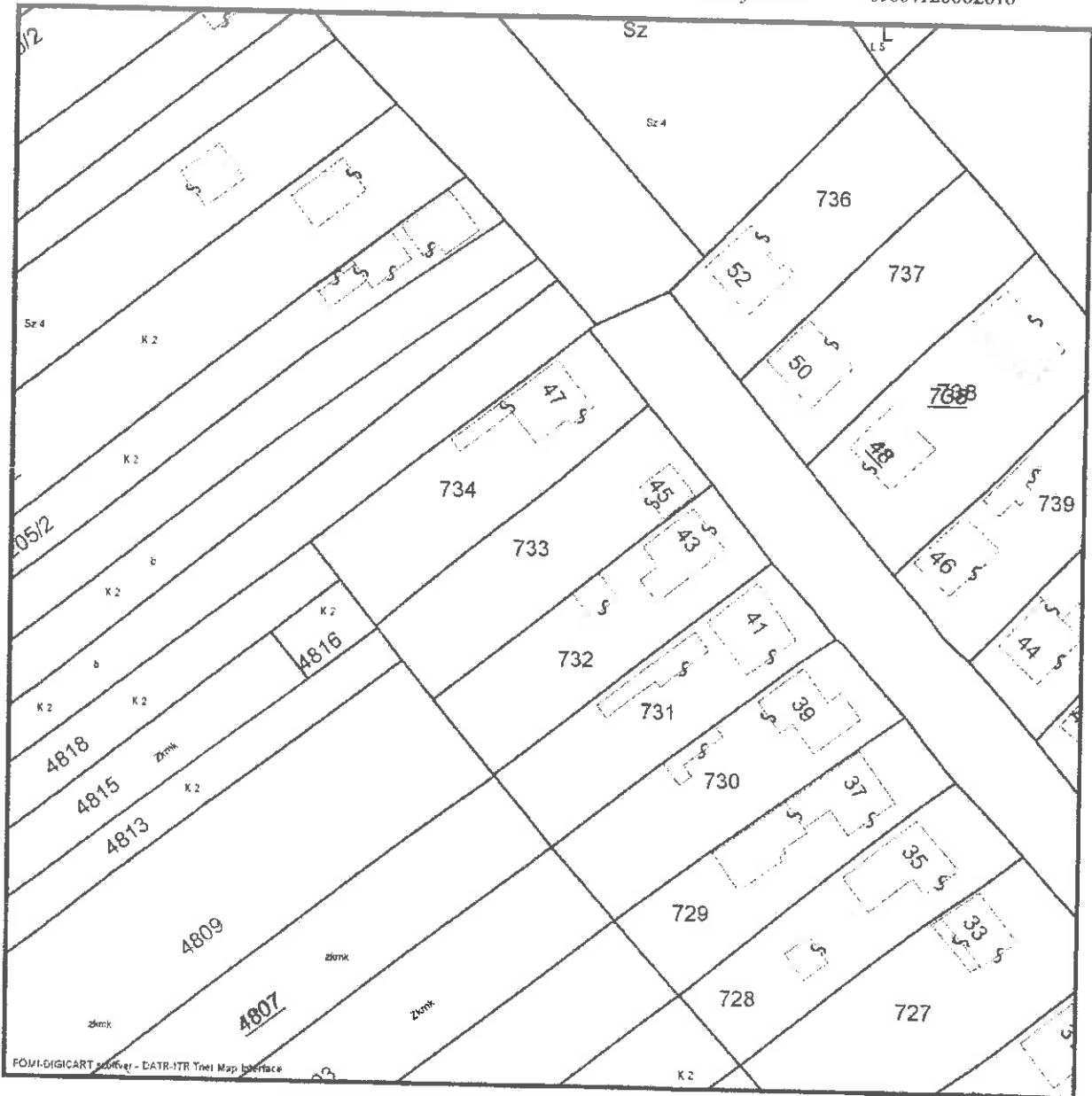
2016.11.28 12:02:32

Helyrajzi szám: ETYFK belterület 733

Megrendelés szám: 7/924/2016

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 09084120002016



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

SZAKVÉLEMÉNY

a

Etyek, Boti u. 45. szám alatti,

733 hrsz.-ú

ingatlan tulajdonjogának forgalmi értékéről

Készítette:

JU-RE Office

Mérnöki Tanácsadó, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
1143 Budapest, Stefánia út 109.

A LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

MEGBÍZÁS TÁRGYA

| | |
|----------------------------------|---------------------------|
| Az értékelt ingatlan megnevezése | : gazdasági épület, udvar |
|----------------------------------|---------------------------|

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

| | |
|----------------------------|---------------|
| Település (város, kerület) | : Etyek |
| Utca, házszám | : Boti u. 45. |
| Hrsz. | : 733 |

TULAJDONVISZONYOK

| | |
|---|--|
| Tulajdonos neve, tul. hányad | : Etyek Község Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányad |
| A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése | : forgalomképes |

| | |
|----------------------|--------------------------------------|
| ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG | : tulajdonjog |
| ÉRTÉKELÉS CÉLJA | : piaci forgalmi érték megállapítása |

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

| | |
|--|----------------------|
| Értékelt ingatlan bejegyzett alapterülete | : 874 m ² |
| Értékelt ingatlanon a felépítmény alapterülete | : 33 m ² |
| Közmű-ellátottság | : közműves |
| Jelenlegi funkció | : gazdasági épület |

ÉRTÉKELÉS

| | |
|--------------------------------|------------------------|
| Értékelés alkalmazott módszere | : piaci összehasonlító |
| Értékelés fordulónapja | : 2016. november 28. |

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

| | |
|-----------------------------|---|
| Az ingatlan forgalmi értéke | : 6.900.000,- Ft <i>azaz Hatmillió-kilencszázezer forint</i> |
|-----------------------------|---|

Budapest, 2016. november 30.

Készítette:

Juhász-Sala Péter
 okl. építészmérnök
 okl. ingatlanforgalmi igazságügyi szakmérnök
 okl. termőföld értékbecslő
 ingatlanforgalmi szakértő

1. ELŐZMÉNY

Etyek Község Önkormányzata (2091 Etyek, Körpince köz 4.) megbízta **JU-RE Office Mérnöki Tanácsadó, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.-t.** (1143 Budapest, Stefánia út 109.) az **Etyek, Boti u. 45.** szám alatti, **733.** helyrajzi számú ingatlan valós piaci értékének meghatározásával.

2. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés tárgyát képezi az **Etyek Község Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányad** tulajdonában lévő **Etyek, Boti u. 45.** szám alatti, **733.** helyrajzi számú **gazdasági épület, udvar** megnevezésű ingatlan valós piaci értékének meghatározása.

3. AZ ÉRTÉKELŐ VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyoneértékelők által alapított szervezet, a TEGOVA vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elveire és gyakorlati szempontjaira épülve, a felmerülő speciális szempontok figyelembevételével készült.

Az értékelés folyamán megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos - a megbízó által rendelkezésünkre bocsátott - következő dokumentumokat:

- Tulajdoni lap
- Térképmásolat

Az ingatlanon 2016. november 28-án szakértői szemlét tartottunk. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az épületek állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk.

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

Az ingatlanról fénykép-felvételeket készítettünk, amelyeket a szakvélemény mellékletében csatolunk.

Az értékeléshez a helyszíni szemlén jelenlévő Megbízó képviselője által szóban közölt információkat is hasznosítottuk.

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Az ingatlan bemutatása

4.1.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

| | | |
|-------------------------|---|----------------------|
| Település | : Etyek | |
| Utca, házszám | : Boti u. 45. | |
| Besorolás | : belterület | |
| Helyrajzi szám | : 733 | |
| Megnevezése | : gazdasági épület, udvar | |
| Telek területe | : 874 m ² | |
| Tulajdonos bejegyzetten | : Etyek Község Önkormányzata (2091 Etyek, Körpince köz 4.) | 1/1 tulajdoni hányad |
| Terhek, jogok | : --- | |

4.1.2. Az ingatlan környezetének általános ismertetése

A település Fejér megye északkeleti peremén, az Etyeki-dombság kezdetén, a Zsámbéki-medence szélén, Bicskétől délkeletre, Budapesttől 26 km-re, 176 méter tengerszint feletti magasságban fekszik. Az Etyek–Budai borvidék Magyarország legfiatalabb borvidéke. A Bicskétől Pákozdig húzódó szőlőültetvény 1990-ben emelkedett borvidéki rangra, 1997-től Etyek-Budai borvidék néven szerepel.

Az ingatlan Etyek nyugati részén helyezkedik el a Bot-pusztára vezető Boti úton. Környezetében jellemzően családi házak vannak.

4.1.2.1. Közlekedési kapcsolatok

Az ingatlan tömegközlekedési kapcsolatai megfelelőnek mondható, helyközi járatú buszokkal közelíthető meg.

Közúton megközelíthető az M1-es autópályán és az 1-es számú főútról.

4.1.2.2. Közművekkel való ellátottság

Az ingatlan közműves

- víz,
- villany,
- csatorna.

4.1.2.3. Parkolási lehetőség

A parkolás ingatlan előtti utcában, valamint az udvarban megoldható.

4.1.2.4. Telek

Az **Etyek, Boti u. 45.** szám alatti, **733.** helyrajzi számú ingatlan teljesen körbekerített, szabályos téglalap alakú telek. Az értékelendő ingatlanon egy oldalhatáron álló felépítmény van.

| | |
|---------------|----------------------|
| Területe | : 874 m ² |
| Beépítettsége | : kb. 20 % |
| Tájolása | : ÉK-DNy |

4.1.2.5. Az épület – funkcionális leírás

Az értékelendő ingatlanon oldalhatáron állóan egy 1940-es években kőből (sósikúti kő) épült földszintes épület található, ami valaha présház volt.

Az utolsó felújítási munkálat 2016-ban történt, amely során a falakat festették, és javították. A külső nyílászárók kapcsolt gerébtokos, 1 rtg. üvegezésű, fa szerkezetűek, a beltéri ajtók fából készültek.

Az ingatlan villanyórával rendelkezik. A helyiségek elrendezése, átjárhatósága megfelelőnek mondható.

Az épület műszaki állapotának diagnosztikája szemrevételezéssel történt, melynek során megállapítható, hogy összességében a műszaki állapota átlagos, szerkezeti állapota korának megfelelő, repedések nem láthatók. A lakóépület tetőszerkezete ép, rongálódás, hiányosság nincs rajta. A padlózat gyenge, cserélendő állapotban van.

A kert fákkal, bokrokkal, cserjékkel nem beültetett, összességében a felújítási munkálatok miatt még kissé rendezetlen képet mutat az épület mögött.

A felépítményt alapterületi mérete, kiépítettsége, műszaki állapota, valamint a földterülethez viszonyított értéke miatt az ingatlan érték meghatározásakor nem vettük figyelembe, csak telekárban számoltunk.

4.1.2.6. Épületszerkezeti leírás

Az épületre vonatkozó fontosabb adatok:

Szerkezeti jelleg: hagyományos kő épület, fa gerendás födémrel, magas tetővel, cserépfedéssel, fa fedélszékekkel.

| | |
|---------------|---|
| Építési mód | : hagyományos |
| Alapozás | : sávalap |
| Falazatok | : sóskúti kő, km. falazat |
| Födémek | : fa födém |
| Tetőszerkezet | : magas tető, fa fedélszerkezet |
| Héjalás | : cserépfedés |
| Nyílászárók | : fa szerkezetű külső nyílászárók, fa beltéri ajtók |
| Homlokzatok | : vakolt, színezetlen |
| Állaga | : közepes állapotú |

4.1.2.7. Épületgépészeti leírás

A tárgyi ingatlan közműves, az ingatlan előtti utcai közműhálózatok kiépültek, az épület bekötése (ellátása) megoldható. A víz, villany, és csatorna is az épület előtti közterület felől beköthető.

A kiépítés hagyományos módon, földszint alatti be- és kikötésekkel készült/készülhet. Az ingatlanrészek egymástól függetlenül, de lényegében és megoldásaiban azonosan vannak/lehetnek kialakítva minden épületgépészeti installációban.

Fűtés és melegvíz-ellátás

Az épületben a fűtés és melegvíz-ellátás nincs.

Villamos-energia ellátás, érintésvédelem, villámvédelem

Az épület előtti vezetékről az áramellátás léghálón történik. A mérőóra az épület falán van elhelyezve.

A villámvédelem - villámhárító - az épületen nem kiépített.

4.1.2.8. Helyiséglista

| megnevezés | padlóburkolat | falburkolat | alapterület | | |
|--------------------------------|---------------------|-------------|-------------------------|---------------------|----------------------------|
| | | | nettó (m ²) | korrigált érték (%) | redukált (m ²) |
| pince | | | | | |
| | | | | | 0,00 |
| | | | | | 0,00 |
| földszint összesen | | | 0,00 | | 0,00 |
| földszint | | | | | |
| előszoba | kerámia lapburkolat | festett | 8,55 | 100 | 8,55 |
| szoba | parketta | festett | 16,88 | 100 | 16,88 |
| félszoba | parketta | festett | 7,12 | 100 | 7,12 |
| | | | | | 0,00 |
| | | | | | 0,00 |
| földszint összesen | | | 32,55 | | 32,55 |
| Terasz, erkély | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| terasz, erkély összesen | | | 0,00 | | 0,00 |
| melléképület | | | | | |
| | | | | | |
| Mellékép. összesen | | | 0,00 | | 0,00 |
| Mindösszesen | | | 32,55 | | 32,55 |

A felépítményt alapterületi mérete, kiépítettsége, műszaki állapota, valamint a földterülethez viszonyított értéke, továbbá az ingatlan nyilvántartásban való besorolása miatt az ingatlan érték-meghatározásakor nem vettük figyelembe, csak telekárban számoltunk.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Alapelvek, korlátozó feltételek

A 4. pontban ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni.

- az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeljük a helyszíni szemle időpontjában megismert készütségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon, bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk;
- a rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- a forgalmi értéket az alábbiakban definiáljuk:

A *piaci forgalmi* érték 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;
 - felek körültekintően, komoly vételi, illetve eladási szándékkal lépnek fel;
 - a szükséges információ ellátás, továbbá felek jogegyenlősége biztosított;
 - kényszerítő körülmény eladó részéről, illetve különös motiváció vevő részéről nem áll fenn, speciális ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.
- a felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét és az általános forgalmi adót (ÁFA), de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét;

- az értékelés effektív időpontja 2016. november hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény hitelbiztosítéki értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt;
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis a Megbízó által jelen szakvélemény 2. pontjában megjelölt célra történő felhasználásban érvényesek.

5.2. Az értékelés módszere

Az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszer alkalmazását tartottuk célravezetőnek.

Értékelési módszerek ismertetése:

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 kiigazításokat.

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,
- stb.

A módszer fő lépései:

- alaphalmaz kiválasztása;
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése;
- fajlagos alapérték meghatározása;
- értékmodosító tényezők elemzése;
- fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása;
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

5.3. Érték meghatározás

5.3.1. Érték meghatározás piaci összehasonlító módszerrel

| 1. | Cím | Terület (m2) | Ár (Ft) | Fajlagos ár (Ft/m2) |
|---|-----------------------|--|-----------------------|---------------------|
| | Etyek, lakóövezet | 800 | 12 500 000 | K 15 625 |
| Összközműves, jelenleg szőlővel, gyümölcsfákkal betiltetett | | | | |
| Korrekciós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján | | | | |
| | kínálati ár miatt | | | -15% |
| | közművesítettség | | | -10% |
| | meglévő épület | | | -5% |
| | ültetvények miatt | | | -10% |
| Korrigált fajlagos alapár: | | | | 9 375 |
| 2. | Cím | Terület (m2) | Ár (Ft) | Fajlagos ár (Ft/m2) |
| | Etyek, Margaréta köz | 1017 | 10 700 000 | K 10 521 |
| Összközműves, panorámás építési telek, néhány éve parcellázva. | | | | |
| Korrekciós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján | | | | |
| | kínálati ár miatt | | | -15% |
| | terület korrekció | | | 5% |
| | meglévő épület | | | -5% |
| | közművesítettség | | | -10% |
| Korrigált fajlagos alapár: | | | | 7 891 |
| 3. | Cím | Terület (m2) | Ár (Ft) | Fajlagos ár (Ft/m2) |
| | Etyek, lakóövezet | 925 | 10 500 000 | K 11 351 |
| Közel a falu központjához összközműves telek. Beépíthetőség 30%. Passzív ház építési engedéllyel. | | | | |
| Korrekciós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján | | | | |
| | kínálati ár miatt | | | -15% |
| | közművesítettség | | | -10% |
| | meglévő épület | | | -5% |
| Korrigált fajlagos alapár: | | | | 7 946 |
| 4. | Cím | Terület (m2) | Ár (Ft) | Fajlagos ár (Ft/m2) |
| | Etyek, Kolumbusz utca | 1100 | 8 200 000 | K 7 455 |
| Etyek-Botpuszta, új parcellázású lakóövezeti telek. Csatorna nincs. | | | | |
| Korrekciós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján | | | | |
| | kínálati ár miatt | | | -15% |
| | meglévő épület | | | -5% |
| | terület korrekció | | | 5% |
| Korrigált fajlagos alapár: | | | | 6 337 |
| Átlagos korrigált fajlagos alapár: | | | | 7 887 |
| Forgalmi érték mindösszesen: | | | | |
| | Alapterület (m2) | Fajlagos alapár (Ft/m2) | Forgalmi érték | |
| | 874 | 7 887 | = | 6 900 000 |
| | kerekítve | Hatmillió-kilencszázezer forint | | |

6. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

A szakértői jelentés 4. pontjában ismertetett, **Etyek, Boti u. 45.** szám alatti, **733.** helyrajzi számú ingatlan értékelését az 5.2. pontban foglaltak szerint elvégezve - figyelemmel az 5.1. pontban rögzített korlátozó feltételekre -, 2016. november 28-i fordulónapra az ingatlan tehermentes **forgalmi értékét**

6.900.000,- Ft-ban,

azaz **Hatmillió-kilencszázezer** forintban határozzuk meg.

Budapest, 2016. november 30.

Juhász-Sala Péter
okl. építészmérnök
okl. ingatlanforgalmi igazságügyi szakmérnök
okl. termőföld értékbecslő
ingatlanforgalmi szakértő

Mellékletek:

- Vállalások és korlátozó feltételek
- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Fotók
- Térképek

Mellékletek

Az értékbecslés eredményei az alábbi vállalások és korlátozó feltételek mellett érvényesek:

1. Legjobb tudomásunk szerint minden adat, amelyet jelentésünkben közzétettünk, helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásból gyűjtöttük, nem vállalunk sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre, s amelyet elemzésünk elkészítésében felhasználtunk.
2. A munka során nem vizsgáltuk az értékelt vagyont terhelő kötelezettségeket. Az értékelésben azt feltételeztük, hacsak erről külön említést nem teszünk, hogy a szóban forgó vagyontárgyak tulajdoni viszonyai rendezettek, tulajdonjoguk szabadon átruházható, adásvételüket illetően nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatóak.
3. Kijelentjük, hogy az ingatlan értékének megállapításához semmiféle múltbeli vagy jelenlegi érdekünk nem fűződik, továbbá, hogy munkánk díjazása független a megállapított érték nagyságától.
4. A jelen értékelésben felhasznált, az ingatlan méretére vonatkozó adatokat a tulajdoni lapok adatai alapján vettük figyelembe.
5. Megbízásunk nem terjedt ki környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére, ezért ezzel a területtel nem foglalkoztunk. Feltételeztük, hogy az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat teljes mértékben betartották, s hogy az illetékes hatóságoktól, illetve személyektől vagy szervezetektől minden szükséges engedélyt beszerezték.
6. A jelentésben közzétett érték az itt vázolt feltételezéseken alapul, és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényes.
7. Az értékelést a 2016. november 28-i állapotnak megfelelően készítettük el. Ebből következik, hogy számszerű eredményeink és következtetéseink a megadott időpontra igazak. A nemzetgazdaság és az ingatlanpiac helyzetének vagy az érintett ingatlanállomány változásával érvényüket veszítik. Az ingatlanpiaci gyakorlat szerint megállapításaink a szakértői jelentés elkészültétől számított 90 napig érvényesek.