



# ETYEKI POLGÁRMESTERI HIVATAL

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

## ELŐTERJESZTÉS Etyek Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testületi ülésére 2016. február 11.

<b>Előterjesztés tárgya:</b>	<b>Döntés Etyek Nagyközség Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező Kenderföldi telkek hasznosítása tárgyában, valamint Értékelő Bizottság tagjainak megválasztásáról</b>	
<b>Előterjesztő:</b>	Garaguly Tibor polgármester	
<b>Melléklet:</b>	- szakvélemény a 1552/29. hrsz-ú ingatlan tulajdonjogának forgalmi értékéről - szakvélemény a 1552/26. hrsz-ú ingatlan tulajdonjogának forgalmi értékéről - pályázati kiírás	
<b>Előterjesztést megalapozó jogszabályi rendelkezések:</b>		
<b>Anyagi jogszabályok</b>	-Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. CLXXXIX. tv. -Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. -Etyek Község Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 6/2012. (III.27.) önkormányzati rendelet	
<b>Hatáskör:</b>	Etyek Község Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 6/2012. (III.27.) önkormányzati rendelet	
<b>Tárgyalás módja:</b>	Nyílt ülés (Mötv. 48.§ (1) bekezdése)	
<b>Szavazás módja:</b>	Egyszerű többség az SzMSz. 41. § (1) bekezdése	
<b>Előterjesztést készítette:</b> dr. Szlávik Melinda	<b>Dátum:</b> 2016. február 05.	<b>Aláírás:</b> 
<b>Véleményezi:</b>		
<b>Pénzügyi, Ügyrendi, Összeférhetetlenségi és Vagyonnyilatkozatokat Vizsgáló Bizottság</b>		X
<b>Kulturális, Sport, Szociális és Egészségügyi Bizottság</b>		X
<b>Településfejlesztési, Működtetési és Vagyongazdálkodási Bizottság</b>		X

<b>Előterjesztés költségvetési fedezetet igényel:</b> (a megfelelő aláhúzendő)	<b>igen</b>	<b>Költségvetési igény:</b> .....-Ft <b>Ellenjegyezte:</b> ..... <b>pénzügyi csoportvezető</b>
	<b>nem</b>	

**Törvényességi szempontból ellenőrizte:**  
2016. 02. 05.  
  
.....  
**dr. Ivanyik Andrea**  
jegyző

**Tárgy: Döntés Etyek Nagyközség Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező Kenderföldi telkek hasznosítása tárgyában, valamint Értékelő Bizottság tagjainak megválasztásáról**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete a 2015. november 18-án megtartott ülésén a **291/2015. (XI.18.) számú határozatával az alábbiak szerint döntött:**

- Etyek Község Önkormányzat Képviselő-testületének 34/2007. (II.28.) számú határozatát és az azt módosító 242/2007. (VIII.29.) számú határozatát visszavonta,
- a polgármesteren keresztül felkérte a Polgármesteri Hivatalt, hogy vizsgálja meg a Kenderföldeken lévő, kizárólagos önkormányzati tulajdont képező 11 telek ingatlan pályázati úton történő értékesítésének lehetőségét és módját,
- a pályázati úton történő értékesítéshez szükséges képviselő-testületi döntés meghozatalához a pályázati dokumentációt készítse elő.

Etyek Község Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 6/2012. (III. 27.) számú rendeletének (továbbiakban: Vagyongazdálkodási rendelet) 13.§ (1) bekezdése értelmében **az önkormányzati vagyon használatát ingyenesen átruházni csak közfeladat ellátás céljából lehet.**

A nemzeti vagyorról szóló 2011. évi CXCVI. tv. (továbbiakban: Nvtv.) 7.§ (1) bekezdése szerint: A nemzeti vagyon alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása, ideértve a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátását és e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítását. **A nemzeti vagyonnal felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni.** A vagyongazdálkodás magában foglalja a meglévő vagyon kezelését, működtetését, jogi formáinak megválasztását, a vagyon hasznosítását (értékesítés, bérbeadás), a közszolgáltatások ellátását.

A Vagyongazdálkodási rendelet 6.§ (1) bek. a.) pontja értelmében **az önkormányzat a vagyontárgyának értékesítése, megterhelése esetén a vagyontárgy értékét ingatlan vagyon és vagyoni értékű jog esetén 3 hónapnál nem régebbi forgalmi értébecslés alapján, határozza meg.** A Vagyongazdálkodási rendelet 16.§ (13) bekezdése is kimondja, hogy **„Ingatlant csak vagyonértékelő által elvégzett forgalmi értébecsléssel megalapozva lehet értékesíteni.”**

A Vagyongazdálkodási rendelet 16.§ (1)-(2) bekezdése alapján a vagyon hasznosításának célja az önkormányzat kötelező és önként vállalt feladatai hatékony és eredményes ellátása. Hasznosítás alatt az egyes vagyontárgyak használata, bérbe-, használatba vagy haszonbérbeadása, illetve a feladatok ellátásához nem szükséges vagyontárgy estleges elidegenítése érten-dő.

**Jelenleg az alábbi 11 telek képezi az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát:**

Sorszám	Helyrajzi szám	Telek nagysága (m <sup>2</sup> )
1.	1552/1	712
2.	1552/4	707
3.	1552/5	707
4.	1552/7	705
5.	1552/8	704
6.	1552/9	703
7.	1552/13	699
8.	1552/15	695
9.	1552/16	611
10.	1552/26	610
11.	1552/29	750

Etyek Nagyközség Önkormányzata 2016. januárjában megbízási szerződés keretében bízta meg a JSP Hungary Kft-t a fentiekben felsorolt telkek közül a legnagyobb 750m<sup>2</sup> területű (1552/29 hrsz-ú), valamint a legkisebb 610m<sup>2</sup> területű (1552/26 hrsz-ú) telek forgalmi értékbecslésének szakvélemény keretében történő meghatározására.

**A 2016. január 29. napján elkészített szakvélemények alapján:**

- a legnagyobb 750m<sup>2</sup> területű (1552/29 hrsz-ú) telek forgalmi értéke: 5.200.000,-Ft
- a legkisebb 610m<sup>2</sup> területű (1552/26 hrsz-ú) telek forgalmi értéke: 6.000.000,-Ft

**Az önkormányzat tulajdonát képező 9 telek értéke (táblázatban 1-9 sorszám alatt) a 610m<sup>2</sup> területű (1552/26 hrsz-ú) telek vonatkozásában megállapított fajlagos 9.808,-Ft négyzetméter ár figyelembe véve került meghatározásra az alábbiak szerint:**

Sorszám	Helyrajzi szám	Telek nagysága (m <sup>2</sup> )	Telek nettó értéke (Ft)
1.	1552/1	712	6.983.296,-
2.	1552/4	707	6.934.256,-
3.	1552/5	707	6.934.256,-
4.	1552/7	705	6.914.640,-
5.	1552/8	704	6.904.832,-
6.	1552/9	703	6.895.024,-
7.	1552/13	699	6.855.792,-
8.	1552/15	695	6.816.560,-
9.	1552/16	611	5.992.688,-
10.	1552/26	610	6.000.000,-
11.	1552/29	750	5.200.000,-

Az Etyeki Polgármesteri Hivatal a Képviselő-testület döntésének eleget téve elkészítette a pályázati felhívást, mely az előterjesztés 1. számú mellékletét képezi.

A beérkező ajánlatok elbírálására javasoljuk 3 tagú Értékelő Bizottság felállítását. A Bizottság feladata:

- a beérkezett ajánlatok felbontása,
- a pályázat bontáskor jelenléti ív készítése,
- a benyújtott pályázatok értékelését tartalmazó értékelő tábla kitöltése,
- pályázat bontáskor jegyzőkönyv készítése.

A Bizottság által felbontott, értékelt ajánlatok a döntés meghozatalához a Képviselő-testület elé kerülnek beterjesztésre.

Az Értékelő Bizottság elnökévé javasoljuk

- Fehér Éva Pénzügyi, Ügyrendi, Összeférhetetlenségi és Vagyonyilatközelítések Vizsgáló Bizottság külsős tagját,

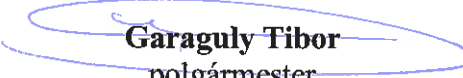
a Bizottság további két tagjává javasoljuk

- Németh Lajosné Településfejlesztési, Működtetési és Vagyongazdálkodási Bizottság külsős tagját,
- dr. Szlávik Melinda Önkormányzati és Igazgatási Csoportvezetőt

megválasztani.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, határozza meg a pályázati kiírásban foglalt határidőket, és a befizetendő pályázati biztosíték összegét, valamint döntsön az Értékelő Bizottság felállításáról.

Etyek, 2016. február 05.

  
**Garaguly Tibor**  
polgármester

## I. Határozati javaslat

**Etyek Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének  
...../2016. (II.11.) számú határozata**

**Döntés Etyek Nagyközség Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező Kenderföldi telkek hasznosítása tárgyában**

I. Etyek Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló alábbiakban felsorolt ingatlanokat nyilvános pályázat útján értékesíti, melyeknek értékét a következőkben határozza meg:

Sorszám	Helyrajzi szám	Telek nagysága (m <sup>2</sup> )	Telek indulási eladási nettó értéke (Ft)
1.	1552/1	712	6.983.296,-
2.	1552/4	707	6.934.256,-
3.	1552/5	707	6.934.256,-
4.	1552/7	705	6.914.640,-
5.	1552/8	704	6.904.832,-
6.	1552/9	703	6.895.024,-
7.	1552/13	699	6.855.792,-
8.	1552/15	695	6.816.560,-
9.	1552/16	611	5.992.688,-
10.	1552/26	610	6.000.000,-
11.	1552/29	750	5.200.000,-

II. Etyek Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a pályázati felhívás közzétételéről ([www.webetyek.hu](http://www.webetyek.hu) weblapon, Etyeki Forrás helyi lap, Etyeki Polgármesteri Hivatal hirdető táblája) gondoskodjon.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** polgármester

## **II. Határozati javaslat**

**Etyek Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének  
...../2016. (II.11.) számú határozata**

### **Döntés Értékelő Bizottság tagjainak megválasztásáról**

I. Etyek Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a benyújtott pályázatok értékelésére 3 tagú Értékelő Bizottságot hoz létre.

II. Az Értékelő Bizottság tagjai:

- elnök: Fehér Éva Pénzügyi, Ügyrendi, Összeférhetlenségi és Vagyonynyilatkozatokat Vizsgáló Bizottság külsős tagja,
- tag: Németh Lajosné Településfejlesztési, Működtetési és Vagyongazdálkodási Bizottság külsős tagja,
- tag: dr. Szlávik Melinda Önkormányzati és Igazgatási Csoportvezető

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** polgármester

*1. b. melléklet*

**SZAKVÉLEMÉNY**

**a**

**2091 Etyek, belterület,**

**1552/29. hrsz.-ú**

**ingatlan tulajdonjogának forgalmi értékéről**

Készítette:

**JSP Hungary**

**Ingyenforgalmazó, Gazdasági Tanácsadó  
és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság  
1143 Budapest Stefánia út 109.**

## A LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

### MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése	: beépítetlen terület
----------------------------------	-----------------------

### AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület)	: Etyek
Utca, házszám	: ---
Hrsz.	: 1552/29

### TULAJDONVISZONYOK

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

### ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG

: tulajdonjog

### ÉRTÉKELÉS CÉLJA

: piaci forgalmi érték

### AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Az értékelt telek alapterülete	: 750 m <sup>2</sup>
Közmű-ellátottság	: összközműves
Jelenlegi funkció	: beépítetlen terület

### ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító
Értékelés fordulónapja	: 2016. január 12.

### MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Piaci forgalmi érték	: 5.200.000,- Ft (nettó) azaz Ötmillió-kettőszázezer forint
----------------------	--

Budapest, 2016. január 29.

Készítette:

  
 JSP Hungary Kft.  
 1143 Budapest, Stefánia út 10E  
 Adószám: 18-90986-2-12



**Juhász-Sala Péter**  
okl. építészmérnök

okl. építési, ingatlanforgalmi, biztosítási  
igazságügyi szakmérnök  
építésgazdasági, épületszerkezeti, beruházási  
építésszervezési és ingatlanforgalmi  
igazságügyi szakértő (006812)

## 1. ELŐZMÉNY

Etyek Nagyközség Önkormányzata (2091 Etyek, Körpince köz 4.) megbízta a **JSP Hungary Kft.**-t (1143 Budapest, Stefánia út 109.) a **2091 Etyek, belterület, 1552/29. hrsz.-ú** ingatlan valós piaci értékének meghatározásával.

## 2. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés tárgyát képezi az Etyek Község Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányad tulajdonában lévő **2091 Etyek, belterület, 1552/29. hrsz.-ú** kivett **beépítetlen terület** megnevezésű ingatlan valós piaci értékének meghatározása.

A szakértő feladata tehát az 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, azok figyelembevételével készült.

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

- Tulajdoni lap
- Térképmásolat

Az ingatlanon 2016. január 12-én szakértői szemlét tartottunk. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az épület 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 környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

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

Az értékeléshez a 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	: -	
Besorolás	: belterület	
Helyrajzi szám	: 1552/29	
Megnevezése	: beépítetlen terület	
Földrészlet területe	: 750 m <sup>2</sup>	
Tulajdonos bejegyezten	: Etyek Község Önkormányzata (2091 Etyek Körpince köz 4.)	1/1 tulajdoni hányad
Terhek	: ---	

##### **4.1.2. Az ingatlan 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 középső/déli részén helyezkedik el a Jázmin utcában, a Pipacs utca-Jázmin utca találkozásában. 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 a település központján keresztül.

##### **4.1.2.2. Közművekkel való ellátottság**

Az ingatlan összközműves

- víz,
- villany,
- gáz,
- csatorna.

#### 4.1.2.3. Parkolási lehetőség

Az ingatlan előtti utcában a parkolás megoldható, gépjárművel a telekre is be lehet hajtani és ott parkolni.

#### 4.1.2.4. Telek

A 2091 Etyek, belterület, 1552/29. hrsz.-ú ingatlan háromszög alakú, enyhén lejtős telek. A telken növényzet nincs, gondozatlan képet mutat, kerítetlen.

Területe	: 750 m <sup>2</sup>
Beépítettsége	: beépítetlen telek
Tájolása	: ÉK- DNy-i
Építési övezet jele	: Falusias lakóterület - 5 (Lf-5) (Ebbe a lakóterületbe tartozik a Kenderföldek melletti kistelkes lakóterület.)
Beépítési mód	: szabadon álló
Maximális beépíthetőség	: 25 %
Megengedett építménymagasság	: 4,5 m
Legkisebb zöldfelület mértéke	: 60 %



## 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 készülségben 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 és a hitelbiztosítéki 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, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét és az általános forgalmi adót (ÁFA);

- az értékelés effektív időpontja 2016. január 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, jövedelemalapú és a költségalapú 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 (m <sup>2</sup> )	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )
	Etyek, lakóövezet	800	12 500 000	K   15 625
Összközműves, jelenleg szőlővel, gyümölcsfákkal beültetett				
Korrekciós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján				
				kínálati ár miatt -15%
				kialakíthatóság, előkészítés -10%
				alak, forma, beépíthetőség -25%
Korrigált fajlagos alapár:				7 813

2.	Cím	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )
	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%
				alak, forma, beépíthetőség -25%
Korrigált fajlagos alapár:				6 839

3.	Cím	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )
	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%
				terület korrekció 5%
				alak, forma, beépíthetőség -25%
Korrigált fajlagos alapár:				7 378

4.	Cím	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )
	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%
				elhelyezkedés 10%
				terület korrekció 10%
				alak, forma, beépíthetőség -25%
Korrigált fajlagos alapár:				5 964

<b>Átlagos korrigált fajlagos alapár:</b>				<b>6 999</b>
---	--	--	--	--------------

<b>Forgalmi érték mindösszesen:</b>		
Alapterület (m <sup>2</sup> )	Fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )	<b>Forgalmi érték</b>
750	6 999	= <b>5 200 000</b>
kerekítve <b>Ötmillió-kettőszázezer forint</b>		

## 6. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

A szakértői jelentés 4. pontjában ismertetett 2091 Etyek, belterület, 1552/29. hrsz.-ú ingatlan értékelését az 5.2. pontban foglaltak szerint elvégezve - figyelemmel az 5.1. pontban rögzített korlátozó feltételekre - 2016. január 12-i fordulónapra az ingatlan tehermentes

**forgalmi értékét nettó**

**5.200.000,- Ft-ban,**

azaz **Ötmillió-kettőszázezer** forintban határozzuk meg.

Budapest, 2016. január 29.

JSP Hungary Kft.  
1143 Budapest, Stefánia út 106  
Adószám: 12670996-2-12

---

**Juhász-Sala Péter**  
okl. építészmérnök  
okl. építési, ingatlanforgalmi, biztosítási  
igazságügyi szakmérnök  
építésgazdasági, épületszerkezeti, beruházási  
építésszervezési és ingatlanforgalmi  
igazságügyi szakértő (006812)

### Mellékletek:

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

## 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 beszereztek.
6. A jelentésben közzétett érték az itt vázolt feltételezéseken alapul, és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényes.
7. Az értékelést a 2016. január 12-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.
8. A JSP Hungary Kft. kiköti, hogy a megrendelő a szakvéleményt csak a szerződésben rögzített vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Továbbá fenntartja a jogát arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítse és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.

**Etyek, belterület – 1552/29 hrsz.**



utcakép



utcakép



a telek



a telek



a látható közmű kiállások (csatorna, villany)

hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Győr-Körményhivatal Bicskai Járási Hivatala  
 8200 Győr, Kossuth tér 14. Pf. 46.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/525/2016

2016.01.12

Szektor : 53

terület 1552/29 helyrajzi szám

I. RÉSZ					
terület	terület	kat.t.jöv.	alozttály	adatok	
terület	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv	
terület	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv	
terület változás előtt:	777 (m2) törölő határozat: 38686/2007.11.19				
ingatlan adatai:					
terület adatok					
helyrajzi szám/kivett megnevezés/	min.o				
terület beépítetlen terület	0	750	0	000	

Tulajdoni hányad: 1/1  
 Egyező határozat, érkezési idő: 32624/2006.04.26  
 cím: 1990. évi LKV. törvény tulajdoni hányad: 0/1 32803/1991.08.30  
 cím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 32020/2001.03.06  
 cím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 37682/2005.11.14  
 állás: tulajdonos  
 ETEK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  
 2091 ETEK Körpince köz 4.  
 aszám: 15361538

II. RÉSZ  
 Egyező határozat, érkezési idő: 32624/2006.04.26  
 A fenti szöveges bejegyzés keletkezett az 1541 és az 1552 hrsz-ú ingatlanokból.

Egyező határozat, érkezési idő: 32788/2006.05.05  
 Helyrajzi szám: VGY.-128/1978.  
 Állás: tulajdonos  
 V: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:  
 741980  
 címe: 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 122/3.

Egyező határozat, érkezési idő: 38686/2007.11.19  
 A fenti szöveges bejegyzés területe 27 m2-rel csökkent, beolvadt az 1552/63 hrsz-ba  
 a határrendezés jogcímén.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Bicskei Járási Hivatala  
1520 Bicske Kossuth tér 14. Pf. 46.

## E-hiteles térképmásolat

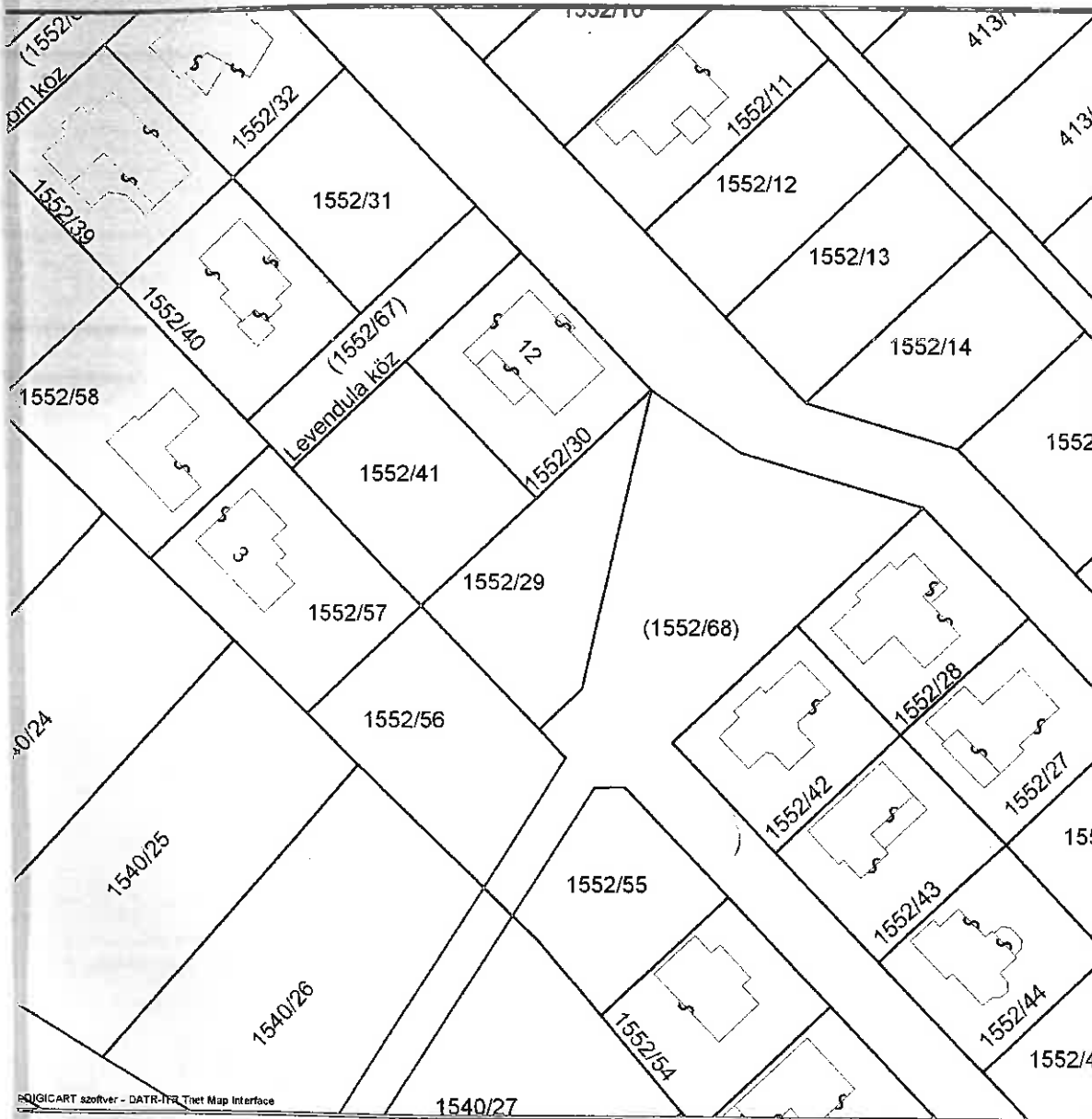
2016.01.27 14:14:49

Térrajz szám: ETYEK belterület 1552/29

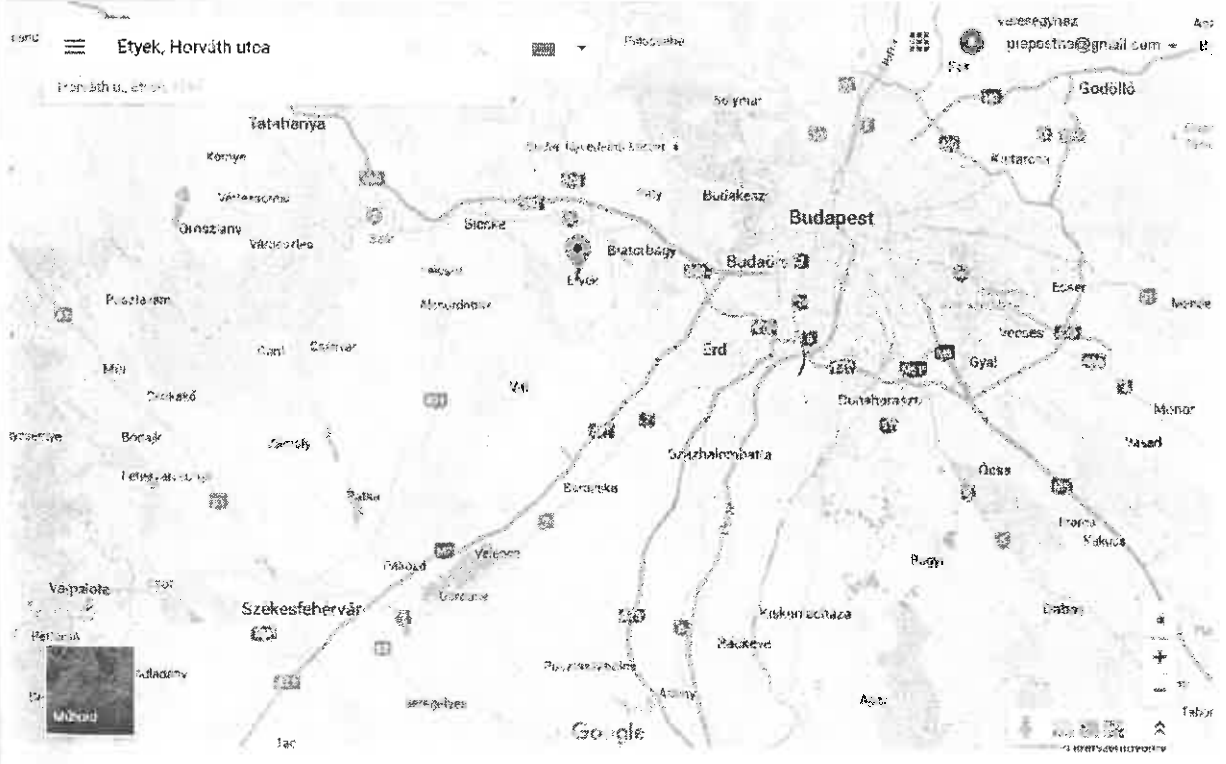
Megrendelés szám: 7/64/2016

Arány: 1 : 1000

Térrajzszám: 08555080002016



Az e-hiteles térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.





*L. b. Készítette*

TEKINTETŐSÉGI NYILVÁNLÁS TÁRSASÁG	<b>SZAKVÉLEMÉNY</b>
INGATLANFORGALMAZÓ, GAZDASÁGI TANÁCSADÓ ÉS KERESKEDELMI KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG	<b>a</b>
	<b>2091 Etyek, belterület,</b>
	<b>1552/26. hrsz.-ú</b>
	<b>ingatlan tulajdonjogának forgalmi értékéről</b>

Készítette:

**JSP Hungary**  
Ingatlanforgalmazó, Gazdasági Tanácsadó  
és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság  
1143 Budapest Stefánia út 109.

## A LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

### MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése	: beépítetlen terület
----------------------------------	-----------------------

### AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület)	: Etyek
Utca, házszám	: ---
Hrsz.	: 1552/26

### TULAJDONVISZONYOK

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

### ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG ÉRTÉKELÉS CÉLJA

: tulajdonjog
: piaci forgalmi érték

### AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Az értékelt telek alapterülete	: 610 m <sup>2</sup>
Közmű-ellátottság	: összközműves
Jelenlegi funkció	: beépítetlen terület

### ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító
Értékelés fordulónapja	: 2016. január 12.

### MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Piaci forgalmi érték	: 6.000.000,- Ft (nettó) azaz Hatmillió forint
----------------------	---

Budapest, 2016. január 29.

Készítette:

  
 JSP Hungary Kft.  
 1143 Budapest, Széchenyi út 105  
 Adószám: 15300002-12



**Juhász-Sala Péter**  
 okl. építészmérnök  
 okl. építési, ingatlanforgalmi, biztosítási  
 igazságügyi szakmérnök  
 építésgazdasági, épületszerkezeti, beruházási  
 építésszervezési és ingatlanforgalmi  
 igazságügyi szakértő (006812)



## 1. ELŐZMÉNY

Etyek Nagyközség Önkormányzata (2091 Etyek, Körpince köz 4.) megbízta a **JSP Hungary Kft.**-t (1143 Budapest, Stefánia út 109.) a **2091 Etyek, belterület, 1552/26. hrsz.-ú** ingatlan valós piaci értékének meghatározásával.

## 2. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés tárgyát képezi az Etyek Község Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányad tulajdonában lévő **2091 Etyek, belterület, 1552/26. hrsz.-ú** kivett **beépítetlen terület** megnevezésű ingatlan valós piaci értékének meghatározása.

A szakértő feladata tehát az 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, azok figyelembevételével készült.

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

- Tulajdoni lap
- Térképmásolat

Az ingatlanon 2016. január 12-én szakértői szemlét tartottunk. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az épület 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 környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

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

Az értékeléshez a 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	: -	
Besorolás	: belterület	
Helyrajzi szám	: 1552/26	
Megnevezése	: beépítetlen terület	
Földrészlet területe	: 610 m <sup>2</sup>	
Tulajdonos bejegyzetten	: Etyek Község Önkormányzata (2091 Etyek Körpince köz 4.)	1/1 tulajdoni hányad
Terhek	: ---	

##### 4.1.2. **Az ingatlan 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 középső/déli részén helyezkedik el a Pipacs utcában, a Pipacs utca-Jázmin utca találkozásához közel. 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 a település központján keresztül.

##### 4.1.2.2. **Közműekkel való ellátottság**

Az ingatlan összközműves

- víz,
- villany,
- gáz,
- csatorna.

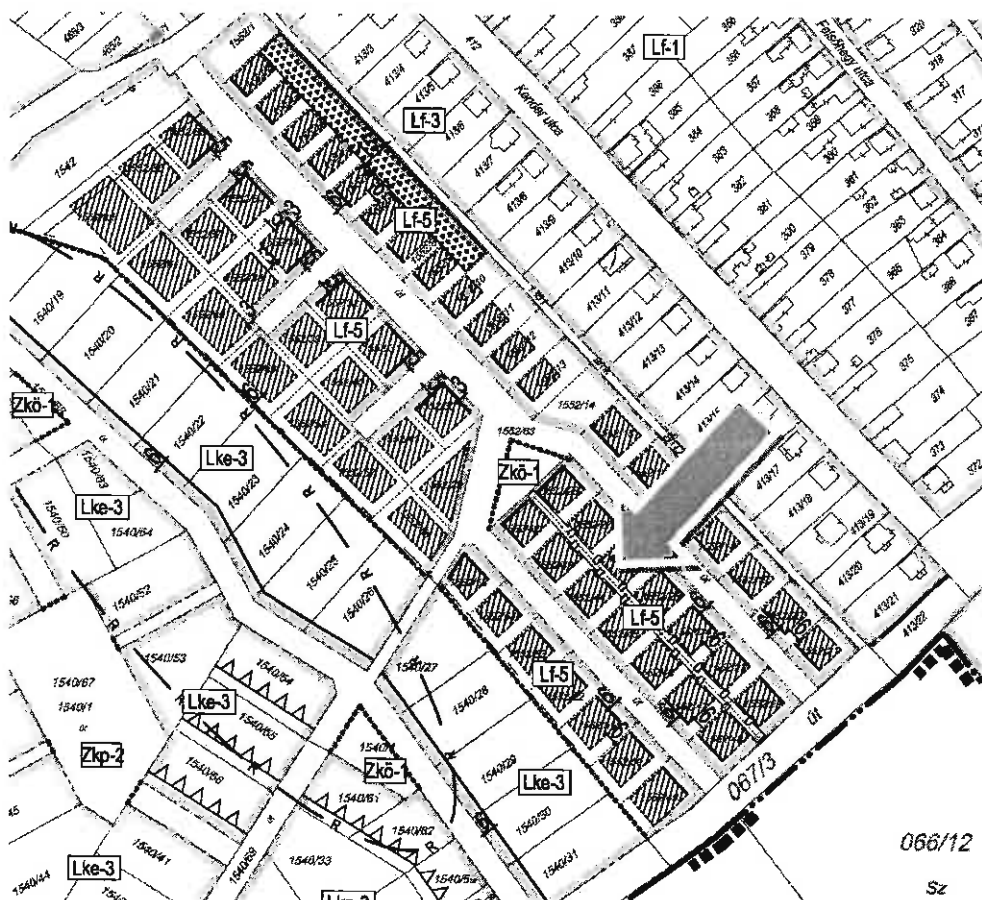
#### 4.1.2.3. Parkolási lehetőség

Az ingatlan előtti utcában a parkolás megoldható, gépjárművel a telekre is be lehet hajtani és ott parkolni.

#### 4.1.2.4. Telek

A 2091 Etyek, belterület, 1552/26. hrsz.-ú ingatlan téglalap alakú, sík telek. A telken növényzet nincs, gondozott képet mutat, az utcáfronton jelenleg nincs kerítés, a szomszédos telkek felől kerített.

Területe	: 610 m <sup>2</sup>
Beépítettsége	: beépítetlen telek
Tájolása	: ÉK- DNy-i
Építési övezet jele	: Falusias lakóterület - 5 (Lf-5) (Ebbe a lakóterületbe tartozik a Kenderföldek melletti kistelkes lakóterület.)
Beépítési mód	: szabadon álló
Maximális beépíthetőség	: 25 %
Megengedett építménymagasság	: 4,5 m
Legkisebb zöldfelület mértéke	: 60 %



## 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 készületségben 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 bejegyzettekben 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 korlátozottan tekintendő;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- a forgalmi és a hitelbiztosítéki 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, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét és az általános forgalmi adót (ÁFA);

- az értékelés effektív időpontja 2016. január 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, jövedelemalapú és a költségalapú 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 (m <sup>2</sup> )	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )
	Etyek, lakóövezet	800	12 500 000	K 15 625
Összközműves, jelenleg szőlővel, gyümölcsfákkal beültetett				
Korrektíós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján				
	kinálati ár miatt			-15%
	kialakíthatóság, előkészítés			-10%
Korrigált fajlagos alapár:				11 719
2.	Cím	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )
	Etyek, Margaréta köz	1017	10 700 000	K 10 521
Összközműves, panorámás építési telek, néhány éve parcellázva.				
Korrektíós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján				
	kinálati ár miatt			-15%
	terület korrekció			5%
Korrigált fajlagos alapár:				9 469
3.	Cím	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )
	Etyek, lakóövezet	925	10 500 000	K 11 351
Közel a falu központjához összközműves telek. Beépíthetőség 30%. Passzív ház építési engedéllyel.				
Korrektíós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján				
	kinálati ár miatt			-15%
	terület korrekció			5%
Korrigált fajlagos alapár:				10 216
4.	Cím	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )
	Etyek, Kolumbusz utca	1100	8 200 000	K 7 455
Etyek-Botpuszta, új parcellázású lakóövezeti telek. Csatorna nincs.				
Korrektíós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján				
	kinálati ár miatt			-15%
	elhelyezkedés			10%
	terület korrekció			10%
Korrigált fajlagos alapár:				7 828
Átlagos korrigált fajlagos alapár:				9 808
<b>Forgalmi érték mindösszesen:</b>				
	Alapterület (m <sup>2</sup> )		Fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )	Forgalmi érték
	610		9 808	= 6 000 000
		kerekítve	Hatmillió forint	

## 6. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

A szakértői jelentés 4. pontjában ismertetett **2091 Etyek, belterület, 1552/26. hrsz.-ú** ingatlan értékelését az 5.2. pontban foglaltak szerint elvégezve - figyelemmel az 5.1. pontban rögzített korlátozó feltételekre – 2016. január 12-i fordulónapra az ingatlan tehermentes

**forgalmi értékét nettó**

**6.000.000,- Ft-ban,**

azaz **Hatmillió** forintban határozzuk meg.

Budapest, 2016. január 29.

JSP Hungary Kft.  
1143 Budapest, Szabánia út 109  
Adószám: 15300002-2

**Juhász-Sala Péter**  
okl. építészmérnök  
okl. építési, ingatlanforgalmi, biztosítási  
igazságügyi szakmérnök  
építésgazdasági, épületszerkezeti, beruházási  
építésszervezési és ingatlanforgalmi  
igazságügyi szakértő (006812)

### Mellékletek:

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



## 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. január 12-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.
8. A JSP Hungary Kft. kiköti, hogy a megrendelő a szakvéleményt csak a szerződésben rögzített vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Továbbá fenntartja a jogát arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítse és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.

**Etyek, belterület – 1552/26 hrsz.**



**utcakép**



**utcakép**



**a telek**



**vízóra akna, beállítás**



**villany közmű**



**csatorna közmű**

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/2

## Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/S26/2016

2016.01.12

Szektor : 53

ETYEK

elterület 1552/26 helyrajzi szám

## I. RÉSZ

.. 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 beépítetlen terület

0

610

0,400

## II. RÉSZ

tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 34088/2006.06.30  
bejegyző határozat, érkezési idő: 32624/2006.04.26

törölő határozat: 34088/2006.06.30

jogcím: 1990. évi LKV. törvény tulajdoni hányad: 0/1 32803/1990.08.30

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 32020/2001.03.06

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 37682/2005.11.14

jogállás: tulajdonos

név: ETYEK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2091 ETYEK Körpince köz 4.

törzsszám: 15361538

tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 34321/2/2012.06.04  
bejegyző határozat, érkezési idő: 34088/2006.06.30

törölő határozat: 34321/2/2012.06.04

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Bozzai Szabolcs

szül. : 1969

a.név : Szabolcs Irén

cím : 9700 SZOMBATHELY Károly Róbert utca 19.

tulajdoni hányad: 1/2 törölő határozat: 34321/2/2012.06.04  
bejegyző határozat, érkezési idő: 34088/2006.06.30

törölő határozat: 34321/2/2012.06.04

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Visontai Erika Mária

szül. : 1958

a.név : Baranyai Mária

cím : 2091 ETYEK Széchenyi utca 1/5.

tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 34321/2/2012.06.04

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: ETYEK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2091 ETYEK Körpince köz 4.

törzsszám: 15361538

## III. RÉSZ

Folytatás a következő lapon

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

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/S26/2016

2016.01.12

ETYEK

Szektor : 53

Belterület 1552/26 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32624/2006.04.26

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett az 1541 és az 1552 hrsz-ú ingatlanokból.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 34088/2006.06.30

törölő határozat: 34321/2/2012.06.04

Visszavásárlási jog  
2011. június 28. napjáig.

jogosult:

név: ETYEK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15361538

cím : 2091 ETYEK Kőrpince köz 4.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 34088/2006.06.30

törölő határozat: 34321/2/2012.06.04

Elidegenítési tilalom

A visszavásárlási jog biztosítására.

utalás: III/2.

jogosult:

név: ETYEK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15361538

cím : 2091 ETYEK Kőrpince köz 4.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

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

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

## E-hiteles térképmásolat

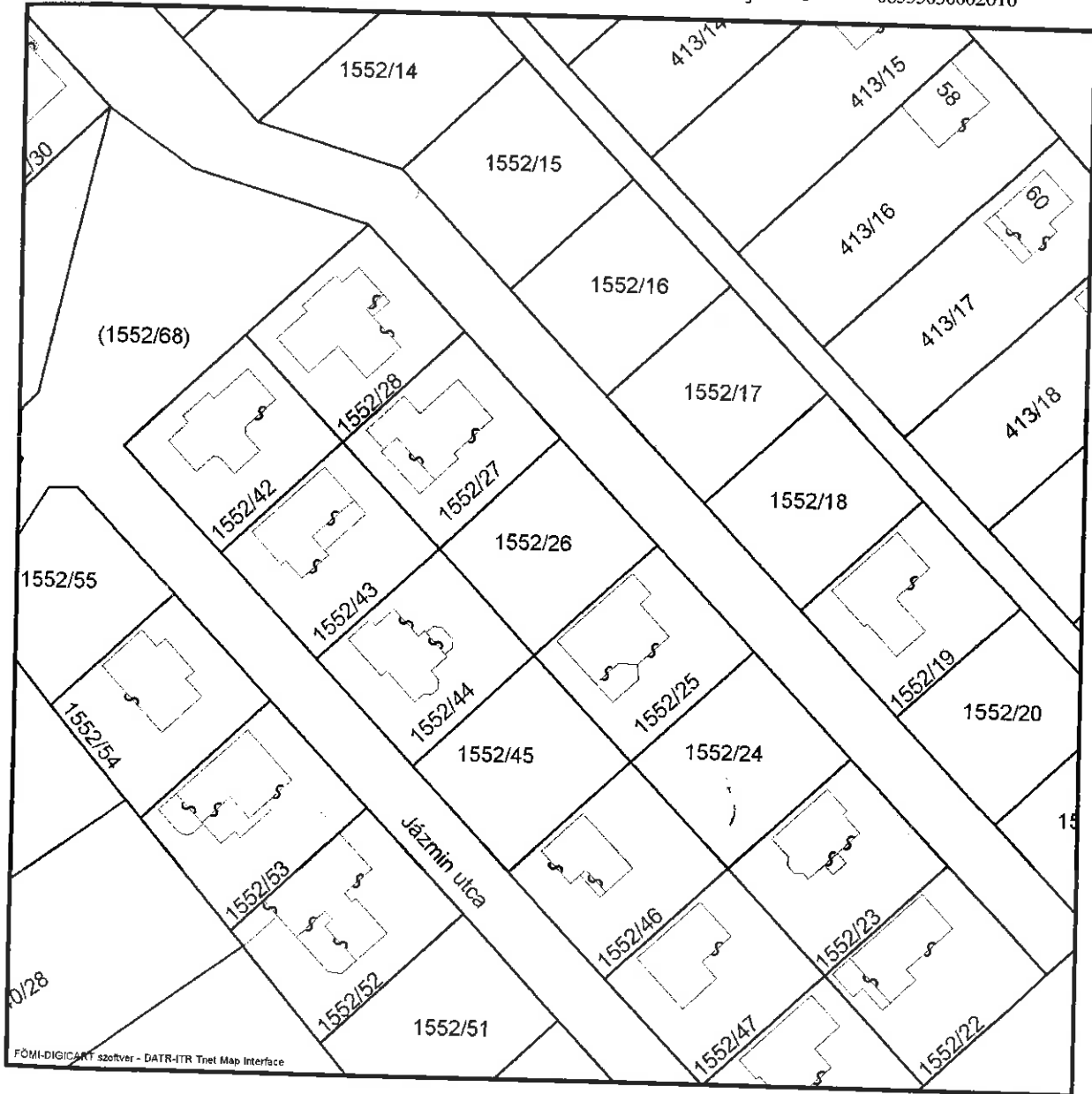
2016.01.27 14:07:28

Helyrajzi szám: ETYEK belterület 1552/26

Megrendelés szám: 7/63/2016

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 08555030002016



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

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

## E-hiteles térképmásolat

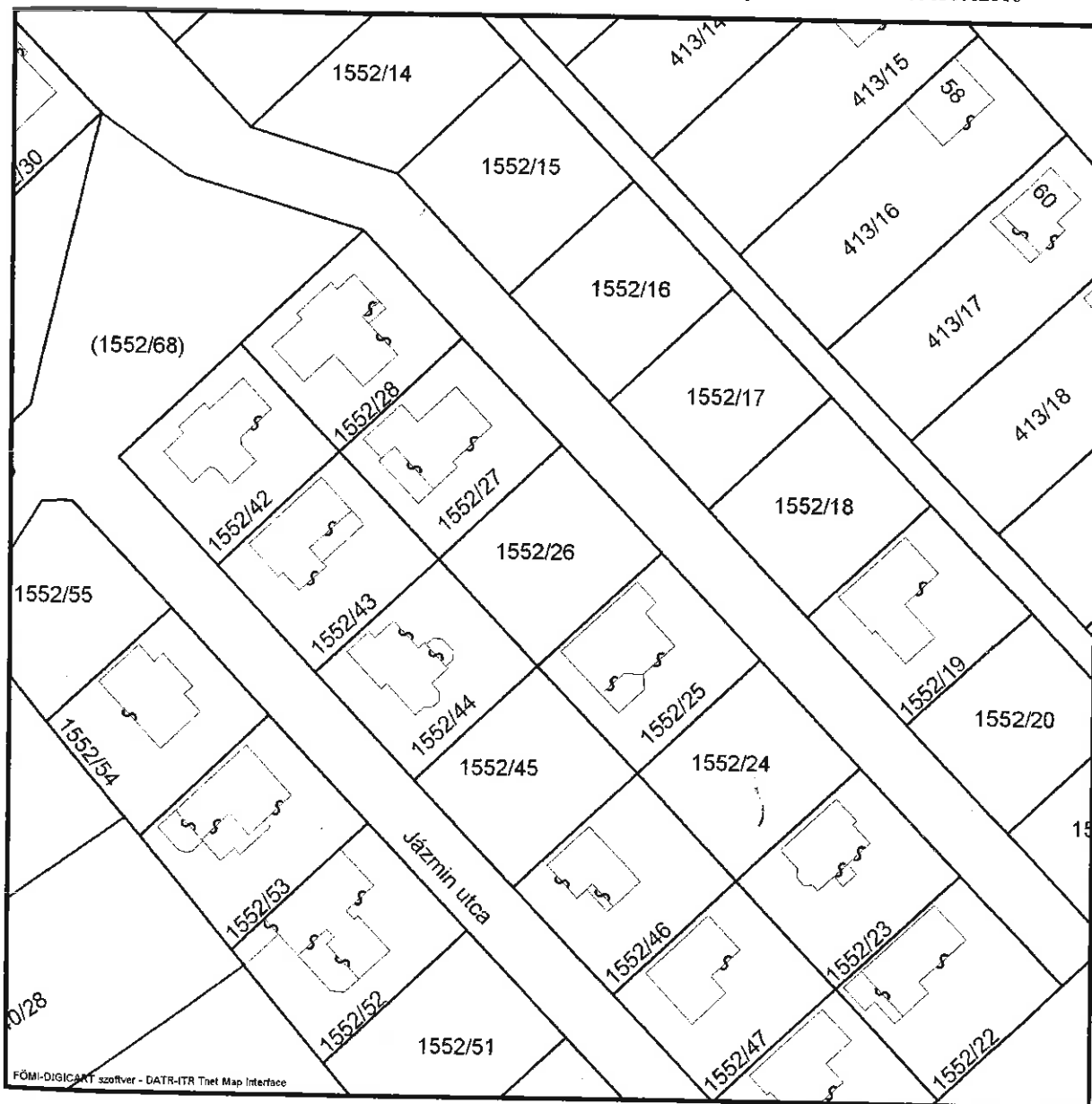
2016.01.27 14:07:28

Helyrajzi szám: ETYEK belterület 1552/26

Megrendelés szám: 7/63/2016

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzs szám: 08555030002016



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







# PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete, mint kiíró nyilvános egyfordulós pályázatot hirdet az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló alábbiakban felsorolt telek ingatlanokra az táblázatban szereplő induló eladási értéken Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének \_\_\_/2016. (II.11.) számú határozata alapján, jelen felhívás mellékletében foglalt tartalommal és feltételekkel.

Sorszám	Helyrajzi szám	Telek nagysága (m <sup>2</sup> )	Telek indulási eladási nettó értéke (Ft)
1.	1552/1	712	6.983.296,-
2.	1552/4	707	6.934.256,-
3.	1552/5	707	6.934.256,-
4.	1552/7	705	6.914.640,-
5.	1552/8	704	6.904.832,-
6.	1552/9	703	6.895.024,-
7.	1552/13	699	6.855.792,-
8.	1552/15	695	6.816.560,-
9.	1552/16	611	5.992.688,-
10.	1552/26	610	6.000.000,-
11.	1552/29	750	5.200.000,-

**A pályázat benyújtásának határideje: 2016. \_\_\_\_\_**  
(Határidőn túl érkezett pályázat érvénytelennek tekintendő!)

**A pályázat benyújtásának lehetőségei:**

**Postai úton vagy személyesen: Etyeki Polgármesteri Hivatal 2091 Etyek, Körpince köz 4.**

**Ajánlatok felbontásának és elbírálásának ideje: 2016. \_\_\_\_\_ óra**

A felbontási és elbírálási határidőt a kiíró – indokolt esetben – egy alkalommal, legfeljebb 30 nappal meghosszabbíthatja. Az elbírálásra nyitva álló, meghosszabbított határidőről, ezzel egyidejűleg az ajánlati kötöttség időtartamának meghosszabbításáról a pályázókat tájékoztatjuk.

**Ajánlati kötöttség időpontja: 2016. \_\_\_\_\_ (megegyezik az ajánlatok felbontásának és elbírálásának idejével!)**

A pályázó ajánlati kötöttsége az ajánlat benyújtásától számítva a pályázati felhívásban meghatározott időpontig tart, amelyet a kiíró egyoldalú írásbeli nyilatkozatával meghosszabbíthat. Az ajánlati kötöttség megszűnik, ha annak határideje lejár, illetve ha a kiíró ezen időponton belül a pályázat nyertesével szerződést köt, vagy írásban közli, hogy a pályázati eljárást eredménytelennek minősíti.

**Etyek, 2016. \_\_\_\_\_**

**Garaguly Tibor**  
polgármester

Pályázati feltételek:

1.

Képviselő-testületi határozat száma:	Telek helyrajzi száma	Telek nagysága (m <sup>2</sup> )	Telek indulási eladási nettó értéke (Ft)	Befizetendő pályázati biztosíték összege (Ft)
/2016. (II.11.)	1552/1	712	6.983.296,-	
/2016. (II.11.)	1552/4	707	6.934.256,-	
/2016. (II.11.)	1552/5	707	6.934.256,-	
/2016. (II.11.)	1552/7	705	6.914.640,-	
/2016. (II.11.)	1552/8	704	6.904.832,-	
/2016. (II.11.)	1552/9	703	6.895.024,-	
/2016. (II.11.)	1552/13	699	6.855.792,-	
/2016. (II.11.)	1552/15	695	6.816.560,-	
/2016. (II.11.)	1552/16	611	5.992.688,-	
/2016. (II.11.)	1552/26	610	6.000.000,-	
/2016. (II.11.)	1552/29	750	5.200.000,-	

**Építés és a telekalakítás szabályai a HÉSZ alapján:**

- *építési övezet megnevezése: Lf-5 Falusias lakóterület-5 (kistelkes – Ötház utcán túl)*
- *az építési övezetben elhelyezhető épületek (építmények: lakóépület, lakóépülethez kapcsolódó szolgáltató, tároló épület, közműellátást szolgáló építmények)*
- *kialakítható legkisebb telekterült / legkisebb telekszélesség m<sup>2</sup>/m: 600/18*
- *beépíthető legkisebb telekterült / legkisebb telekszélesség m<sup>2</sup>/m: 600/18*
- *beépítési mód: oldalhatáron álló kivéve az Lf-5 övezet azon telkeit, ahol a terv szabadon álló beépítést jelöl*
- *beépítettség legnagyobb mértéke: 25%, de legfeljebb 200m<sup>2</sup>*
- *építmény magasság legnagyobb mértéke 4,5 m*
- *építési hely: előkert 5-6 m*
- *zöldterület legkisebb mértéke: 50%*
- *terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (pincével együtt): 40%*
- *az építészeti kialakításra vonatkozó egyedi előírások: -*
- *az építészeti kialakításra vonatkozó általános előírások:*
  - *a tetősík dőlése oromfal esetén csak 38-45 fok lehet*
  - *kontyvető dőlése 30 és 50 fok között lehet*
  - *csonkakonty nem építhető*
  - *csak vízszintes ereszvonala alkalmazható*
  - *manzárdtető, metszetében görbe felületű, tört síkú tető nem építhető*
  - *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 70%-ban vakolt vagy sóskúti kő legyen*
  - *látszótéglá homlokzatfelület a lábazati szakaszon vagy egyéb igénybe vett szerkezeti elemeken alkalmazható*
  - *fém és műanyag homlokzatképzés nem használható*
  - *előre gyártott 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 rákötés nem hajtható végre*

2.

A pályázatot zárt borítékban, „Kenderföldi telek pályázat” jellegével ellátva, az Etyeki Polgármesteri Hivatal címére (2091 Etyek, Körpince köz 4.) kell postai úton eljuttatni, vagy személyesen benyújtani.

Ajánlatot tenni kizárólag személyesen vagy meghatalmazott útján lehet. Az ajánlatot egy példányban kell benyújtani. Az ajánlatot hivatalos cégszerű aláírással, valamint minden oldalát kézjeggyel kell ellátni.

A meghatalmazást közokiratba, vagy ügyvéd által ellenjegyzett, vagy közjegyző által hitelesített teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. A szabályos meghatalmazást a pályázathoz csatolni kell!

3.

A pályázó köteles a pályázandó telek indulási eladási nettó értékének \_\_\_%-át pályázati biztosítékként befizetni. A befizetésről szóló banki igazolást, vagy postai csekket eredeti példányban a pályázathoz csatolni szükséges. Pályázó pályázati csekket az Etyeki Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Csoportján kaphat.

Az ajánlat csak akkor érvényes, ha a bontás időpontjában a biztosíték a kiíró \_\_\_\_\_ számú, Raiffeisen Bank Zrt-nél vezetett \_\_\_\_\_ alszámláján rendelkezésre áll.

A nyertes pályázó által befizetett biztosíték szerződéskötés esetén a vételi ár összegébe beszámításra kerül.

A biztosítékot a pályázati felhívás visszavonása, az ajánlatok érvénytelenségének megállapítása esetén, valamint az elbírálást követően a nem nyertes pályázóknak 8 banki napon belül Etyek nagyközség Önkormányzat visszautalja a pályázó bankszámlájára. A bankszámla csak a pályázó nevére szólhat.

Nem jár vissza a biztosíték, ha a pályázó az ajánlati kötöttség időtartama alatt ajánlatát visszavonta, vagy a szerződés megkötésének megghiúsulása a pályázónak felróható, vagy az ő érdekkörében felmerült más okból hiúsul meg.

4.

A pályázatnak tartalmaznia kell:

- Az ingatlan vételi árára vonatkozó pályázati ajánlati összeget: Ft+Áfa formában. **A minimum induló eladási értéknél alacsonyabb ajánlati összeg érvénytelen.**
- A pályázó nyilatkozatát a pályázati felhívásban foglalt feltételek elfogadásáról.
- Az ajánlati kötöttség vállalásáról szóló nyilatkozatot.

5.

Az ingatlanra csak természetes személyek vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 3.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott átlátható szervezetek pályázhatnak.

A pályázathoz csatolni kell:

- egyéni vállalkozói igazolvány másolatát (illetve az egyéni vállalkozói – igazolvány kiváltására irányuló szándéknyilatkozatot) vagy
- 30 napnál nem régebbi, hiteles cégkivonat másolatát (illetve folyamatban lévő cégbejegyzési eljárás igazolását),
- nyilvántartásba vételről szóló igazolás másolatát (pl. Alapítványok stb. esetében),
- a cég jegyzésére jogosult aláírási címpéldánya vagy képviselőről szóló igazolás másolatát,
- Nyilatkozatot az átlátható szervezetről (pályázati felhívás 1. sz. függeléke)
- Nyilatkozatot arról, hogy Etyek nagyközség Önkormányzata felé nincs lejárt tartozása;
- A pályázónak pályázatában mellékelni szükséges, hogy Etyek Nagyközség Önkormányzata felé nincs helyi adótartozása.

Amennyiben a pályázó nem természetes személy, úgy a díj- és adótartozással kapcsolatos feltételnek **a cég jegyzésére jogosult valamennyi személynek, valamint a cég valamennyi tulajdonosának is** meg kell felelnie, mely tényről **a pályázat benyújtásakor a pályázó nyilatkozik.**

6.

A pályázat hivatalos nyelve magyar.

A pályázati felhívás és a részletes tájékoztató Etyek Nagyközség Önkormányzat honlapján ([www.webetyek.hu](http://www.webetyek.hu)) megtekinthető és letölthető, valamint az Etyeki Polgármesteri Hivatalban, a pályázat benyújtására biztosított határidőben, térítésmentesen étvehető.

Bírálati szempontok:

**A pályázatot az a pályázó nyeri el, aki a pályázati felhívásban rögzített feltételek valamennyi teljesítése mellett a legmagasabb vételi ár megfizetésére tett ajánlatot.**

Érvénytelen az ajánlat, ha nem felel meg a pályázati felhívásban foglalt feltételeknek.

A nyertes pályázóval Etyek Nagyközség Önkormányzata adásvételi szerződést köt Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének döntését követően.

A pályázat nyertese a befizetett pályázati biztosítékot a szerződéskötés időpontjáig Etyek nagyközség Önkormányzatánál letétbe helyezi.

A pályázó köteles a pályázandó telek indulási eladási nettó értékének \_\_\_%-át pályázati biztosítékként befizetni. Etyek Nagyközség Önkormányzat \_\_\_\_ számú \_\_\_\_ alszámlájára.

Ha a pályázati eljárás nyertesével a szerződéskötés az erre nyitva álló határidő elteltével nem jön létre, avagy a megkötött szerződést a nyertes nem, avagy hibásan teljesíti, és emiatt az Önkormányzat a szerződést felmondja vagy a szerződést a felek közös megegyezéssel felbontották, akkor az önkormányzat jogosult a második legkedvezőbb ajánlatot tevő pályázóval szerződést kötni, vagy a pályázati eljárást eredménytelennek nyilvánítani és új pályázati eljárást kiírni.

Etyek Nagyközség Önkormányzata az eljárás során mindvégig fenntartja azon jogát, hogy a versenyeztetési eljárást eredménytelennek nyilvánítsa.

**Nyilatkozat**

2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésében meghatározott átlátható szervezetről)

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

.....

1. átlátható szervezet:

*(Megfelelő rész aláhúzandó!)*

a) az állam, a költségvetési szerv, a köztestület, 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;

Etyek, .....

.....

aláírás



