



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
2015. szeptember 23.

Előterjesztés tárgya:	Döntés az Etyek belterület, 625. hrsz. alatt felvett ingatlan 171/531 arányú tulajdoni hányadára vonatkozó ingatlan adásvételi szerződés megkötéséről
Előterjesztő:	Garaguly Tibor polgármester
Melléklet:	- Ingatlan adás-vételi szerződés - szakvélemény forgalmi értékről
Előterjesztést megalapozó jogszabályi rendelkezések:	
Anyagi jogszabályok	
Hatáskör:	Mötv. 41.§ (3) bek.

Tárgyalás módja:	Nyílt ülés (Mötv. 48.§ (1) bekezdése	
Szavazás módja:	Egyszerű többség (SzMSz 41.§ (1) bekezdése	
Előterjesztést készítette: dr. Szlávik Melinda	Dátum: 2015. szeptember 16.	Aláírás:
Véleményezi:		
Pénzügyi, Ügyrendi, Összeférhetetlenségi és Vagyonynyilatkozatokat Vizsgáló Bizottság		<input checked="" type="checkbox"/>
Településfejlesztési, Működtetési és Vagyongazdálkodási Bizottság		<input checked="" type="checkbox"/>
Kulturális, Sport, Szociális és Egészségügyi Bizottság		

Előterjesztés költségvetési fedezetet igényel: (a megfelelő aláhúzendó)	igen	Költségvetési igény: _____,-Ft Ellenjegyezte: pénzügyi csoportvezető
	nem	

Törvényességi szempontból ellenőrizte: 2015.09.16. dr. Ivanyik Andrea jegyző

Készítette: dr. Szlávik Melinda dr. Pozsgay Gábor ügyvéd közreműködésével

Tárgy: Döntés az Etyek belterület, 625. hrsz. alatt felvett ingatlan 171/531 arányú tulajdoni hányadára vonatkozó ingatlan adásvételi szerződés megkötéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Etyek Nagyközség Önkormányzata 171/531 arányú tulajdonában áll az Etyek belterület, 625. hrsz. alatt felvett, természetben 2091 Etyek, Alcsúti út 625. hrsz. „felülvizsgálat alatt” alatt fekvő, összességében 531 m² alapterületű, „kivett gazdasági épület, udvar” megnevezésű ingatlan.



Rókusfalvy Pál László az Etyeken, 2015. július 31. napján kelt vételi ajánlatában (1. számú melléklet) kéri a T. Képviselő-testületet, hogy az Önkormányzat az Etyek belterület, 625. hrsz. alatt felvett ingatlan 171/531 arányú tulajdoni illetőségét részére bruttó 8.000,- Ft/m², azaz mindösszesen 1.368.000,- Ft-os vételáron értékesítse. A vételárat az adásvételi szerződés aláírását követően a szerződésben meghatározott határidőben vállalta átutalással megfizetni.

A fentieknek megfelelő ingatlan adásvételi szerződés tervezetét dr. Pozsgay Gábor ügyvéd elkészítette, amely a jelen előterjesztés 2. számú mellékletét képezi.

A JSP Hungary Kft. (székhely 3161 Kishartyán, Rákóczi út 59.) a 2015. szeptember 09. napjával megkötött megbízási szerződés alapján elkészítette az Etyek, belterület, 625. hrsz-ú ingatlan forgalmi értékéről szóló szakvéleményt, mely az előterjesztés 3. számú mellékletét képezi.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy a fentiekben rögzítettek megfontolását követően az Etyek belterület, 625. hrsz. alatt felvett ingatlan 171/531 arányú tulajdoni hányadára vonatkozó ingatlan adásvételi szerződés megkötéséről határozni szíveskedjenek.

Etyek, 2015. szeptember 16.


Garaguly Tibor
polgármester 

A. határozati javaslat
Etyek Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2015. (IX.23.) számú határozata

Döntés az Etyek belterület, 625. hrsz. alatt felvett ingatlan 171/531 arányú tulajdoni hányadára vonatkozó ingatlan adásvételi szerződés megkötéséről

I. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy Rókusfalvy Pál László Etyeken, 2015. július 31. napján kelt vételi ajánlatát elfogadja, valamint annak megfelelően Rókusfalvy Pál László vevővel (az előterjesztés 2. számú melléklete szerint) ingatlan adásvételi szerződést köt az Etyek belterület, 625. hrsz. alatt felvett, természetben 2091 Etyek, Alcsúti út 625. hrsz. „felülvizsgálat alatt” alatt fekvő, összességében 531 m² alapterületű, „kivett gazdasági épület, udvar” megnevezésű ingatlan 171/531 arányú tulajdoni hányadára vonatkozóan. Az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányad teljes vételára 1.368.000,- Ft, azaz egymillió-háromszázhatvannyolcezer forint, amelyet a vevő az adásvételi szerződés aláírásától számított legfeljebb 24 órán belül köteles banki átutalás útján megfizetni.

II. A Képviselő-testület felkéri és egyben a jelen határozatával felhatalmazza a polgármestert, hogy Etyek Nagyközség Önkormányzatának törvényes képviselőjében eljárva az előterjesztés 1. számú melléklete szerint az ingatlan adásvételi szerződést megkösse és aláírja. A Képviselő-testület felkéri és egyben a jelen határozatával meghatalmazza dr. Pozsgay Gábor ügyvédet (Dr. Pozsgay Gábor Ügyvédi Iroda – 1013 Budapest, Attila út 31. II. em. 1.), hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás során eljárjon.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

B. határozati javaslat
Etyek Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2015. (IX.23.) számú határozata

Döntés az Etyek belterület, 625. hrsz. alatt felvett ingatlan 171/531 arányú tulajdoni hányadára vonatkozó ingatlan adásvételi szerződés megkötéséről

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy Rókusfalvy Pál László Etyeken, 2015. július 31. napján kelt vételi ajánlatát nem fogadja el és erre tekintettel Rókusfalvy Pál László vevővel nem köt ingatlan adásvételi szerződést az Etyek belterület, 625. hrsz. alatt felvett, természetben 2091 Etyek, Alcsúti út 625. hrsz. „felülvizsgálat alatt” alatt fekvő, összességében 531 m² alapterületű, „kivett gazdasági épület, udvar” megnevezésű ingatlan 171/531 arányú tulajdoni hányadára vonatkozóan.

Határidő: azonnal

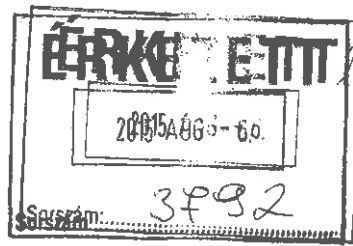
Felelős: Polgármester

T. b. mezei

Etyek Nagyközség Képviselőtestülete

Etyek

Tisztelt Képviselőtestület!



IKT.
Szeptemberi KT. ülés
előterjesztés keretében.

2015 AUG 06

A

Alulírott Rókusfalvy Pál 2040 Budaörs, Budakeszi út 37. sz. alatti lakos az alábbi kérelemmel fordulok Önökhöz:

Több mint tíz esztendeje üzemeltetem Etyek, Alcsúti u. 4. sz. alatti fogadómat. A fogadó bővítése során megvásároltam az Etyek belterület 630/2 helyrajzi számú ingatlan is, amely a Horváth utca felől közelíthető meg. Az ingatlan megvásárolásakor az eladó bemutatta a közel negyven éve kialakult telekhatárokat is. A jogelőd tulajdonos által mutatott és a telek adottságainak is megfelelő természetes telekhatárokat elfogadva, tíz éve használom is az ingatlant. Az elmúlt hónapban derült ki számomra, hogy jogelődöm és magam 171 m² területet használtunk az Önkormányzat tulajdonát képező Etyek belterület 625 helyrajzi számú ingatlanból. Az ingatlan-nyilvántartásban leellenőrizve világossá vált, hogy az Etyek belterület 625 helyrajzi számú ingatlan, amely az Alcsúti útról nyílik nem csak a domb közepéig, hanem a Horváth utcáig nyúlik, és az összesen 531 m² területből 171 m² terület az Önkormányzat tulajdonát képezi. A fennmaradó 360 m² Caroli Zoltán 2091 Etyek, Alcsúti u. 8. sz. alatti lakos tulajdonát képezi, aki a jogelődöm és általam használt 171 m²-t soha nem birtokolta.

Álláspontom szerint a jogelődöm birtoklási idejét is beszámítva a 171 nm elbirtoklása általam megtörtént.

Az önkormányzat tulajdonát lokálpatriótaként azonban nem kívánom ingyenesen megszerezni, amennyiben az Önkormányzat azt számomra értékesíti.

Kérem a Tisztelt Képviselőtestületet, hogy a Fejér megyei Kormányhivatal Bicskei Járási Hivatalában Etyek, belterület 625 helyrajzi számú 531 m² területű kivett gazdasági épület, udvar 171/531 arányú tulajdoni illetőségét részemre bruttó 8.000,- Ft/m², azaz mindösszesen 1.368.000,- Ft-os vételáron szíveskedjen értékesíteni. A vételárat az adás-vételi szerződés aláírását követően a szerződésben meghatározott határidőben átutalással megfizetem.

Etyek, 2015. július 31.

Tisztelettel:

Rókusfalvy Pál

POLGÁRMESTERI HIVATAL ETYEK	
Ikt. dát.:	2015 AUG - 6.
Ikt. szám:	Melléklet:
2379-db
Előirat:	Előadó:

2015 AUG 06

78

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrésről **Etyek Nagyközség Önkormányzata** (székhely: 2091 Etyek, Körpince köz 4.; törzsszám: 15361538; adószám: 15727062-2-07; KSH statisztikai számjel: 15727062-8411-321-07; képviseli: Garaguly Tibor polgármester), mint **eladó** (továbbiakban: Eladó) és

másrésről **Rókusfalvy Pál László** (születési neve: [REDACTED]; született: [REDACTED]; anyja születési neve: [REDACTED]; személyazonosító jele: [REDACTED]; lakik: [REDACTED]; adóazonosító jele: [REDACTED] személyazonosító igazolványszáma: [REDACTED]), mint **vevő** (továbbiakban: Vevő) (Eladó és Vevő együtt: Szerződő Felek vagy Felek)

között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. Eladó kijelenti, hogy 171/531 arányú tulajdonát képezi az **Etyek belterület, 625. hrsz.** alatt felvett, természetben **2091 Etyek, Alcsúti út 625. hrsz.** „felülvizsgálat alatt” alatt fekvő, összességében 531 m² alapterületű, „kivett gazdasági épület, udvar” megnevezésű ingatlan (továbbiakban: ingatlan).
2. Az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy az ingatlan 2015. szeptember 03. napján a TAKARNET szolgáltatótól 30005/14529/2015 megrendelési számon lehívott nem hiteles tulajdoni lap másolatának tanúsága szerint a fenti adatok az ingatlan-nyilvántartási adatokkal megegyeznek. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az ingatlan tehermentes, az ingatlan tulajdon lapjára feljegyzett és elintézetlen széljegy nincs.
A Szerződő Felek a tájékoztatást a valósággal egyezőként fogadják el.
3. Eladó eladja, míg Vevő a megtekintett állapotban megvásárolja az 1. pontban körülírt ingatlan 171/531 tulajdoni hányadát a Szerződő Felek által kölcsönösen kialakított **1.368.000,- Ft, azaz egymillió-háromszázhatvannyolcezer forint** vételár ellenében.
4. Vevő az ingatlan tulajdoni hányad 3. pontban meghatározott teljes vételárát a jelen adásvételi szerződés aláírásától számított legfeljebb 24 órán belül köteles az Eladó Raiffeisen Banknál vezetett, 12001008-00138460-00100003. számú bankszámlájára történő banki átutalás útján megfizetni. Szerződő Felek a vételár kifizetését az összegnek a jelen pontban feltüntetett bankszámlán történő jóváírásával tekintik teljesítettnek, amely teljesítést az Eladó kifejezetten elfogad és tudomásul vesz. Eladó az ezen bankszámlára történő teljesítést a saját kezeihez történő teljesítésnek ismeri el.
5. Az Eladó szavattal az ingatlan tulajdoni hányad per-, teher- és igénymentességéért, egyben kijelenti, hogy az ingatlan tulajdoni hányadot korlátozás- és tehermentesen ruházza át, továbbá az ingatlan tulajdoni hányadot adó- vagy adók módjára behajtható tartozás nem terheli. A korlátozás- és tehermentesség a telekkönyvben fel nem tüntetett bérletre, egyéb használati jogra, továbbá a kizárólagos használatra is vonatkozik, ide nem értve az ingatlan tulajdonostársának a közös tulajdon révén fennálló birtoklási és használati jogát. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséig nem terheli meg. A Vevő kijelenti, hogy az ingatlant megtekintette, annak megtekintett állapotát, mint szerződéses teljesítést kifejezetten elfogadja. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan állagát a Vevő tulajdonjogának átszállásáig megóvja. Az Eladó ezen kötelezettségeinek megszegése esetén a Vevő elállásra jogosult.
6. A Szerződő Felek közösen rögzítik, hogy a Vevő jelenleg is az ingatlan birtokában van, azt használja, erre figyelemmel külön birtokbaadásra és birtokát ruházásra közöttük nem kerül sor. A jelen adásvételi szerződés megkötésének napjáig az Eladó szedi az ingatlan hasznait és viseli terheit a kárveszéllyel együtt, míg azt követően ezek a jogok és kötelezettségek a kárveszélyviselésével együttesen a Vevőre szállnak át. Eladó köteles a jelen adásvételi szerződés megkötésének napja előtt a közüzemi szolgáltatók által kiállított „0” vagy nemleges igazolásokat bemutatni és a helyi adóhatóság nyilatkozatát beszerezni a telekadó megfizetésének igazolására. A jelen adásvételi szerződés megkötésének napjáig esedékes, de a közmű társaságok által később számlázott közműdíjait Eladó köteles megfizetni, illetve az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötésének napjáig ezen okból meg nem fizetett közüzemi díjakat a jelen adásvételi szerződés megkötésének napjától számított harminc (30)

- napon belül megfizeti. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokbaadást követő 8 napon belül a közüzemi szolgáltatókkal a szerződéseket megkötöti. A 2015. évi telekadó fizetési kötelezettség az Eladót terheli.
7. Szerződő Felek megállapodnak abban, amennyiben Vevő a vételár megfizetésével három (3) munkanapot meghaladó késedelembe esik, akkor a késedelmes napokra tekintettel napi 5.000,- Ft késedelmi kötbért köteles megfizetni az Eladónak. Harminc (30) napot meghaladó késedelem esetén Eladó elállásra jogosult. A késedelem szempontjából minden megkezdett nap egésznek számít. A késedelmi kötbér készpénzben és a késedelem bekövetkeztekor nyomban esedékes.
 8. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az elállási jog gyakorlása kizárólag írásban érvényes. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az elállásról szóló jognyilatkozatot kézbesítettnek tekintik, amennyiben a postai tértivevény a Félnek a jelen szerződésben meghatározott címéről “nem kereste”, “cím ismeretlen”, “cím elégtelen”, “az átvételt megtagadta”, “címzett elköltözött, utánküldést nem kér”, vagy egyéb más a címzetti felróhatóságot igazoló jelzéssel érkezik vissza feladónak. Felek a lakcímük változását kötelesek három (3) napon belül egymással és jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéddel postai, tértivevényes, ajánlott küldemény útján közölni. Ennek elmaradása esetén a Szerződő Felek nem hivatkozhatnak a jelen szerződésben foglaltaktól eltérő székhelyükre vagy lakcímükre, mint a kézbesítés meghiúsulásának okára.
 9. A jelen adásvételi szerződés aláírásával együttesen az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja és a Szerződő Felek közösen kéri az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanra vonatkozóan **Rókusfalvy Pál László Vevő 171/531 arányú tulajdonjoga – adásvétel jogcímén** – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön Etyek Község Önkormányzata Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.
 10. A Felek rögzítik, hogy a 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet értelmében az ingatlan vonatkozásában nem kötelező az energetikai tanúsítvány készítése.
 11. Eladó köteles a jelen szerződés aláírásától számított 15 (tizenöt) napon belül a Vevő részére – a jelen okiratot készítő és ellenjegyző ügyvédnek történő átadás útján – rendelkezésre bocsátani az ingatlan másik tulajdonostársának, nevezetesen Caroli Zoltán tulajdonostársnak a jelen adásvételi szerződés kapcsán a Ptk. 5:81. § (1) bekezdése szerint fennálló elővásárlási jogáról történő lemondásról szóló, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatát, egyenként 4 (négy) mindenben megegyező és eredeti példányban.
 12. Eladó nyilatkozik, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlan tulajdoni hányadnak a jelen adásvételi szerződés útján történő elidegenítéséről Etyek Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a/2015. (.....) számú határozatával döntött.
 13. Az Eladó a tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig kifejezetten fenntartja. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen adásvételi szerződés 9. pontjának hatálya akkor áll be, amikor a Vevő a 3. pontban meghatározott teljes vételárat a 4. pont szerint maradéktalanul megfizette az Eladó részére. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd akkor köteles a jelen szerződés példányait számukra kiadni és az ingatlanügyi hatóság részére benyújtani, ha az Eladó a **polgarmester@etyek.hu** e-mail címről megküldött elektronikus levélben nyilatkozik a teljes vételár megfizetéséről. Ezen nyilatkozat elmaradása esetén Vevő 2 (két) munkanapon belül köteles a banki átutalásról szóló, eredeti okirat felmutatásával igazolni a vételár megfizetését.
 14. Eladó kijelenti, hogy jogi személyiséggel rendelkező önkormányzat, míg Vevő kijelenti, hogy cselekvőképessége korlátozás alá nem esik, devizabelföldi magyar állampolgár., így az ingatlan tulajdonjogának elidegenítését és megszerzését jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák, nem korlátozzák.
 15. A Felek kijelentik, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatosan felmerülő valamennyi költséget – beleértve a visszerthes vagyónátruházási illetéket is – Vevő viseli, mely költségekről az eljáró ügyvéd felvilágosítást adott, míg a felmerülő bevételből származó adófizetési kötelezettség az Eladót terheli.
 16. A Szerződő Felek ezúton hozzájárulnak ahhoz, hogy adataikat a jelen szerződés és mindazok a nyilvántartások tartalmazzák, amelyek a Vevő jogainak ingatlan-nyilvántartási bejegyzése céljából

- szükségesek. A Szerződő Felek tudomásul veszik azt is, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény és az ügyvédi kamara vonatkozó előírásainak megfelelően köteles a szerződő felek személyes adatait tartalmazó személyazonosító igazolványról fénymásolatot készíteni, és irattárában a polgári jogi elévülési határidő keretű között megőrizni. Az eljáró ügyvéd a jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a Szerződő Felek személyes adatait bizalmasan kezeli, azokról felvilágosítást kizárólag a fent említett jogszabályban nevezett esetekben a törvény által megjelölt hatóságoknak adhat. Vevő nyilatkozik arról, hogy a jelen adásvételi szerződésben meghatározott vételár nem bűncselekményből származik.
17. A Szerződő Felek ezennel megbízzák és egyben felhatalmazzák a DR. POZSGAY GÁBOR ÜGYVÉDI IRODÁT (1013 Budapest, Attila út 31. II. em. 1.) dr. Pozsgay Gábor ügyvéd önálló ügyintézése mellett, a jelen okirat megszerkesztésével és a szerződéssel kapcsolatos összes ügyintézésben a Feleket akár együttesen, akár önállóan is teljes jogkörrel képviselje. Megbízzák továbbá azzal, hogy az Adóhatóság adó adatlapját helyettük és nevükben kitöltse. Az eljáró ügyvéd akadályoztatása esetén helyesítésre – teljes jogkörben – dr. Huszár Tibor ügyvédjelölt, dr. Barnóczki Dávid ügyvédjelölt (DR. POZSGAY GÁBOR ÜGYVÉDI IRODA; 1013 Budapest, Attila út 31. II. em. 1.) és dr. Poprádi Péter ügyvéd (POPRÁDI ÜGYVÉDI IRODA; 1013 Budapest, Attila út 31. II. em. 1.) jogosult.
18. Jelen szerződés hét (7) egymással mindenben megegyező és egyenként három (3) oldalból álló, magyar nyelvű, eredeti példányban készült, amelyből kettő (2) példány az eljáró ügyvédet, három (3) példány az illetékes körzeti földhivatalt, egy (1) példány az Eladót, egy (1) példány pedig a Vevőt illet.
19. A jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), a hatályos adó és illeték jogszabályok vonatkozó rendelkezéseit tekintik a Szerződő Felek irányadóak.

A Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződést elolvasták, annak tartalmát közösen értelmezték és azt akaratukkal mindenben egyezőnek fogadják el, amit a szerződés aláírásával hagynak jóvá.

Etyek, 2015.

Etyek Nagyközség Önkormányzata
eladó
képviseli: Garaguly Tibor polgármester

Rókusfalvy Pál László
vevő

Ellenjegyzem:
Budapest, 2015.

.....
Etyek Nagyközség Önkormányzata
eladó
képv.: Garaguly Tibor polgármester

.....
Dr. Pozsgay Gábor
ügyvéd

.....
Rókusfalvy Pál László
vevő

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 : ---
Hrsz. : 625

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tul. hányad : Etyek Község Önkormányzata 171/531
Caroli Zoltán 360/531
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése : forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG : tulajdonjog
ÉRTÉKELÉS CÉLJA : piaci forgalmi érték

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Az értékelt telek alapterülete : 531 m²
Közmű-ellátottság : közmű nélküli
Jelenlegi funkció : beépítetlen terület

ÉRTÉKELÉS

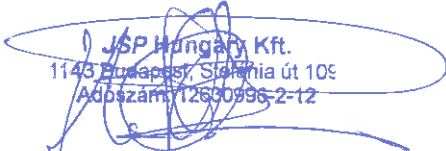
Értékelés alkalmazott módszere : piaci összehasonlító
Értékelés fordulónapja : 2015. szeptember 9.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Piaci forgalmi érték (1/1 tulajdoni hányad) : 5.200.000,- Ft (nettó)
azaz Ötmillió-kétszázézer forint
Piaci forgalmi érték (171/531 tulajdoni részzilletőség): 1.500.000,- Ft (nettó)
azaz Egymillió-ötszázézer forint

Budapest, 2015. szeptember 11.

Készítette:


 JSP Hungary Kft.
 1143 Budapest, Sztánya út 10E
 Adószám: 12690996-2-12



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

1. ELŐZMÉNY

Etyek Község Önkormányzata (2091 Etyek, Körpince köz 4.) megbízta a **JSP Hungary Kft.-t** (1143 Budapest, Stefánia út 109.) a **2091 Etyek, belterület, 625. hrsz.-ú** ingatlan valós piaci értékének meghatározásával.

2. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés tárgyát képezi az Etyek Község Önkormányzata 171/531 és Caroli Zoltán 360/531 tulajdoni hányad tulajdonában lévő **2091 Etyek, belterület, 625. hrsz.-ú** kivett **gazdasági épület, udvar** 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 2015. szeptember 9-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, házsám	: -	
Besorolás	: belterület	
Helyrajzi szám	: 625	
Megnevezése	: gazdasági épület, udvar	
Földrészlet területe	: 531 m ²	
Tulajdonos bejegyzetten	: Etyek Község Önkormányzata (2091 Etyek Körpince köz 4.)	171/531 tulajdoni hányad
	: Caroli Zoltán (2091 Etyek, Alcsúti út 8.)	360/531 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 nyugati részén helyezkedik el a Horváth utcában, az Alcsúti út-Horváth utca találkozásához közel. Környezetében jellemzően családi házak, panzió vannak.

Az ingatlanon egy bontandó állapotú gazdasági épület van, ezért telekként értékeljük.

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 telekhatárán az összes közmű megtalálható (víz, szennyvíz, villany, gáz), a telekre nincs bevezetve.

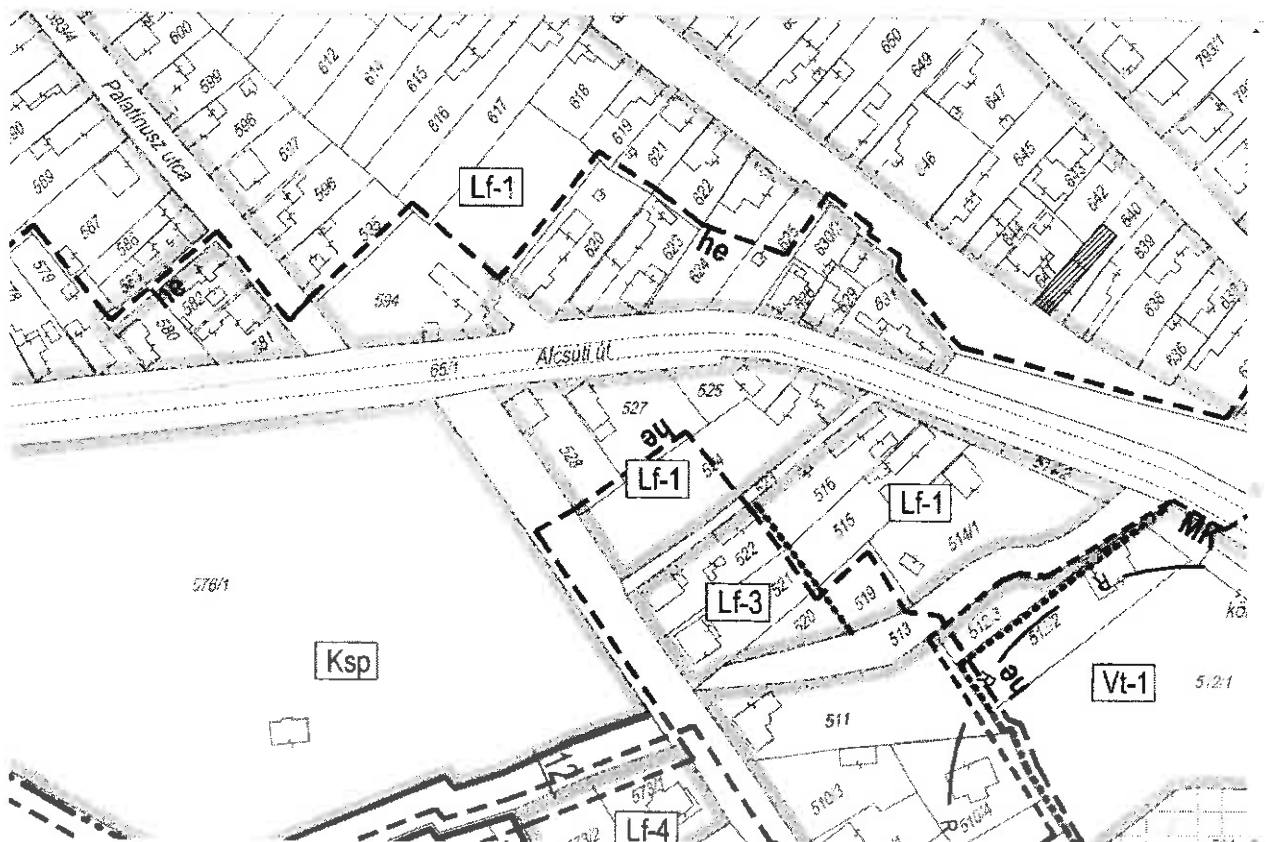
4.1.2.3. Parkolási lehetőség

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, 625. hrsz.-ú ingatlan szabálytalan téglalap alakú, enyhén lejtős telek. A telken egy rossz állapotú könnyűszerkezetes tároló található, jelenleg gondozatlan képet mutat. A telek keresztben meg van osztva, az Alcsúti út felőli részt a nagyobb tulajdoni hányaddal bíró tulajdonotárs használja, a Horváth utcai kisebb tulajdoni hányadú részt a szomszéd 630/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa használja egyként a saját telekrészével.

Területe	: 531 m ²
Beépítettsége	: beépítetlen telek
Tájolása	: ÉK-i
Építési övezet jele	: Lf-1
Beépítési mód	: oldalhatáron álló
Maximális beépíthetőség	: 30 %
Megengedett építménymagasság	: 4,5 m
Legkisebb zöldfelület mértéke	: 50 %



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, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek 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 2015. szeptember 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 állapot,
- 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 1/1 tulajdoni hányad

1.	Cím	Terület (m ²)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
	Etyek, Deák Ferenc utca	484	6 900 000	K 14 256
22x22 m-es, 30 %-ban beépíthető telek. Körbekerített. Összközműves.				
Korrekciós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján				
	kínálati ár miatt			-10%
	közművek hiánya			-15%
Korrigált fajlagos alapár:				10 692
2.	Cím	Alapterület (m ²)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
	Etyek, talapülés központi	782	8 000 000	K 10 230
Csendes utcában sík, belterület telek. Közművek a telek előtt.				
Korrekciós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján				
	kínálati ár miatt			-10%
	terület korrekció			5%
Korrigált fajlagos alapár:				9 719
3.	Cím	Alapterület (m ²)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
	Etyek, talapülés központi	925	10 500 000	K 11 351
Közel a falu központjához délnyugati fekvésű, összközműves telek. Beépíthetőség 30%.				
Korrekciós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján				
	kínálati ár miatt			-10%
	közművek hiánya			-15%
	terület korrekció			5%
Korrigált fajlagos alapár:				9 081
4.	Cím	Alapterület (m ²)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
	Etyek	789	7 500 000	K 9 506
Lakóparkban, 30 %-os beépíthetőség, csatorna az utcában.				
Korrekciós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján				
	kínálati ár miatt			-10%
	elhelyezkedés			5%
	terület korrekció			5%
Korrigált fajlagos alapár:				9 506
Átlagos korrigált fajlagos alapár:				9 750
Forgalmi érték mindösszesen:				
	Alapterület (m ²)	Fajlagos alapár (Ft/m ²)	Forgalmi érték	
	531	9 750	=	5 200 000
	kerekítve Ötmillió-kettőszázezer forint			

5.3.2. Érték meghatározás piaci összehasonlító módszerrel 171/531 tulajdoni részilletőség

A tulajdoni részilletőség meghatározásakor figyelembe vesszük az esetlegesen nem a tulajdonostárs tulajdonszerzése esetén a megosztásnál felmerülő plusz költségeket (földhivatal, ügyvédi és mérnök munkadíj, illeték, stb.)

Adott esetben ezeket a költségeket, a szakmai tapasztalatunkat és a kialakult gyakorlatot figyelembe véve, szakértői mérlegelés után

10 %-ban határoztuk meg.

$$171 \text{ m}^2 \times (9.750,- \times 0,9) = 1.500.525,- \text{ Ft} + \text{Áfa}$$

kerekítve:

Összegzés

Az **Etyek, belterület, 625.** hrsz.-ú ingatlan **1/1 tulajdoni hányad** piaci összehasonlító módszerrel megállapított forgalmi értéke nettó

5 200 000 , - Ft

(16 774 , - EURO, 1 EURO = 310 , - Ft),

Az **Etyek, belterület, 625.** hrsz.-ú ingatlan **171/531 tulajdoni részilletőség** piaci összehasonlító módszerrel megállapított forgalmi értéke, nettó

1 500 000 , - Ft

(4 839 , - EURO, 1 EURO = 310 , - Ft),

Megjegyzés: Az érvényben lévő építési szabályzat szerint a kialakítható legkisebb telekterület 800 nm. Megosztás csak úgy képzelhető el, ha egy lépésben valamelyik szomszédos telekkel összevonják a felosztott ingatlanrészeket.

6. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

A szakértői jelentés 4. pontjában ismertetett **2091 Etyek, belterület, 625. hrsz.-ú** ingatlan értékelését az 5.2. pontban foglaltak szerint elvégezve - figyelemmel az 5.1. pontban rögzített korlátozó feltételekre - 2015. szeptember 11-i fordulónapra az ingatlan tehermentes

1/1 tulajdoni hányadforgalmi értékét nettó

5.200.000,- Ft-ban,

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

171/531 tulajdoni részzilletőség forgalmi értékét nettó

1.500.000,- Ft-ban,

azaz **Egymillió-ötszázézer** forintban határozzuk meg.

Budapest, 2015. szeptember 11.

JUHÁSZ-SALA PÉTER
okl. építészmérnök IN-12-036
okl. ingatlanforgalmi igazságügyi
szakmérnök száma: 006812
igazságügyi Ingatlanforgalmi szakértő
1143 Budapest, Stefánia út 109.

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 beszerezték.
6. A jelentésben közzétett érték az itt vázolt feltételezéseken alapul, és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényes.
7. Az értékelést a 2015. szeptember 9-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, 625 hrsz.



Horváth utca



Horváth utca



Telek bejárat



Jobboldali kerítés



Utcai kerítés



Hátsó telekhatár 630/2. hrsz.

2015.09.09.



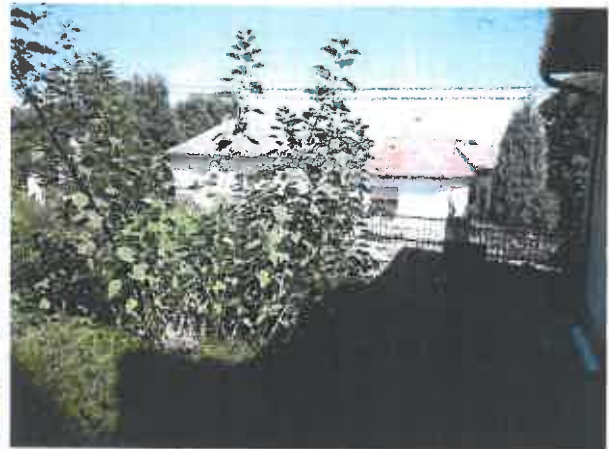
Baloldali határon lévő épület 630/2. hrsz.



Telek felszíne a 630/2 hrsz. telek felé



A 630/2. telek DK-i és támfal határa



A 630/2. telek DK-i és utcafronti határa



Telek felszíne az utca felé



A 630/2. hrsz. telek gázórája

2015.09.09.

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:30005/14529/2015

2015.09.03

ETYEK

Szektor : 6

Belterület 625 helyrajzi szám

2091 ETYEK Alcsúti út 625 HRSZ. "Felülvizsgálat alatt"

II. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

Kivett gazdasági épület, udvar

0

531

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 180/531 törölő határozat: 33743/2/2011.05.11

bejegyző határozat, érkezési idő: 2104/1973.05.19

törölő határozat: 33743/2/2011.05.11

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Schenek Józsefné

sz.név: Uitz Erzsébet

szül. : 1921

a.név : Uitz Katalin

cím : 2091 ETYEK Alcsúti út 8

4. tulajdoni hányad: 180/531 törölő határozat: 33743/2/2011.05.11

bejegyző határozat, érkezési idő: 1381/1985.08.05

törölő határozat: 33743/2/2011.05.11

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név : Schenek Józsefné

sz.név: Uitz Erzsébet

szül. : 1921

a.név : Uitz Katalin

cím : 2091 ETYEK Alcsúti út 8

5. tulajdoni hányad: 171/531

bejegyző határozat, érkezési idő: 32803/1991.08.30

jogcím: 1990. évi LKV. törvény

jogállás: tulajdonos

név: ETYEK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2091 ETYEK Körpince köz 4.

törzsszám: 15361538

6. tulajdoni hányad: 160/531

bejegyző határozat, érkezési idő: 33743/2/2011.05.11

jogcím: hagyatéki hitelesítési igény kielégítése

jogállás: tulajdonos

név : Caroli Zoltán

szül. : 1960

a.név : Fehér Irma

cím : 2091 ETYEK Alcsúti út 8

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

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

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/14529/2015

2015.09.03

Szektor : 61

ETYEK

Belterület 625 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából kerül 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

Nem hiteles tulajdoni lap

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

E-hiteles térképmásolat

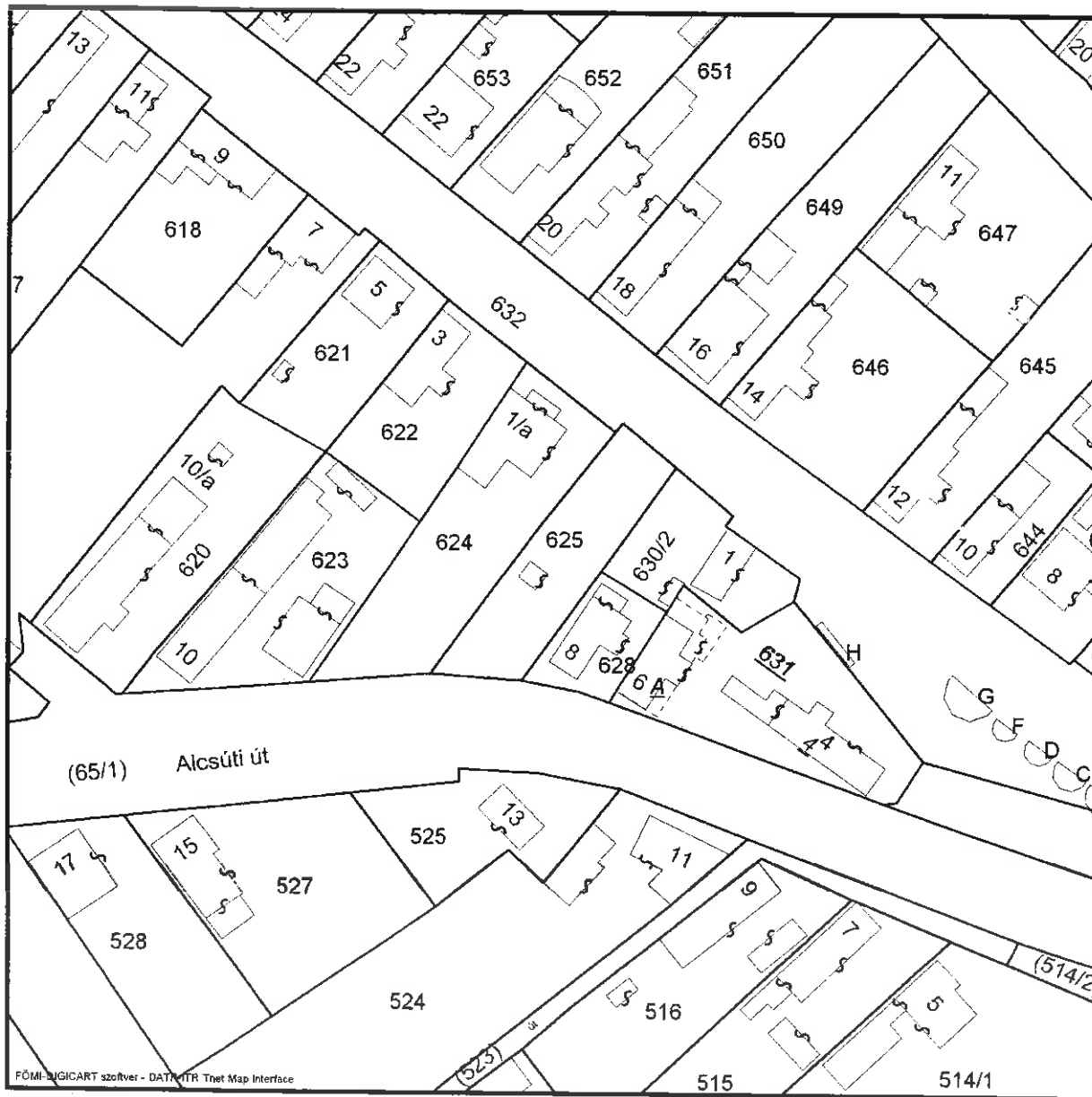
2015.09.10 10:08:12

Helyrajzi szám: ETYEK belterület 625

Megrendelés szám: 7/627/2015

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 08353040002015



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

