



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

ELŐTERJESZTÉS

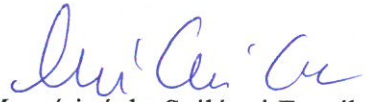
Az Etyek 576/3 hrsz.-ú ingatlan értékesítésével összefüggő kérdésekről

Előterjesztő: Zólyomi Tamás polgármester

Törvényességi szempontból ellenőriztem.

Észrevételem nincs / van.

Etyek, 2020. szeptember 18.


Mecsériné dr. Szilágyi Erzsébet
jegyző

Előterjesztést készítő személy neve: dr. Révész Zoltán aljegyző

Előterjesztés mellékleteinek felsorolása: kérelem, ingatlanforgalmi értékbecslés

Előterjesztést tárgyaló bizottságok felsorolása:

- Pénzügyi, Ügyrendi, Összeférhetetlenségi és Vagyonyilatkozatokat Vizsgáló Bizottság
- Településfejlesztési, Működtetési és Vagyongazdálkodási Bizottság

Előterjesztés nyilvános vagy zárt ülésen való tárgyalása: nyílt

Előterjesztésről való döntés formája: minősített többség {SZMSZ 47.§ c)}/egyszerű többség

Előterjesztés készítéséhez felhasznált jogszabályok felsorolása:

- 2011. évi CLXXXIX. törvény Magyarország helyi önkormányzatairól (Mötv.)
- 2011. évi CXCVI. törvény a nemzeti vagyonról (Nvt.)
- 2019. évi LXXI. törvény Magyarország 2020. évi központi költségvetéséről
- Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 16/2016. (XII.17.) számú önkormányzati rendelet (SZMSZ)
- Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról, a vagyonnal való rendelkezés és vagyonkezelés szabályairól szóló 2/2017. (I.20.) önkormányzati rendelete

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzati tulajdonban lévő Etyek 576/3 hrsz.-ú, beépítetlen területen épült fel Etyek Község Jegyzője 936/1996. sz. építési engedélye alapján az Etyeki Bérkilövő Vadásztársaság építető által a tárgyi épület, mely a jogutód társaság, a Szent László Patak Völgye Vadásztársaság kérelmére, az önkormányzat, mint tulajdonos megjelölésével, használatbavételi engedélyt kapott VF-258-3/2009. számon (Bicske Város Jegyzője).

Az önkormányzat 159/2018. (V.31.) határozatával hagyta jóvá az ingatlanon lévő felépítmény megvásárlására vonatkozó adásvételi szerződést, melynek révén az ingatlan körüli tulajdonjogi vita rendezésre, s ezt követően az épület az ingatlanra került.

Azóta a ház üresen áll, hasznosításáról nincs döntés, a 2019. évi költségvetésben bevételi oldalon az eladás betervezésre került, de az értékesítésre nem került sor.

Tóth Tamás, az ECR-TRADE Pénztárgép Zrt. tulajdonosa, egyben az "Etyeki Polgárőrség" Bűnmegelőzési és Vagyonvédelmi Egyesület elnöke 2020. május 14-én kelt kérelmében vételi szándékát jelezte a tárgyi ingatlan iránt azzal a kiegészítéssel, hogy amennyiben ezen adásvételt támogatja a képviselő-testület, az ECR-TRADE Pénztárgép Zrt. telephelyet létesít tárgyi ingatlanon, továbbá térítésmentes használatot biztosít a Polgárőrség számára eszközeik, felszereléseik tárolására, összejöveteleik megtartására.

A Vagyonrendelet 8.§-a a) pontja alapján az önkormányzat a vagyontárgyának értékesítése, megterhelése, hasznosítása esetén a vagyontárgy értékét ingatlan vagyon és vagyoni értékű jog esetén 3 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján határozza meg.

Az Etyek 576/3 hrsz.-ú (kivett vadászház, udvar, 2850 m2) forgalomképes ingatlanra – a jelen előterjesztés mellékletét képező – értékbecslést készítettünk, mely alapján forgalmi értéke 53.700.000 Ft-ra becsült.

Az Nvt. 13. § (1) bekezdése szerint törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. A Magyarország 2020. évi központi költségvetéséről szóló 2019. évi LXXI. törvény 5.§ (3) c) pontja az Nvt. 13.§ (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt 2020. évben 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi értékben határozta meg.

Amennyiben a képviselő-testület az értékesítés mellett dönt és pályázat alapján adásvételi szerződést kíván kötni az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevővel, az Nvt. 14.§ (2) alapján az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog gyakorolására külön törvényben meghatározott szerv (MNV Zrt.) - amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik - az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett, a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldésétől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.


A Településfejlesztési, Működtetési és Vagyongazdálkodási Bizottság 42/2020. (VII.27.) határozatában, a Pénzügyi, Ügyrendi, Összeférhetlenségi és Vagyonnyilatkozatokat Vizsgáló Bizottság 83/2020. (VII.17.) határozatában javasolta a képviselő-testületnek, hogy

- értékesítésre jelölje ki az Etyek 576/3 hrsz.-ú ingatlant,
- az Etyek 576/3 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére tegyen közzé pályázati felhívást.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hozza meg döntését az Etyek 576/3 hrsz.-ú ingatlan értékesítésével kapcsolatban!

Etyek, 2020. szeptember 18.

Tisztelettel,


Zólyomi Tamás
polgármester

**„A”
Határozati javaslat**

**Etyek Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2020. (...) határozata**

Az Etyek 576/3 hrsz.-ú ingatlan értékesítésével összefüggő kérdésekről

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta az Etyek 576/3 hrsz.-ú ingatlan értékesítésével összefüggő kérdésekről szóló előterjesztést és ezzel kapcsolatban

1. értékesítésre kijelöli az Etyek 576/3 hrsz.-ú ingatlant,
2. az Etyek 576/3 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére a jelen határozat mellékletét képező pályázati felhívást teszi közzé.

Felelős: polgármester
Határidő: 2020.09.30.

**„B”
Határozati javaslat**

**Etyek Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2020. (...) határozata**

Az Etyek 576/3 hrsz.-ú ingatlan értékesítésével összefüggő kérdésekről

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta az Etyek 576/3 hrsz.-ú ingatlan értékesítésével összefüggő kérdésekről szóló előterjesztést és nem kívánja értesíteni tárgyi ingatlant.

Felelős: polgármester
Határidő: 2020.09.24.

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

- 1) Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: képviselő-testület) értékesítésre kijelöli a tulajdonában lévő, Etyek belterületén fekvő 576/3 hrsz.-ú, kivett vadászház, udvar ingatlant.
- 2) Az ingatlanra csak természetes személyek vagy a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 3.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott átlátható szervezetek nyújthatnak be vételi ajánlatot *(a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13.§ (2) értelmében önkormányzati tulajdonú ingatlan tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet).*
- 3) **Az ajánlatok benyújtásának határideje: 2020. október 28. 17:00 óra**
- 4) **Az ajánlatok bontásának ideje, helye: Etyeki Polgármesteri Hivatal 2020. október 28. 17:00 óra**
- 5) **Az ajánlatok elbírálásának határideje: 2020. október 29.**
- 6) **Az ingatlan legalacsonyabb eladási ára: 53.700.000 Ft**
- 7) Ajánlattevő ajánlati kötöttsége az ajánlat felbontásától számított 90 napig áll fenn. Az ajánlati kötöttség megszűnik, ha
 - a) annak határideje lejár,
 - b) a kiíró az eljárást eredménytelennek minősíti
 - c) a Magyar Állam él az elővásárlási jogával.
- 8) Az ajánlatot zárt borítékban, „Etyek, Vadászház pályázat” jellegével ellátva, az Etyeki Polgármesteri Hivatal címére (2091 Etyek, Körpince köz 4.) kell postai úton eljuttatni, vagy személyesen benyújtani a benyújtására nyitva álló határidőben.
- 9) Az ajánlatot egy példányban kell benyújtani. Az ajánlat minden oldalát kézjeggyel (hivatalos cégszerű aláírással) kell ellátni. Jelen felhíváshoz mellékelt nyomtatványok (1. és 2. melléklet) használata kötelező az ajánlatok benyújtása során. Nem természetes személy ajánlattevő esetén az ajánlathoz kötelezően be kell nyújtani az alábbi dokumentumokat:
 - a) 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése szerinti átláthatósági nyilatkozatot,
 - b) egyéni vállalkozói igazolvány másolatát vagy 30 napnál nem régebbi, hiteles cégkivonat másolatát,
 - c) nyilvántartásba vételről szóló igazolás másolatát (civil szervezetek esetében),
 - d) a cég jegyzésére jogosult aláírási címpéldányának vagy a képviselőtről szóló igazolás másolatát.
- 10) Az ajánlatokat Etyek Község Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi, Ügyrendi, Összeférhetetlenségi és Vagyonynyilatkozatok Vizsgáló Bizottsága bontja fel nyílt ülésén.
- 11) Érvénytelen az ajánlat, ha
 - a) nem felel meg a felhívásban foglalt feltételeknek,
 - b) a képviselő-testület által a meghatározott minimum eladási árnál alacsonyabb ajánlat kerül benyújtásra,
 - c) az ajánlattevő nem felel meg a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerinti átlátható szervezet kritériumainak.
- 12) Az ajánlatokat Etyek Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete bírálja el. A képviselő-testület azzal az ajánlattevővel köti meg az adásvételi szerződést, aki az összességében legelőnyösebb ajánlatot nyújtotta be. Ennek megfelelően a magasabb

vételár mellett a képviselő-testület összességében előnyösebbnek értékeli az ajánlatot, amennyiben ajánlattevő a vételárat egyösszegben fizeti ki.

- 13) Etyek Nagyközség Önkormányzata az eljárás során mindvégig fenntartja azon jogát, hogy az eljárást eredménytelennek nyilvánítsa.
 - 14) A képviselő-testület az eljárásban hiánypótlási lehetőséget nem biztosít.
 - 15) A nemzeti vagyonról szóló törvény 14.§ (2) alapján tárgyi ingatlan eladásánál az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog gyakorolására külön törvényben meghatározott szerv (MNV Zrt.) az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett, a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldésétől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.
 - 16) A szerződés megkötésével kapcsolatos költségek a vevőt terhelik.
 - 17) Kapcsolattartó a felhívással kapcsolatban az önkormányzat részéről: Zólyomi Tamás polgármester (2091 Etyek, Körpince köz 4., polgarmester@etyek.hu, +36204495551)
-

FELOLVASÓ LAP

1. Ajánlattevő neve:
2. Ajánlatevő lakcíme vagy székhelye:
3. Ajánlattevő értesítési címe:
4. Ajánlattevő telefonszáma:
5. Ajánlattevő elektronikus levélcíme:
6. Ajánlattal érintett ingatlan: Etyek Vadászház, 573/3 hrsz.
7. Ajánlati ár: Ft.
8. Ajánlattevő nyertessége esetén a vételárat egyösszegben fizeti meg: IGEN/NEM¹
9. A felhívásban foglalt feltételeket elfogadom, ajánlatomat az ajánlatok felbontásától számított 90 napig fenntartom.
10. Jelen ajánlathoz mellékelem a felhívásban előírt alábbi dokumentumokat:²
 - a) a 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése szerinti átláthatósági nyilatkozatot,
 - b) egyéni vállalkozói igazolvány másolatát vagy 30 napnál nem régebbi, hiteles cégkivonat másolatát,
 - c) nyilvántartásba vételről szóló igazolás másolatát (civil szervezetek esetében),
 - d) a cég jegyzésére jogosult aláírási címpéldányának vagy képviselőtről szóló igazolás másolatát.

Kelt:

.....
aláírás

¹ Választott rész aláhúzendó/bekarikázandó

² Nem természetes személy pályázó esetén.

2. melléklet

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

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

.....
szervezet átlátható szervezet:

(Megfelelő rész aláhúzandó!)

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

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

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

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

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

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

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

ca) vezető tisztségviselői megismerhetők,

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

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

Kelt:

.....
aláírás

Tisztelt Polgármester Úr, Tisztelt Képviselő Testület!

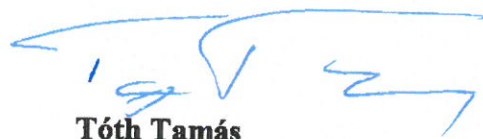
Tárgy: Szándéknyilatkozat az Etyeki Vadászház megvásárlása tekintetében

Az Etyek Nagyközség Önkormányzatának tulajdonát képező 576/3 hrsz. ingatlan és a rajta álló épület (volt vadászház) megvásárlása tekintetében keresem Önöket. Cégem az ECR-TRADE Pénztárgép Zrt részére szeretnék egy etyeki telephelyet biztosítani, és amennyiben vételi szándékomat támogatják és az ingatlant megvásároltam felajánlom, hogy a cégem Etyeki tevékenysége során keletkezett iparüzési adót helyben Etyek Nagyközség Önkormányzatának fizetem meg, továbbá felajánlom, hogy az Etyeki Polgárőrség térítési díj megfizetése nélkül használhassa az ingatlant és az azon lévő épületet, eszközeik, felszereléseik tárolására, és összejöveteleik megtartására.

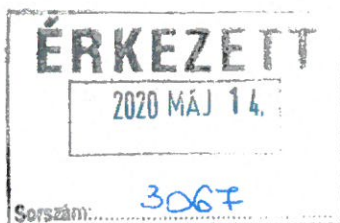
Vételi szándékom kinyilvánítása mellett kérem Önöket, hogy egy független értékbecslő bevonásával kerüljön megállapításra az eladási ár, és amennyiben az értékbecslés megtörtént a felmerülő értékbecslői díj megfizetését vállalom.

Etyek, 2020. 05. 14.

Tisztelettel:



Tóth Tamás
ECR-TRADE Pénztárgép Zrt.



POLGÁRMESTERI HIVATAL ETYEK	
Ikt. dát.: 2020 MÁJ 19.	Melléklet:
Ikt. szám: 4768-1/2020	Előadó: Dr. Kőrösi K
Előírás:	db

Biz - KL



Csúcs Ingatlan Kft.
2060 Bicske, Prohászka u. 17.
E-mail: info@csucsingatlan.hu
Mobil: 06- 30/ 400- 1955

Ingatlanforgalmi értékelés a
2091 Etyek, Alcsúti út
576/3 hrsz felépítményes
ingatlanról

Jelen értékbécslés 20 számozott oldalból, azon belül 3 számítógépes értékelő programmal készült oldalból áll, csak a hozzá csatolandó friss hiteles tulajdoni lap másolattal együtt érvényes!

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉS

az Etyek, belterületi 576/3 hrsz ingatlanról



Összeállította:

.....
Kalmár Gerzson
Ingatlanközvetítő
Ingatlanvagyon - értékelő

Bicske, 2020. június 25.

Készült **1 eredeti** és 1 irattári pld.-ban.
Munkaszám: 3290/2020.

Az értékbécslés érvényessége 2 hónap.

KALMÁR GERZSON
Ingatlanvagyon-értékelő
152/2001. sz.
Ingatlanközvetítő



TARTALOMJEGYZÉK

BORÍTÓLAP	1.
TARTALOMJEGYZÉK	2.
ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3.
ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY	4.
- AZ ÉRTÉKELT INGATLAN BEMUTATÁSA	4.
- ELŐZMÉNYEK, ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK ISMERTETÉSE	6.
- PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ FORGALMI ÉRTÉKELÉS	7.
- KÖLTSÉG ALAPÚ ÉRTÉKELÉS	12.
- FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA	15.
ZÁRADÉK	16.
MELLÉKLETEK	
➤ FÉNYKÉPEK AZ ÉRTÉKELT INGATLANRÓL	17.-18.
➤ NEM HITELES TULAJDONI LAP MÁSOLAT	19.
➤ NEM HITELES TÉRKÉPMÁSOLAT (M nélkül)	20.




ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

- ⇒ ÉRTÉKELÉS TÁRGYA: 2091 Etyek, belterület, Alcsúti út
576/3 hrsz felépítményes ingatlan
- ⇒ MEGBÍZÓ: Etyek Nagyközség Önkormányzata, 2091
Etyek, Körpince – köz 4. szám
- ⇒ TULAJDONOS: Etyek Nagyközség Önkormányzata, 2091
Etyek, Körpince – köz 4. szám
- ⇒ TERHEK: Lásd a mellékelendő friss, hiteles tulajdoni
lap másolat III. része alapján
- ⇒ ÉRTÉKBECSLŐ: Kalmár Gerzson, 2060 Bicske, Prohászka u.17.
- ⇒ ÉRTÉKELÉS CÉLJA: Adás- vételt előkészítő forgalmi érték
meghatározás
- ⇒ ÉRTÉKELÉS IDŐPONTJA: 2020. június 25.
- ⇒ ÉRTÉKELÉS HATÁLYA: 2 hónap
- ⇒ AZ INGATLAN BECSÜLT TEHERMENTES FORGALMI ÉRTÉKE:

**53.700.000.- Ft, azaz:
-Ötvenhárommillióhetesszázezer- forint**

Bicske, 2020. június 25.


Kalmár Gerzson
Ingatlanközvetítő
Ingatlanvagyon – értékelő

KALMÁR GERZSON
Ingatlanvagyon-értékelő
152/2001. sz.
Ingatlanközvetítő

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

⇒ AZ ÉRTÉKELT INGATLAN BEMUTATÁSA:

Az értékelt ingatlan Etyek község központjától ~650 méterre, a településen áthaladó Alcsúti út mellett, az 576/3 hrsz alatt található meg. Mögötte erdős terület, alatta a focipálya és annak parkolója, vele szemben az út másik oldalán kertes lakóházak, illetve egy fogadó-étterem helyezkednek el. A település központja, óvoda, általános iskola, ABC, vendéglátó ipari egység, orvosi rendelő, távolsági buszmegálló stb. néhány száz méteren belül mind elérhetők. Az ingatlan az ún. „Öreg - hegy” és az „Új-hegy” elnevezésű zártkertes szőlőhegyi részek között félúton lelhető fel.

Környezetében ipari- vagy mezőgazdasági-; jelentősebb zaj-, vagy szennyezőanyag - kibocsátású üzem nincs.

Az ingatlan az Önkormányzat nyilvántartásában „**kivett, vadászház, udvar**” megnevezéssel és **2.850 nm területtel** szerepel, ami a valóságnak megfelel.

Az ingatlan telkének mérete 2.850 nm (~792 nöl), alakja szabálytalan, háromszögre emlékeztető, de 4 sarokponttal bíró. Utcafronti szélessége ~86 m (hátrafelé keskenyedik), körülkerített; tájolása észak - nyugati, felszíne a mélysége felé emelkedik. A szemle időpontjában a telek átlagos állapotú volt.

A telken a hátsó telekhatárral párhuzamosan (tekintélyes elő- és oldal kertekkel), arra illesztve a megbízó tájékoztatása szerint 1996-ban épült fel az épület - jogerős építési engedély birtokában. Kialakítását tekintve 1 szintes: földszintes, illetve kis részben galériázott.



Az értékelt ingatlan közművei: vezetékes víz, villany (1*25 A nappali mérővel) és derítő. Vezetékes földgáz és közcsatorna az Alcsúti útról beköthető.

Szerkezetét tekintve beton sávalappal, 38 cm vastag téglafalakkal és 12 cm vastag téglaválaszfalakkal készült, a födém fagerendás - hajópadlós kialakítású.

A tetőszerkezet egyszerű nyeregtető, mely fűrészelt fenyőfa anyagból készült és hornyolt kerámia cserép héjalást visel. Az ereszkinyúlása a falsíkból 60 cm körüli, az ereszdeszkázás fenyőből készült. Az ereszcatorna - rendszer és a szegélybádogozások horganyzott acéllemezből készültek.

Külső táblás hőszigetelés eddig nem készült, kívülről kapart, festett kőporos vakolat borítja a falakat, belülről a simított vakolás diszperzites festékekkel felületkezelt, illetve másutt dörzsölt kőporos vakolás található bent is.

A kültéri nyílászárók kapcsolt gerébtokos fa ablakok beépített árnyékolószerkezetek nélkül, de vagyonvédelmi rácsokkal felszerelve. A beltéri ajtók gerébtokos, üvegezett és tele szárnyas fenyőfa nyílászárók festve. A hidegburkolatok mázas kerámialaposak és mettlachisak, a konyhában a pultok közötti részen illetve a fürdőszobában mennyezetig készült fali csempeburkolat. A galérián hajópadló meleg burkolat készült.

Az épület fűtését egy nagy teljesítményű, radiátorokkal és csőregiszterekkel kiegészített vízteres kandalló biztosítja. A használati meleg vizet elektromos bojler adja, a konyhai tűzhely fatüzelésű. Az ingatlan extraként risztórendszerrel védett; a főépülettől különállóan rendelkezik még egy 3*5 m-es beton garázzsal és egy épített kemencével is.



Az **értékelt ingatlan helységei** a helyszíni lézeres felmérés szerint a következők:

A földszinten: előszoba-közlekedő (4,70 nm), női zuhanyozó-mosdó (3,75 nm), ffi WC - kézmosó (1,75 nm), nappali (57,30 nm), konyha (13,85 nm) és éléskamra (7,00 nm). Az **összes hasznos alapterület: 88,35 nm.**

A galérián egy **24,60 nm** alapterületű pihenő van kialakítva.

A lakóépület folytatásában egy **45,00 nm-es fedett terasz** található attól külön állóan, a bejárat mellett pedig egy **15,00 nm-es garázs** helyezkedik el.

⇒ **ELŐZMÉNYEK, ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK ISMERTETÉSE**

Előzmények ismertetése:

Megrendelő megbízott az Etyek, belterületi 576/3 hrsz felépítményes ingatlan forgalmi értékelésével. Egyeztetett időpontban, 2020. június 25.-én, csütörtökön Dr. Révész Zoltán aljegyző Úrral helyszíni szemlét tartottam. Az ingatlant bejártuk, szemrevételeztük és friss digitális állapottrögzítő fotókat készítettem.

A tágabb környezetben vizsgáltam az egyes eladó, illetve a múltban eladott hasonló felépítményes ingatlanokat és azok jellemzőit. Megbízó rendelkezésemre bocsátotta az ingatlan önkormányzati nyilvántartásban szereplő iratait, mint az értékeléshez felhasználható dokumentumokat. Az internetről letöltöttem a térség műholdas felvételét.

Alkalmazott értékelési módszerek:

Figyelembe véve a vizsgált felépítményes ingatlan adottságait és sajátosságait, valamint szem előtt tartva a termőföldnek nem minősülő



ingatlanok értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 32/2000 (VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 01.) PM rendeletet, valamint az EVS-2009 és EVS-2016 ajánlásait, az alábbi két értékelési módszert alkalmaztam:

- ▶ Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés
- ▶ Költség alapú értékelés: a műszaki értékből kiindulva, az ingatlan állapotától, korától függően meghatározott forgalmi érték megállapítása aktualizált számítógépes program felhasználásával

⇒ PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS - PONTOZÁSOS MÓDSZERREL

Tekintettel arra, hogy Magyarországon központi hiteles ár-nyilvántartás nincs - melyhez szabadon hozzá lehet jutni, az értékeléshez a saját és a területen dolgozó társszakértők adattárait használtam fel, melyek a vizsgált időszakban az etyeki ingatlanok eladási és hirdetési árairól hiteles információkat nyújtottak.

Az értékelendő ingatlanhoz a lehetőségekhez képest minél több tekintetben hasonló adottságú és az értékeléshez felhasználható időintervallumon belül ténylegesen eladott / meghirdetett ingatlanok alkotják az alaphalmazt.

1. Cím: 2091 Etyek, Jázmin utca	
Hirdetési ár; korr. fajlagos nm-ár:	99 M Ft -15 % 336.600.- Ft/nm
Lakás nettó alapterület:	250,0 m ²
Típus:	összkomfortos, 6 szobás családi ház
Szintek száma:	2 (földszint + tetőtér-beépítés)
Falazat:	vázkerámia téglá



Csúcs Ingatlan Kft.
2060 Bicske, Prohászka u. 17.
E-mail: info@csucsingatlan.hu
Mobil: 06- 30/ 400- 1955

Ingatlanforgalmi értékelés a
2091 Etyek, Alcsúti út
576/3 hrsz felépítményes
ingatlanról

Fűtés:	gáz központi padlófűtéssel
Garázs/kocsi beálló:	garázs
Karbantartási állapot:	újszerű
2. Cím: 2091 Etyek, Nagygödör utca	
Hirdetési ár; korr. fajlagos nm-ár:	91,0 M Ft -15 % 492.675.- Ft/nm
Lakás nettó alapterület:	157 m ²
Típus:	összkomfortos, 3 szobás lakóház
Szintek száma:	1 (földszint)
Falazat:	vázkerámia téglá
Fűtés:	gáz központi radiátorokkal
Garázs/kocsi beálló:	dupla garázs
Karbantartási állapot:	újszerű
3. Cím: 2091 Etyek, Margaréta - köz	
Hirdetési ár; fajlagos nm-ár:	84,00 M Ft -15% 432.727.- Ft/nm
Lakás nettó alapterület:	165 m ²
Típus:	összkomfortos, 5 szobás lakóház
Szintek száma:	1 (földszintes)
Falazat:	vázkerámia téglá
Fűtés:	gáz központi radiátorokkal
Garázs/kocsi beálló:	garázs
Karbantartási állapot:	újszerű
4. Cím: 2091 Etyek, Hegyköz utca	
Hirdetési ár; fajlagos nm-ár:	79,9 M Ft -15 % 315.884.- Ft/nm
Lakás nettó alapterület:	215 m ²
Típus:	összkomfortos, 6+3 félszobás családi ház
Szintek száma:	2 (földszint + tetőtér-beépítés)
Falazat:	vázkerámia téglá
Fűtés:	gáz központi
Garázs/kocsi beálló:	garázs
Karbantartási állapot:	újszerű



Csúcs Ingatlan Kft.
2060 Bicske, Prohászka u. 17.
E-mail: info@csucsingatlan.hu
Mobil: 06- 30/ 400- 1955

Ingatlanforgalmi értékelés a
2091 Etyek, Alcsúti út
576/3 hrsz felépítményes
ingatlanról

5. Cím: 2091 Etyek, Alsóhegy utca	
Hirdetési ár; fajlagos nm-ár:	65,0 M Ft - 15 % 552.500.- Ft/nm
Lakás nettó alapterület:	100 m ²
Típus:	összkomfortos, 1+3 félszobás lakóház
Szintek száma:	2 (földszint + tetőtér-beépítés)
Falazat:	vázkerámia téglá
Fűtés:	gáz kazánról központi
Garázs/kocsi beálló:	beálló
Karbantartási állapot:	újszerű



Csúcs Ingatlan Kft.
2060 Bicske, Prohászka u. 17.
E-mail: info@csucsingatlan.hu
Mobil: 06-30/400-1955

Ingatlanforgalmi értékelés a
2091 Etyek, Aicsúti út
576/3 hrsz felépítményes
ingatlanról

A pontozásos módszer lényege, hogy az alaphalmaz elemeire kritériumokat választunk, majd ezeket ingatlanonként pontozzuk, mint minőségjelzők. Jelen esetben 1-10-ig adható pontszám, a 10-es a legjobb. Az egyes pontszámok egyforma súllyal számítanak.

A vizsgált kritériumok: - környezet rendezettsége, közlekedés
- műszaki állapot, felújítási igény
- emelet szám, panoráma, tájolás,
- beállítás, vendégparkolás
- belső elosztás
- fűtés típusa, üzemeltetési költségek

Ponttáblázat az alaphalmazt alkotó és az értékelendő ingatlan adataihoz:

Ingatlan sorszám:	1.	2.	3.	4.	5.	Értékelendő
Ingatlan össz. nettó alapterület (m ²):	250,0	157,0	165,0	215,0	100,00	172,95
Hirdetési (H)/Eladási (E) ár (M Ft)	99,0 (H)	91,0 (H)	84,0 (H)	79,9 (H)	65,0 (H)	?
-15 %-al korrigált fajlagos ár (Ft/ m ²):	336.600.-	492.675.-	432.727.-	315.884.-	552.500.-	?
Környezet rendezettsége, közlekedés:	8	7	8	8	8	9
Műszaki állapot, felújítási igény:	10	10	10	9	10	6
Emelet szám, panoráma, tájolás	9	10	10	9	9	9
Beállítás, vendégparkolás:	8	10	8	8	5	8
Belső elosztás:	10	5	8	10	4	5
Fűtés típusa, üzemeltetési költségek:	9	9	9	9	9	7
Összes pontszám:	54	51	53	53	45	44



Fajlagos alapár számítás:

→ Átlagpont képzése súlyozott átlag számítással:

$$(I_{\text{optimista}} + I_{\text{pesszimista}} + 3 * I_{\text{reális}}) / 5 = (54 + 45 + 3 * 52,3) / 5 = 51,2 \text{ pont}$$

ahol:

$$I_{\text{optimista}} = 54$$
$$I_{\text{pesszimista}} = 45$$
$$I_{\text{reális}} = (51+53+53) / 3 = 52,3$$

→ Átlag Ft/m² képzése súlyozott átlag számítással:

$$(I_{\text{optimista}} + I_{\text{pesszimista}} + 3 * I_{\text{reális}}) / 5 =$$
$$= (552.500 + 315.884 + 3 * 420.667) / 5 = 426.077.- \text{ Ft/nm}$$

ahol:

$$I_{\text{optimista}} = 552.500.- \text{ Ft/m}^2$$
$$I_{\text{pesszimista}} = 315.884.- \text{ Ft/m}^2$$
$$I_{\text{reális}} = (432.727+492.675+336.600)/ 3 = 420.667.- \text{ Ft/nm}$$

→ **Módosított fajlagos alapár számítása aránypárral az értékelt ingatlan esetében:**

51,2 pont úgy aránylik a 426.077.- Ft/nm értékhez, mint a

$$44,0 \text{ pont } X\text{-hez} \rightarrow 51,2X = 44 * 426.077.-$$

$$51,2X = 18.747.388.-$$

$$X = 366.160.- \text{ Ft/m}^2$$

Az Etyek, belterületi 576/3 hrsz ingatlan forgalmi értéke:

88,35 nm fszt	*	1,00	*	366.160.- Ft/nm =	32.350.236.- Ft
24,60 nm galéria	*	0,80	*	366.160.- Ft/nm =	7.206.029.- Ft
45,00 nm terasz	*	0,30	*	366.160.- Ft/nm =	4.943.160.- Ft
<u>15,00 nm garázs</u>	*	<u>0,60</u>	*	<u>366.160.- Ft/nm =</u>	<u>3.295.440.- Ft</u>

Összesen: **47.794.865.- Ft**

.....
Kalmár Gerzson
Ingatlanközvetítő
Ingatlanvagyon - értékelő

Bicske, 2020. június 25.

KALMÁR GERZSON
Ingatlanvagyon-értékelő
152/2001. sz.
Ingatlanközvetítő



Csúcs Ingatlan Kft.
2060 Bicske, Prohászka u. 17.
E-mail: info@csucsingatlan.hu
Mobil: 06- 30/ 400- 1955

Ingatlanforgalmi értékelés a
2091 Etyek, Alcsúti út
576/3 hrsz felépítményes
ingatlanról

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY					LAKÁSFELMÉRÉS	
KATEGÓRIA: SZABADONÁLLÓ LAKÓÉPÜLETEK					Kiinduló fajlagos Ft/m ² ár: 190 000 Ft/m ²	
Maximum négy lakás, a lakások átlagos területe nagyobb, mint 70 m ²						
ÉPÍTMÉNY HELYE: 2091 Etyek, Alcsúti út					576/3 Hrsz	
Az épület földszinti nettó alapterülete				T=	88,35 m ²	
Sor-Sz.	MUNKANEMI MEGNEVEZÉS	KÖLTSÉG-HÁNYAD %- BAN	KORREKCIÓS TÉNYEZŐ	KORRIGÁLT KÖLTSÉG-HÁNYAD	MŰSZAKI JELLEMZŐ ÉS HIVATKOZÁSI SZÁMA	
KÉT TIZEDESSEL						
1.	FÖLDMUNKA	3,09	1,00	3,09	I.B- 1.1	
2.	ALAPOZÁS	7,51	1,00	7,51	I.B- 2.1	
3.	VÍZSZIGETELÉS	1,41	1,00	1,41	I.B- 3.1	
4.	HELYSZÍNI BETONMUNKA	2,55	1,00	2,55	I.B- 4.1	
5.	KÜLSŐ HATÁROLÓ FALAK	7,88	1,98	15,60	I.B- 5.9	
6.	EGYÉBB KÖMŰVES SZERKEZETEK	4,24	1,00	4,24	I.B- 6.1	
7.	FÖDÉM SZERKEZETEK	11,85	1,00	11,85	I.B- 7.1	
8.	ÁCSSZERKEZETEK	10,58	1,25	13,22	I.B- 8.7	
9.	TETŐFEDÉS	4,84	1,15	5,57	I.B- 9.7	
10.	BÁDOGOS MUNKÁK	1,49	1,00	1,49	I.B- 10.2	
11.	BELSŐ VAKOLÁS	3,73	1,00	3,73	I.B- 11.1	
12.	HOMLOKZATI FELÜLETKÉPZÉS	2,64	1,38	3,64	I.B- 12.2	
13.	HŐ- ÉS HANGSZIGETELÉS	1,53	0,00	0,00	I.B- 13.1	
14.	BELSŐ NYÍLÁSZÁRÓK	2,73	1,00	2,73	I.B- 14.1	
15.	KÜLSŐ NYÍLÁSZÁRÓK	5,95	1,80	10,71	Egyéni korr. tényező!	
16.	HIDEG PADLÓBURKOLATOK	1,04	1,00	1,04	I.B- 16.3	
17.	MELEG PADLÓBURKOLATOK	6,53	1,00	6,53	I.B- 17.6	
18.	FALBURKOLATOK	1,97	1,72	3,39	I.B- 18.3	
19.	FESTÉS, TAPÉTÁZÁS	1,32	1,00	1,32	I.B- 19.1	
20.	MÁZOLÁS	1,94	1,00	1,94	I.B- 20.1	
21.	FŰTÉSI MUNKÁK	5,28	1,00	5,28	I.B- 21.4	
22.	KONYHAI FŐZŐKÉSZÜLÉKEK	0,88	0,42	0,37	I.B- 22.1	
23.	VÍZELLÁTÁS, CSATORNÁZÁS	5,99	0,95	5,69	I.B- 23.5	
24.	ELEKTROMOS SZERELÉS	3,03	0,62	1,88	I.B- 24.2	
Korrigált fajlagos lakásár (190 000 Ft/m ²) × K/ 100		100.00 %	K =	114,78 %	- A felmérés szerint korrigált költséghányadok összege (%)	
A LAKÁS MŰSZAKI ÉRTÉKE: $\dot{E}_M = \dot{A}_{FK} \times T =$				$\dot{A}_{FK} =$	218 100 Ft/m ²	
					19 269 100 Ft	



Csúcs Ingatlan Kft.
2060 Bicske, Prohászka u. 17.
E-mail: info@csucsingatlan.hu
Mobil: 06- 30/ 400- 1955

Ingatlanforgalmi értékelés a
2091 Etyek, Alcsúti út
576/3 hrsz felépítményes
ingatlanról

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

I.B.

FŐÖSSZESÍTŐ

KATEGÓRIA:

SZABADONÁLLÓ LAKÓÉPÜLETEK

Maximum négy lakás,

a lakások átlagos területe nagyobb, mint 70 m²

ÉPÍTMÉNY HELYE:

2091 Etyek, Alcsúti út

576/3 Hrsz

1. ÉPÍTMÉNYÖSSZESÍTŐ

HELYISÉGEK MEGNEVEZÉSE		A HELYISÉG MŰSZAKI ÉRTÉKE= ALAPTERÜLET × KORRIGÁLT FAJLAGOS LAKÁSÁR × SZORZÓ			
		ALAPTERÜLET (m ²)	KORR. FAJ. LAKÁSÁR (Ft/m ²)	SZORZÓ	MŰSZAKI ÉRTÉK (Ft)
1.	Épület földszint	88,35 m ²	218 100 Ft/m ²	1,00	19 269 100 Ft
2.	Galéria	24,60 m ²		0,80	4 292 200 Ft
3.	Terasz	45,00 m ²		0,30	2 944 300 Ft
4.		0 m ²		0,00	0 Ft
EGYÉB HELYISÉGEK:					
5.	Garázs	15,00 m ²	218 100 Ft/m ²	0,60	1 962 900 Ft
6.		0 m ²		0,00	0 Ft
7.		0 m ²		0,00	0 Ft
AZ ÉPÍTMÉNY TERÜLETE ÖSSZESEN		172,95 m ²	AZ ÉPÍTMÉNY MŰSZAKI ÉRTÉKE	É _M =	28 468 500 Ft

2. AZ ÉPÍTMÉNY NETTÓPÓTLÁSI ÉRTÉKÉNEK KISZÁMÍTÁSA

(A MŰSZAKI ÉRTÉK KORRIGÁLÁSA AZ ÉPÍTMÉNY KORA ÉS ÁLLAPOTA SZERINT)

AZ ÉPÍTMÉNY KORA	SZORZÓ		AZ ÉPÍTMÉNY ÁLLAPOTA	SZORZÓ	
0- 10 év	1,00		Kifogástalan	1,00	
11- 30 év	0,90	×	Karbantartott	0,90	
31- 50 év	0,80		Átlagos	0,75	×
51 év felett	0,75		Elhanyagolt	0,60	
			Egyéb:		

AZ ÉPÍTMÉNY NETTÓ PÓTLÁSI ÉRTÉKE = MŰSZAKI ÉRTÉK × AZ ÉPÍTMÉNY KORÁNAK MEGFELELŐ SZORZÓ
× AZ ÉPÍTMÉNY ÁLLAPOTÁNAK MEGFELELŐ SZORZÓ + ÁFA (27%)

AZ ÉPÍTMÉNY NETTÓ PÓTLÁSI ÉRTÉKE:

24 404 700.- Ft



Csúcs Ingatlan Kft.
2060 Bicske, Prohászka u. 17.
E-mail: info@csucsingatlan.hu
Mobil: 06- 30/ 400- 1955

Ingatlanforgalmi értékelés a
2091 Etyek, Alcsúti út
576/3 hrsz felépítményes
ingatlanról

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY		
I.B.	AZ ÉRTÉKBECSLÉS LAPJA	
KATEGÓRIA: SZABADONÁLLÓ LAKÓÉPÜLETEK Maximum négy lakás, a lakások átlagos területe nagyobb, mint 70 m ²		
ÉPÍTMÉNY HELYE:	2091 Etyek, Alcsúti út	576/3 Hrsz

1. AZ ÉPÍTMÉNY NETTÓ PÓTLÁSI ÉRTÉKE		É_{NP}=	24 404 700 Ft
2.A FÖLDTERÜLET ÉRTÉKE			
A FÖLDTERÜLET NAGYSÁGA:	2.850 m ²	FAJLAGOS FORGALMI ÉRTÉK:	12.000 Ft/ m ²
A FÖLDTERÜLET ÉRTÉKE= (TERÜLET × FAJLAGOS FORGALMI ÉRTÉK)=		É_F=	34 200 000 Ft
3. A BECSLŐ EGYÉNI ÉRTÉKELŐ INDEXE A FORGALMI VISZONYOK, PIACI, KÖZGAZDASÁGI, HELYI KÖRÜLMÉNYEKTŐL FÜGGŐ SZORZÓ			
SZORZÓ: (JAVASOLT ÉRTÉK: 0,4- 1,6 KÖZÖTT)		I =	1,00
4. SPECIÁLIS BERENDEZÉSEK (KÜLÖN ÉRTÉKELÉS ALAPJÁN, ÁFÁ-VAL NÖVELT ÁRAK)			
Riasztó rendszer	500 000 Ft		
Épített kemence	500 000 Ft		
ÖSSZESEN:		É_B=	1 000 000 Ft
AZ ÉPÍTMÉNY BECSÜLT FORGALMI ÉRTÉKE, KÜLÖN BERENDEZÉSEKKEL EGYÜTT			
AZ ÉPÍTMÉNY BECSÜLT FORGALMI ÉRTÉKE= (AZ ÉPÍTMÉNY NETTÓ PÓTLÁSI ÉRTÉKE + A FÖLDTERÜLET ÉRTÉKE) × × BECSLŐ EGYÉNI ÉRTÉKELŐ INDEXE+ SPEC. BERENDEZÉSEK ÉRTÉKE			
É_{FORGALMI}= (É_{NP}+ É_F) × I + É_E			
		É_{FORGALMI}=	59 605 000 Ft

KALMÁR GERZSON
Ingatlanvagyon-értékelő
152/2001. sz.
Ingatlanközvetítő



⇒ FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

Az értékelendő ingatlan (2091 Etyek, Alcsúti út, 576/3 hrsz) forgalmi értékét két módszerrel határoztam meg és az alábbi eredményekre jutottam.

- ▶ Piaci összehasonlító módszerrel: 47.794.865.- Ft
- ▶ Költség alapú módszerrel: 59.605.000.- Ft

Az ingatlan végső piaci értékét a különböző módszerekkel számított eredmények súlyozásával kapjuk. A piac jelenlegi értékítéletét hűen tükrözi a piaci összehasonlító módszer. Az összehasonlítás alapjául szolgáló alaphalmazba öt darab meghirdetett (és emiatt korrigált) ingatlant válogattam be az értékeléshez még felhasználható időintervallumon belül. Így e módszer eredményét a végső értékben 50 %-ban veszem figyelembe. Egy esetleges vevőnek nem figyelmen kívül hagyható szempont az ingatlan műszaki állapota, melyet a költség módszer fejez ki a legjobban. Előbbiek miatt a költség alapú módszerrel kapott eredményt is figyelembe veszem, 50 %-os mértékben.

Összehasonlító értékelés 50 %-a: $47.794.865.- \text{ Ft} * 0,5 = 23.897.433.- \text{ Ft}$

Költség alapú értékelés 50 %-a: $59.605.000.- \text{ Ft} * 0,5 = 29.802.500.- \text{ Ft}$

Az ingatlan értéke: 53.699.933.- Ft kerekítve:

**53.700.000.- Ft, azaz:
-Ötvenhárommillióhetesszázezer- forint**

Bicske, 2020. június 25.

.....
Kalmár Gerzson
Ingatlanközvetítő
Ingatlanvagyon - értékelő

KALMÁR GERZSON
Ingatlanvagyon-értékelő
152/2001. sz.
Ingatlanközvetítő



ZÁRADÉK

1. A szakvélemény alapját a helyszíni szemrevételezés, valamint a szemlén jelen lévő megbízó képviselőjének a szóbeli közlései adták. Feltárás, talajtani-, talajmechanikai-, statikai-, épületdiagnosztikai-, és egyéb vizsgálatokra nem került sor.
2. Előbbiekből következően az értékelő nem felel az ingatlan általa megállapított értékétől való alacsonyabb értékesítési árértéket abban az esetben, ha annak oka a felméréskor eltitkolt, nem látható vagy nem ismert szerkezeti – gépészeti, vagy egyéb hiba.
3. A tulajdonostól kapott információkat értékelő felhasználta, azok valódiságáért a felelősség a tulajdonost terheli.
4. Az értékelés tehermentes állapotra vonatkoztatva történt. Az esetlegesen fennálló terheket a mellékelendő hiteles (30 napnál nem régebbi) tulajdoni lap másolat III. része alapján kell számba venni és levonni az általam megállapított értékből.
5. A szakvélemény csak érvényességi idején belül és kizárólag a célban meghatározott feladatra alkalmas; csak egészében használható fel, részeire bontva nem érvényes!
6. Az értékelés 3. személynek csak a megrendelő és a szakértő együttes hozzájárulásával adható ki! A megbízó és a szakértő között összeférhetetlenségi kapcsolat nem állt fenn.
7. Az ingatlan értéke és a megbízott szakértő díjazása nincs közvetlen összefüggésben!

Kalmár Gerzson
Ingatlanközvetítő

Ingatlanvagyon – értékelő

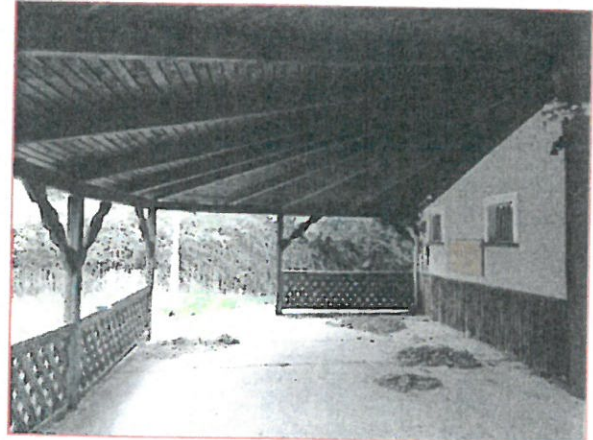
Bicske, 2020. június 25.

KALMÁR GERZSON
Ingatlanvagyon-értékelő
152/2001. sz.
Ingatlanközvetítő

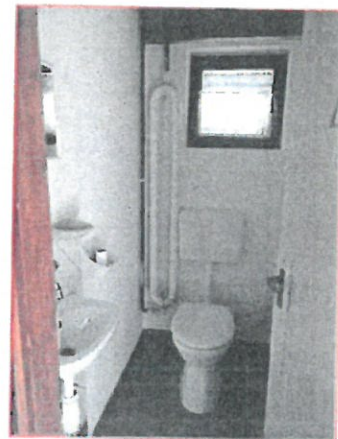
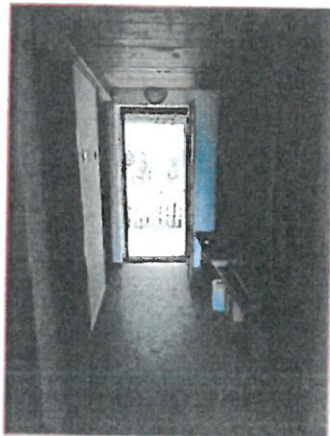
Etyek 576/3 hrsz ingatlan



↑ Homlokzati felvételek↑↓ és a fedett terasz ↓



↓ Előtér-közlekedő, zuhanyozó-női mosdó ↓ és ffi WC - kézmosó ↓

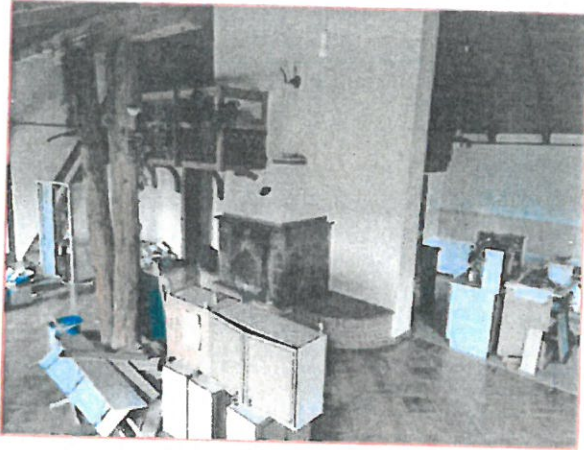




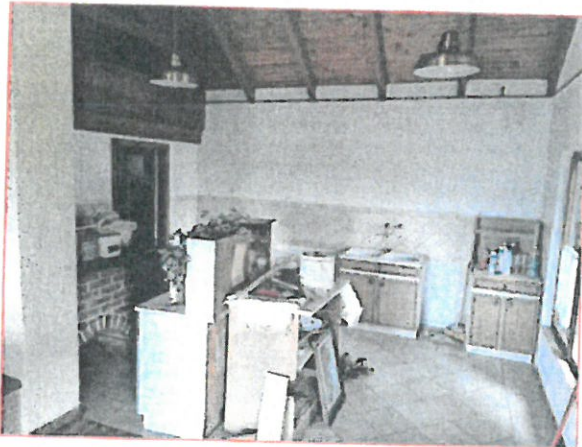
Csúcs Ingatlan Kft.
2060 Bicske, Prohászka u. 17.
E-mail: info@csucsingatlan.hu
Mobil: 06- 30/ 400- 1955

Ingatlanforgalmi értékelés a
2091 Etyek, Alcsúti út
576/3 hrsz felépítményes
ingatlanról

Etyek 576/3 hrsz ingatlan



↑↑ Nappali, ↓ konyha és a galéria ↓



↓ A garázs és a parkosított telek ↓



ly

