



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](mailto:polgarmester@etyek.hu)

## ELŐTERJESZTÉS

Etyek Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testületi ülésére


**Az Etyek 1544/1, 1544/2, 1544/3 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítésre történő kijelöléséről**

**Előterjesztő:** Zólyomi Tamás polgármester

**Törvényességi szempontból ellenőriztem.**

**Észrevételem nincs / van.**

Etyek, 2021. június 18.

  
Mecsériné dr. Szilágyi Erzsébet  
jegyző

**Előterjesztést készítő személy neve:** dr. Révész Zoltán aljegyző

**Pénzügyi ellenjegyző:** -

**Előterjesztés mellékleteinek felsorolása:** értébecslés

**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:** egyszerű többség

**Előterjesztés készítéséhez felhasznált jogszabályok felsorolása:**

- Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 16/2016.(XI.18.) önkormányzati rendelete (SZMSZ)
- Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 2/2017. (I.20.) önkormányzati rendelete az önkormányzat vagyonáról, a vagyonnal való rendelkezés és vagyongazdálkodás szabályairól (Vagyonrendelet)
- 2011. évi CXCVI. törvény a nemzeti vagyonról
- 2019. évi LXXI. törvény Magyarország 2020. évi központi költségvetéséről

## Tisztelt Képviselő-testület!

Etyek Nagyközség Önkormányzata tulajdonában állnak az Etyek 1544/1, 1544/2, 1544/3 hrsz.-ú beépítetlen ingatlanok.



1544/1 hrsz: 826 nm-es (~229 nöl). Alakja szabálytalan ötszög, utcafronti szélessége az 1543 hrsz út (Kökényes-köz) felől ~21 méter, mely a vége felé keskenyedik, a telek végénél már csak 8 méter; átlagos hossza ~56 méter. Tájolása dél-keleti, felszíne a mélysége felé enyhén lejt.

1544/2 hrsz: 925 nm-es (~257 nöl). Alakja szabálytalan négyszög, utcafronti szélessége az 1543 hrsz.-ú út (Kökényes-köz) felől ~17 méter, melyet a telek végéig megtart; átlagos hossza ~56 méter. Tájolása délkeleti, felszíne a mélysége- és a szomszédos 1544/1 hrsz.-ú felé enyhén lejt, kerítetlen.

1544/3 hrsz: 829 nm-es (~230 nöl). Alakja szabálytalan hétszög, utcafronti szélessége az 1543 hrsz út (Kökényes-köz) felől ~24 méter, mely a telek vége felé csökken, ott már csak ~5 méter.; átlagos hossza ~54 méter. Tájolása dél-keleti, felszíne a mélysége- és a szomszédos 1544/2 hrsz felé enyhén lejt, kerítetlen.

Vagyonrendeletünk alapján értékbecslés készült az ingatlanokra.

Helyrajzi szám	Telek nagysága (m <sup>2</sup> )	Telekért ÁFA nélkül fizetendő legalacsonyabb vételár	Telekért ÁFA-val fizetendő legalacsonyabb vételár
1544/1	826 m <sup>2</sup>	16 600 000 Ft	21 082 000 Ft
1544/2	925 m <sup>2</sup>	18 600 000 Ft	23 622 000 Ft
1544/3	829 m <sup>2</sup>	18 000 000 Ft	22 860 000 Ft


A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§-a értelmében az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén bruttó 5.000.000 Ft forgalmi érték felett az államot elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog gyakorolására külön törvényben meghatározott állami szerv (MNV Zrt.) az adásvételi szerződés részére történő megküldéstől 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 napjá-

tól, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A há-  
táridő elmulasztása jogvesztő. Az adott ingatlanra megkötött adásvételi szerződés ennek ér-  
telmében akkor lép hatályba, amennyiben az állam nem kíván élni elővásárlási jogával.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a mellékelt határozati javaslat elfogadá-  
sára!

Etyek, 2021. június 18.

Tisztelettel,

  
**Zólyomi Tamás**  
polgármester



## Határozati javaslat

### Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének .../2021. (...) határozata

#### Az Etyek 1544/1, 1544/2, 1544/3 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítésre történő kijelöléséről

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete:

1. jelen határozat 1. mellékletét képező felhívás szerint értékesítésre kijelöli az alábbi önkormányzati tulajdonú ingatlanokat:

Helyrajzi szám	Telek nagysága (m <sup>2</sup> )	Telekért ÁFA nélkül fizetendő legalacsonyabb vételár	Telekért ÁFA-val fizetendő legalacsonyabb vételár
1544/1	826 m <sup>2</sup>	16 600 000 Ft	21 082 000 Ft
1544/2	925 m <sup>2</sup>	18 600 000 Ft	23 622 000 Ft
1544/3	829 m <sup>2</sup>	18 000 000 Ft	22 860 000 Ft

2. az 1. pont szerinti felhívásokat megjelenteti az önkormányzat honlapján.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2021.06.30.



## AJÁNLATÉTELI FELHÍVÁS

1) Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: képviselő-testület) értékesítésre kijelöli az alábbi beépítetlen területeit:

Helyrajzi szám	Telek nagysága (m <sup>2</sup> )	Telekért ÁFA nélkül fizetendő legalacsonyabb vételár	Telekért ÁFA-val fizetendő legalacsonyabb vételár
1544/1	826 m <sup>2</sup>	16 600 000 Ft	21 082 000 Ft
1544/2	925 m <sup>2</sup>	18 600 000 Ft	23 622 000 Ft
1544/3	829 m <sup>2</sup>	18 000 000 Ft	22 860 000 Ft



2) A beépíthetőség főbb paraméterei a helyi építési szabályzat alapján Lf-1 falusias építési övezetben:

- Kialakítható telek legkisebb területe: 800 m<sup>2</sup>
- Beépítési mód: oldalhatáros
- A beépítettség legnagyobb mértéke: 30 %
- Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke: 10 %
- Az épületmagasság legnagyobb mértéke: 4,5 m
- A zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %
- Kialakítható legkisebb telekszélesség: 14 m
- Falusias lakóterületen 1500 m<sup>2</sup>-es telekméret alatt egy lakóépület és egy kiegészítő épület építhető.
- Közművek (elektromos áram, ivóvíz, szennyvíz, gáz) az utcában rendelkezésre állnak.

További előírásokat tartalmaznak:

- Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Etyek település helyi építési szabályzatáról szóló 12/2019.(VII.2.) önkormányzati rendelete
  - Etyek Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 2/2019. (II.15.) önkormányzati rendelete
- 3) 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).*

4) A pályázat benyújtási, bontási és elbírálási határidők a következők:

<b>benyújtási határidő</b>	<b>bontási határidő</b>	<b>elbírálás határideje</b>
2021.08.02. , 16:00 óra	2021.08.02. , 16:00 óra	2021.08.02. 17:00 óra

- 5) Az ajánlatokat Etyek Község Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi, Ügyrendi, Összeférhetetlenségi és Vagyonnyilatkozatokat Vizsgáló Bizottsága bontja fel nyílt ülésén.
- 6) A képviselő-testület azzal az ajánlattevővel köti meg az adásvételi szerződést, aki az adott ingatlanra a legmagasabb összegű vételi ajánlatot tartalmazó érvényes ajánlatot nyújtotta be. A vételárat a vevőnek egy összegben kell megfizetnie.
- 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) az állam, mint elővásárlásra jogosult él elővásárlási jogával.
- 8) Az ajánlatot zárt borítékban, „Telepályázat” 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 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) Érvénytelen az ajánlat, ha
- a) nem felel meg a felhívásban foglalt feltételeknek,
  - b) a képviselő-testület által az 1) pontban meghatározott minimum eladási értéknél alacsonyabb összegű az ajánlat,
  - c) az ajánlattevő nem felel meg a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerinti átlátható szervezet kritériumainak.
- 11) Az ajánlatokat Etyek Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete bírálja el.

- 12) A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§-a értelmében az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén 2021. évben is bruttó 5.000.000 Ft forgalmi érték felett az államot elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog gyakorolására külön törvényben meghatározott állami szerv (MNV Zrt.) az adásvételi szerződés részére történő megküldéstől 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. Az adott ingatlanra megkötött adásvételi szerződés ennek értelmében akkor lép hatályba, amennyiben az állam nem kíván élni elővásárlási jogával.
  - 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 szerződés megkötésével kapcsolatos költségek a vevőt terhelik.
  - 16) Kapcsolattartó a felhívással kapcsolatban az önkormányzat részéről: Zólyomi Tamás polgármester (2091 Etyek, Körpince köz 4., [polgarmester@etyek.hu](mailto:polgarmester@etyek.hu), +36209711854)
-



**1. melléklet**

**FELOLVASÓ LAP**

**1. Ajánlattevő neve:** .....

**2. Ajánlattevő lakcíme vagy székhelye:** .....

**3. Ajánlattevő értesítési címe:** .....

**4. Ajánlattevő telefonszáma:** .....

**5. Ajánlattevő elektronikus levélcíme:** .....

**6. Ajánlattal érintett ingatlan:**..... hrsz.<sup>1</sup>

**7. Ajánlati ár:**.....Ft+áfa.

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

**9. Jelen ajánlathoz mellékelem a felhívásban előírt alábbi dokumentumokat:<sup>2</sup>**

- 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 igazolásának másolatát.

Kelt: .....

.....  
aláírás

<sup>1</sup> Ajánlatonként csak egy ingatlan jelölhető meg.

<sup>2</sup> 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 aláhúzendó!)

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 Együtműködési 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 Együtműködési és Fejlesztési Szervezet tagállamában vagy olyan államban van, amellyel Magyarországnak a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye van.

Kelt: .....

.....  
alíírás



Csúcs Ingatlan Kft.  
2072 Zsámbék, belterület 592/25 hrsz  
E-mail: info@csucsingatlan.hu  
Mobil: 06- 30/ 400- 1955

Ingatlanforgalmi értékelés  
2091 Etyek, belterület  
1544/1, /2 és /3 hrsz, „Kivett,  
beépítetlen terület” ingatlanokról

Jelen értébecslés 22 számozott oldalból áll, csak a hozzá csatolandó friss hiteles tulajdoni lap  
másolatokkal együtt érvényes!

# INGATLANFORGALMI ÉRTÉKEKELÉS

az Etyek **1544/1, 1544/2 és 1544/3** hrsz  
ingatlanokról



Összeállította:

.....  
**Kalmár Gerzson**  
Okl. agrármérnök

Ingatlanvagyon - értékelő

Mány, 2021. június 17.

Készült 1 eredeti és 1 irattári pld.-ban.  
Munkaszám: 3320 / 2021.

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

Az értébecslés érvényessége 2 hónap.





## TARTALOMJEGYZÉK

BORÍTÓLAP	1.
TARTALOMJEGYZÉK	2.
ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3.
ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY	4.
- AZ ÉRTÉKELT INGATLANOK BEMUTATÁSA	4.
- ELŐZMÉNYEK, ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER ISMERTETÉSE	6.
- ÖSSZEHASONLÍTÓ FORGALMI ÉRTÉKELÉS	7.
- FORGALMI ÉRTÉKEK MEGHATÁROZÁSA	11.
ZÁRADÉK	13.
MELLÉKLETEK	14.
➤ RÉSZLET AZ ETYEKI HÉSZ-BŐL	15.
(M nélkül, bejelölve az értékelt ingatlanok)	
➤ ÁLLAPOTRÖGZÍTŐ FELVÉTELEK	16-18.
➤ NEM HITELES TUL. LAP MÁSOLATOK	19-21.
➤ MŰHOLDAS FELVÉTEL	22.
(M nélkül, bejelölve az értékelt ingatlanok)	



## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

- ⇒ ÉRTÉKELÉS TÁRGYA: 2091 Etyek, belterület 1544/1, /2 és /3 hrsz  
alatti „kivett, beépítetlen terület” ingatlanok
- ⇒ MEGBÍZÓ: Etyek Nagyközség Önkormányzata, 2091  
Etyek, Körpince - köz 4. szám
- ⇒ TULAJDONOS: Etyek Nagyközség Önkormányzata, 2091  
Etyek, Körpince - köz 4. szám
- ⇒ TERHEK: Lásd a mellékelendő hiteles tulajdoni lap  
másolat III. része szerint
- ⇒ ÉRTÉKBECSLŐ: Kalmár Gerzson, 2065 Mány, Szél utca 20.
- ⇒ ÉRTÉKELÉS CÉLJA: Adás - vételt előkészítő forgalmi érték  
meghatározás
- ⇒ ÉRTÉKELÉS IDŐPONTJA ÉS HATÁLYA: 2021. június 17. és 60 nap
- ⇒ AZ INGATLANOK BECSÜLT TEHERMENTES FORGALMI ÉRTÉKE:

Hrsz	Kerekített tehermentes forgalmi érték (Ft)
1544/1	16.600.000.- Ft, azaz: -Tizenhatmillióhatszázézer- forint
1544/2	18.600.000.- Ft, azaz: -Tizennyolcmillióhatszázézer- forint
1544/3	18.000.000.- Ft, azaz: -Tizennyolcmillió- forint

Az árak nettóban értendők, az Áfát nem tartalmazzák!

Mány, 2021. június 17.

Kalmár Gerzson  
Okl. agrármérnök  
Ingatlanvagyon - értékelő

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



## ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

### ⇒ AZ ÉRTÉKELT INGATLANOK BEMUTATÁSA:

Az értékelt ingatlanok Etyek község déli részében, az ú.n. „Zöld Domb Lakópark” közvetlen közelében, az oda vezető Kőkényes közben helyezkednek el. Az utca aszfaltos útburkolattal, közvilágítással és az összes közművel rendelkezik. Viszonylag kis átmenő forgalmú, helyi viszonylatban csendesnek mondható. Közvetlen szomszédságukban kertes lakóházak, illetve a „Nagy gödör” elnevezésű méretes zöldterület található. Utóbbi nem is lesz beépítve, hanem sport és rekreációs célú területként fog funkcionálni a jövőben az Önkormányzat szándékai szerint. A település központjának (Önkormányzat) távolsága alig 800 méter, de ennél közelebb is fellelhetők kisebb - nagyobb kereskedelmi és szolgáltató vállalkozások (gyógyszertár, CBA, posta, gazdabolt, stb.), illetve alapellátást nyújtó intézmények, úgy, mint óvoda és általános iskola. Az ingatlanok a központból aszfaltos utcákon keresztül megközelíthetők, legegyszerűbben a Hősök - tere, Alcsúti út, Ötház utca, Kőkényes - köz nyomvonalon keresztül. A telkek a Fejér Megyei Kormányhivatal Bicskei Járási Hivatalának nyilvántartásában „kivett, beépítetlen terület” művelési ággal és 826 nm (1544/1 hrsz), 925 nm (1544/2 hrsz), illetve 829 nm (1544/3 hrsz) térmértékkel szerepelnek; tulajdonosuk Etyek Község Önkormányzata (2091 Etyek, Körpince - köz 4. szám), mely információk a valóságnak megfelelnek.

Jelenleg mérősített közműbekötés/közmű jellegű létesítmény nem található az ingatlanokon, de igény esetén azokkal az összközműves utcáról azonnal elláthatók.

**1544/1 hrsz:** 826 nm-es (~229 nöl). Alakja szabálytalan ötszög, utcafronti szélessége az 1543 hrsz út (Kőkényes-köz) felől ~21 méter, mely a vége





felé keskenyedik, a telek végénél már csak 8 méter; átlagos hossza ~56 méter. Tájolása dél-keleti, felszíne a mélysége felé enyhén lejt, az Ötház utcai szomszédos lakóházas ingatlanok kerítései 1 oldalról határolják. A mellékelt képek tanúsága szerint a helyszíni szemle alkalmával a célnak megfelelő állapotú, beépíthető üres terület – egy kaszálást és kis terep egyengetést követően.

**1544/2 hrsz:** 925 nm-es (~257 nöl). Alakja szabálytalan négyszög, utcafronti szélessége az 1543 hrsz út (Kökényes-köz) felől ~17 méter, melyet a telek végéig megtart; átlagos hossza ~56 méter. Tájolása dél-keleti, felszíne a mélysége- és a szomszédos 1544/1 hrsz felé enyhén lejt, kerítetlen. A mellékelt képek tanúsága szerint a helyszíni szemle alkalmával a célnak megfelelő állapotú, beépíthető üres terület – egy kaszálást és kis terep egyengetést követően.

**1544/3 hrsz:** 829 nm-es (~230 nöl). Alakja szabálytalan hétszög, utcafronti szélessége az 1543 hrsz út (Kökényes-köz) felől ~24 méter, mely a telek vége felé csökken, ott már csak ~5 méter.; átlagos hossza ~54 méter. Tájolása dél-keleti, felszíne a mélysége- és a szomszédos 1544/2 hrsz felé enyhén lejt, kerítetlen. Utcafronti részén akác és bálványfákból álló facsoport szegélyezi. A mellékelt képek tanúsága szerint a helyszíni szemle alkalmával a célnak megfelelő állapotú, beépíthető üres terület – egy kaszálást és kis terep egyengetést követően.

Mindhárom telek LF-1 építési övezetbe tartozik, melynek főbb előírásai a következők.

- Kialakítható legkisebb telek területe: 800 m<sup>2</sup>
- Beépítési mód: oldalhatáron álló
- A beépítettség legnagyobb mértéke: 30 %
- Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke: 10 %
- Az épületmagasság legnagyobb mértéke: 4,5 m
- A zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %
- Kialakítható/beépíthető legkisebb telekszélesség: 14 m



- Falusias lakóterületen 1500 m<sup>2</sup>-es telekméret alatt egy lakóépület és egy kiegészítő épület építhető.
- Közművek (elektromos áram, ivóvíz, szennyvíz, gáz) az utcában rendelkezésre állnak.

(Forrás: Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Etyek település helyi építési szabályzatáról szóló 12/2019(VII.2.) önkormányzati rendelete)

## ⇒ ELŐZMÉNYEK, ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER ISMERTETÉSE

### Előzmények ismertetése:

Megrendelő megbízott az Etyek, belterületi 1544/1, 1544/2 és 1544/3 hrsz „kivett, beépítetlen terület” ingatlanainak forgalmi értékelésével. Egyeztetett időpontban, 2021. június 17.-én, csütörtökön Dr. Révész Zoltán aljegyző Úrral helyszíni szemlét tartottam. Az ingatlanokat bejártuk, szemrevételeztük és friss digitális állapotrögzítő fotókat készítettem.

A tágabb környezetben vizsgáltam az egyes eladó, illetve a múltban eladott hasonló 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 módszer:

Figyelembe véve a vizsgált telek ingatlanok adottságait és sajátosságait, valamint szem előtt tartva a termőföldnek nem minősülő ingatlanok értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló és vonatkozó módosított PM rendeletet, illetve az EVS-2009 és az EVS-2016 ajánlásait, az alábbi értékelési módszert alkalmaztam:





## ➤ Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

### ⇒ PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS „KIPA” MÓDSZERREL

Tekintettel arra, hogy Magyarországon központi hiteles ár-nyilvántartás nincs - melyhez szabadon hozzá lehet jutni - az értékeléshez a saját és a környéken dolgozó társ - szakértő kollégák adattárait használtam fel, melyek a vizsgált időszakban az etyeki belterületi telek ingatlanok eladási és hirdetési áraitól hiteles információkat nyújtottak. Az értékelendő ingatlanhoz minél több tekintetben hasonló adottságú és ténylegesen értékesített, illetve meghirdetett ingatlanok alkotják az alaphalmazt. A telek értékének meghatározására esetünkben egy speciális piaci összehasonlító eljárást, az ún. „KIPA - módszert” alkalmaztam. Az elnevezés a módszer kidolgozói: Kindler József és Papp Ottó - nevének kezdőbetűiből álló mozaikszó.

A „KIPA - módszer ” lépései:

1. Összehasonlító ingatlanok kiválasztása = alaphalmaz képzés
2. Értékhozó tényezők kiválasztása
3. A tényezők súlyozása - tapasztalati úton
4. A tényezők verbális értékelése és pontértékeinek meghatározása
5. KIPA alaptáblázat készítése
6. Combinex pontozótábla felírása
7. Fajlagos érték; majd forgalmi érték meghatározása



Csúcs Ingatlan Kft.  
2072 Zsámbék, belterület 592/25 hrsz  
E-mail: info@csucsingatlan.hu  
Mobil: 06- 30/ 400- 1955

Ingatlanforgalmi értékelés  
2091 Etyek, belterület  
1544/1, /2 és /3 hrsz, „Kivett,  
beépítetlen terület” ingatlanokról

Értékhozók ( $\acute{E}_{1-5}$ ): és a kapcsolódó súlyszázalékok ( $V_{1-5}$ ):

$\acute{E}_1$ = szélesség	$V_1 = 30 \%$
$\acute{E}_2$ = közművesítettség	$V_2 = 20 \%$
$\acute{E}_3$ = beépíthetőség	$V_3 = 30 \%$
$\acute{E}_4$ = megközelíthetőség	$V_4 = 10 \%$
$\acute{E}_5$ = tájolás és panoráma	$V_5 = 10 \%$
<hr/>	
Összesen = 100 %	

Pontozás: 1-5-ig, a magasabb a jobb





Csúcs Ingatlan Kft.  
2072 Zsámbék, belterület 592/25 hrsz  
E-mail: info@csucsingatlan.hu  
Mobil: 06-30/400-1955

Ingatlanforgalmi értékelés  
2091 Etyek, belterület  
1544/1, /2 és /3 hrsz, „Kivett,  
beépítetlen terület” ingatlanokról

### Kipa alaptáblázat:

Ingatlan	Telek alap-terület (m <sup>2</sup> )	Eladási ár (Ft/m <sup>2</sup> )	É <sub>1</sub> ; V <sub>1</sub> =0,3		É <sub>2</sub> ; V <sub>2</sub> =0,2		É <sub>3</sub> ; V <sub>3</sub> =0,3		É <sub>4</sub> ; V <sub>4</sub> =0,1		É <sub>5</sub> ; V <sub>5</sub> =0,1	
			verbális jellemző	pont-érték	verbális jellemző	pont-érték	verbális jellemző	pont-érték	verbális jellemző	pont-érték	verbális jellemző	pont-érték
Alsóhegy utca (I <sub>1</sub> )	800	20.250.-*	jó	4	elégéses	2	jó	4	kitűnő	5	jó	4
Horváth utca (I <sub>2</sub> )	937	22.956.-*	elégéses	2	kitűnő	5	közepes	3	kitűnő	5	jó	4
Kerekdomb utca (I <sub>3</sub> )	896	25.011.-	kitűnő	5	elégéses	2	kitűnő	5	kitűnő	5	kitűnő	5
Kápolna - park (I <sub>4</sub> )	750	30.000.-	jó	4	kitűnő	5	kitűnő	5	kitűnő	5	jó	4
Kolumbusz utca (I <sub>5</sub> )	16500	12.545.-	kitűnő	5	elégéses	2	kitűnő	5	kitűnő	5	jó	4
Etyek belter. (Iért.1544/1 hrsz)	826	?	jó	4	elégéses	2	jó	4	kitűnő	5	jó	4
Etyek belter. (Iért.1544/2 hrsz)	925	?	jó	4	elégéses	2	jó	4	kitűnő	5	jó	4
Etyek belter. (Iért.1544/3 hrsz)	829	?	kitűnő	5	elégéses	2	jó	4	kitűnő	5	jó	4

\* Kínálási ár miatt -10 %-al korrigált érték



Csúcs Ingatlan Kft.  
2072 Zsámbék, belterület 592/25 hrsz  
E-mail: info@csucsingatlan.hu  
Mobil: 06-30/400-1955

Ingatlanforgalmi értékelés  
2091 Etyek, belterület  
1544/1./2 és /3 hrsz., „Kivett,  
beépítetlen terület” ingatlanokról

### Combinex pontozótábla:

	É <sub>1</sub> ; V <sub>1</sub> =0,3	É <sub>2</sub> ; V <sub>2</sub> =0,2	É <sub>3</sub> ; V <sub>3</sub> =0,3	É <sub>4</sub> ; V <sub>4</sub> =0,1	É <sub>5</sub> ; V <sub>5</sub> =0,1	Összesen:
I <sub>1</sub>	4 * 0,3 = ↓ 1,2	2 * 0,2 = ↓ 0,4	4 * 0,3 = ↓ 1,2	5 * 0,1 = ↓ 0,5	4 * 0,1 = ↓ 0,4	3,7
I <sub>2</sub>	2 * 0,3 = ↓ 0,6	5 * 0,2 = ↓ 1,0	3 * 0,3 = ↓ 0,9	5 * 0,1 = ↓ 0,5	4 * 0,1 = ↓ 0,4	3,4
I <sub>3</sub>	5 * 0,3 = ↓ 1,5	2 * 0,2 = ↓ 0,4	5 * 0,3 = ↓ 1,5	5 * 0,1 = ↓ 0,5	5 * 0,1 = ↓ 0,5	4,4
I <sub>4</sub>	4 * 0,3 = ↓ 1,2	5 * 0,2 = ↓ 1,0	5 * 0,3 = ↓ 1,5	5 * 0,1 = ↓ 0,5	4 * 0,1 = ↓ 0,4	4,6
I <sub>5</sub>	5 * 0,3 = ↓ 1,5	2 * 0,2 = ↓ 0,4	5 * 0,3 = ↓ 1,5	5 * 0,1 = ↓ 0,5	4 * 0,1 = ↓ 0,4	4,3
I <sub>ért1544/1</sub> hrs	4 * 0,3 = ↓ 1,2	2 * 0,2 = ↓ 0,4	4 * 0,3 = ↓ 1,2	5 * 0,1 = ↓ 0,5	4 * 0,1 = ↓ 0,4	3,7
I <sub>ért1544/2</sub> hrs	4 * 0,3 = ↓ 1,2	2 * 0,2 = ↓ 0,4	4 * 0,3 = ↓ 1,2	5 * 0,1 = ↓ 0,5	4 * 0,1 = ↓ 0,4	3,7
I <sub>ért1544/3</sub> hrs	5 * 0,3 = ↓ 1,5	2 * 0,2 = ↓ 0,4	4 * 0,3 = ↓ 1,2	5 * 0,1 = ↓ 0,5	4 * 0,1 = ↓ 0,4	4,0



## ⇒ FORGALMI ÉRTÉKEK MEGHATÁROZÁSA:

Fajlagos alapár számítás:

→ Átlagpont képzése súlyozott átlag számítással:

$$(I_{\text{optimista}} + I_{\text{pesszimista}} + 3 * I_{\text{reális}}) / 5 = (4,6 + 3,4 + 3 * 4,13) / 5 = 4,078 \text{ pont}$$

ahol:

$$I_{\text{optimista}} = 4,6$$
$$I_{\text{pesszimista}} = 3,4$$
$$I_{\text{reális}} = (3,7+4,4+4,3) / 3 = 4,13$$

→ Átlag Ft/m<sup>2</sup> képzése súlyozott átlag számítással:

$$(I_{\text{optimista}} + I_{\text{pesszimista}} + 3 * I_{\text{reális}}) / 5 =$$
$$= (12.545 + 30.000 + 3 * 22.739) / 5 = 22.152,4.- \text{ Ft/nm}$$

ahol:

$$I_{\text{optimista}} = 30.000.- \text{ Ft/m}^2$$
$$I_{\text{pesszimista}} = 12.545.- \text{ Ft/m}^2$$
$$I_{\text{reális}} = (25.011+22.956+20.250)/ 3 = 22.739.- \text{ Ft/nm}$$

→ **Módosított fajlagos alapár számítása aránypárral az értékelt 1544/1 és 1544/2 hrsz ingatlanok esetében:**

4,078 pont úgy aránylik a 22.152,4.- Ft/nm értékhez, mint a

$$3,7 \text{ pont X-hez} \rightarrow 4,078X = 3,7 * 22.152,4.-$$

$$4,078X = 81.963,88.-$$

$$X = 20.099.- \text{ Ft/m}^2$$

→ **Módosított fajlagos alapár számítása aránypárral az értékelt 1544/3 hrsz ingatlan esetében:**

4,078 pont úgy aránylik a 22.152,4.- Ft/nm értékhez, mint a

$$4,0 \text{ pont X-hez} \rightarrow 4,078X = 4,0 * 22.152,4.-$$

$$4,078X = 88.609,6.-$$

$$X = 21.729.- \text{ Ft/m}^2$$





Csúcs Ingatlan Kft.  
2072 Zsámbék, belterület 592/25 hrsz  
E-mail: info@csucsingatlan.hu  
Mobil: 06- 30/ 400- 1955


Ingatlanforgalmi értékelés  
2091 Etyek, belterület  
1544/1, /2 és /3 hrsz, „Kivett,  
beépítetlen terület” ingatlanokról

**Az értékelt telekingatlanok forgalmi értékei a fentiek szerint tehát:**

Hrsz	Kerekített tehermentes forgalmi érték (Ft)
1544/1	16.600.000.- Ft, azaz: -Tizenhatmillióhatszázézer- forint
1544/2	18.600.000.- Ft, azaz: -Tizennyolcmillióhatszázézer- forint
1544/3	18.000.000.- Ft, azaz: -Tizennyolcmillió- forint

**Az árak nettóban értendők, az Áfát nem tartalmazzák!**

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

.....  .....

**Kalmár Gerzson**  
Okl. agrármérnök  
Ingatlanvagyon - értékelő

Mány, 2021. június 17.



## ZÁRADÉK

1. A szakvélemény alapját a rendelkezésekre bocsátott dokumentumok, valamint a megbízó képviselőjének szóbeli közlései adták. Feltárás, talajmechanikai-, és egyéb vizsgálatokra nem került sor. Előbbiekből következően az értékelő nem felel az ingatlan általa megállapított értékétől való alacsonyabb értékesítési árért abban az esetben, ha annak oka a felméréskor eltitkolt, nem látható vagy nem ismert hiba (pl. veszélyes anyagok jelenléte a talajban).
2. A megbízótól kapott információkat értékelő felhasználta, azok valódiságáért a felelősség a megbízót terheli. Az értékelt telek ingatlanok alapterületének az ingatlan - nyilvántartásban szereplő értékeket fogadtam el.
3. Az értékelés tehermentes állapotra vonatkoztatva történt. A megbízó ingatlan - nyilvántartáson kívüli terhelésről, igényről, folyamatban lévő perről nem tájékoztatott. A mellékletként csatolandó hiteles tulajdoni lap másolatok III. részei alapján az ingatlanok tehermentessége ellenőrizendő.
4. A szakvélemény csak érvényességi idején belül és kizárólag a célban meghatározott feladatra alkalmas; csak egészében használható fel, részeire bontva nem érvényes! Az értékelés 3. személynek csak a megrendelő és a szakértő együttes hozzájárulásával adható ki! A megbízó és a szakértő között összeférhetlenségi kapcsolat nem állt fenn. Az ingatlanok értéke és a megbízott szakértő díjazása nincs közvetlen összefüggésben!

.....  
Kalmár Gerzson  
Okl. agrármérnök  
Ingatlanvagyon - értékelő

Mány, 2021. június 17.

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



## MELLÉKLETEK

➤ RÉSZLET AZ ETYEKI HÉSZ-BŐL

(M nélkül, bejelölve az értékelt ingatlanok)

➤ ÁLLAPOTRÖGZÍTŐ FELVÉTELEK

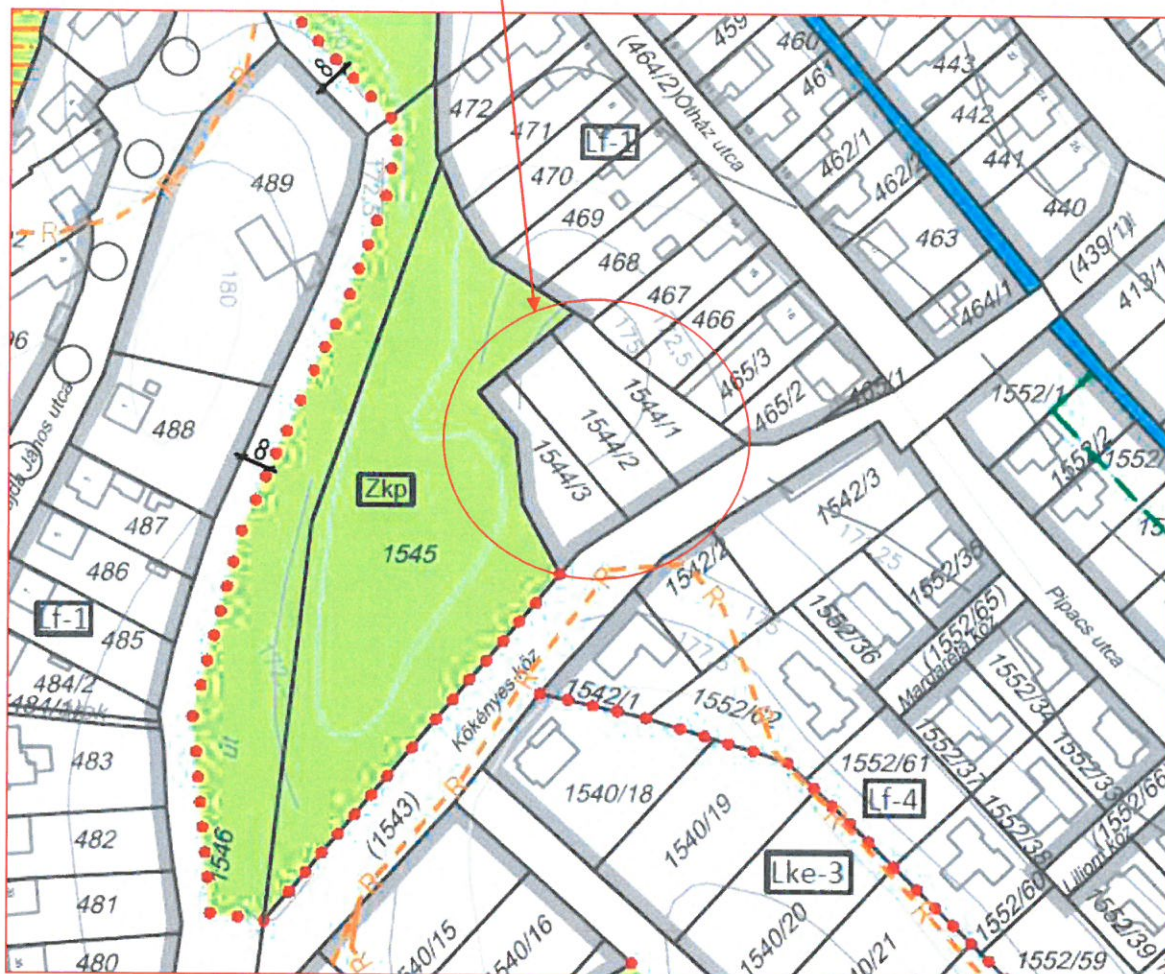
➤ NEM HITELES TULAJDONI LAP MÁSOLATOK - hitelesek  
csatolandók!

➤ MŰHOLDAS FELVÉTEL (M nélkül, bejelölve az értékelt  
ingatlanok)



## Részlet az Etyeki Hész-ből

(M nélkül, bejelölve az értékelt ingatlanok)







Csúcs Ingatlan Kft.  
2072 Zsámbék, belterület 592/25 hrsz  
E-mail: info@csucsingatlan.hu  
Mobil: 06- 30/ 400- 1955

Ingatlanforgalmi értékelés  
2091 Etyek, belterület  
1544/1, /2 és /3 hrsz, „Kivett,  
beépítetlen terület” ingatlanokról

## Etyek 1544/1 hrsz ingatlan







Csúcs Ingatlan Kft.  
2072 Zsámbék, belterület 592/25 hrsz  
E-mail: info@csucsingatlan.hu  
Mobil: 06- 30/ 400- 1955

Ingatlanforgalmi értékelés  
2091 Etyek, belterület  
1544/1, /2 és /3 hrsz, „Kivett,  
beépítetlen terület” ingatlanokról

## Etyek 1544/2 hrsz ingatlan







Csúcs Ingatlan Kft.  
2072 Zsámbék, belterület 592/25 hrsz  
E-mail: info@csucsingatlan.hu  
Mobil: 06- 30/ 400- 1955

Ingatlanforgalmi értékelés  
2091 Etyek, belterület  
1544/1, /2 és /3 hrsz, „Kivett,  
beépítetlen terület” ingatlanokról

## Etyek 1544/3 hrsz ingatlan





Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Fejér Megyei Kormányhivatal  
Buzsák Szent István út 7-11. Pf. 46

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/12975/2021

2021.06.17

**ETYEK**

Szektor : 53

Belterület 1544/1 helyrajzi szám

**I RÉSZ**

1. Az ingatlan adatai:

számszerű adatok	terület	kat.t.jév.	alaptulaj. adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m <sup>2</sup>	k.fíll.	ter. kat. jév.
	min.o		ha m <sup>2</sup> k.fíll
- Kivett beépítetlen terület	0	926	0,00

**II RÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényes idő: 37348/2000.11.10

székhelyi határozat: 32020/2001.03.06

jogcími: 1990. évi LXXV. törvény 32903/1991.08.30

jogállás: tulajdonos

név: ETYEK NŐVÉDELMI ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2091 ETYEK Kőrpance köz 4.

törzsszám: 15361538

**III RÉSZ**

1. bejegyző határozat, érvényes idő: 37348/2000.11.10

Önálló esővízes bejegyzés megosztás során területe keletkezett az 1544 hrsz-ú ingatlanból

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

**Itt erővel nem rendelkezik**





CSÚCS Ingatlan Kft.  
2072 Zsámbék, belterület 592/25 hrsz  
E-mail: info@csucsingatlan.hu  
Mobil: 06- 30/ 400- 1955

Ingatlanforgalmi értékelés  
2091 Etyek, belterület  
1544/1, /2 és /3 hrsz, „Kivett,  
beépítetlen terület” ingatlanokról

Nem hiteles tulajdoni lap		Nem hiteles tulajdoni lap	
Fejér Megyei Kormányhivatal Bicsák Szent István út 7-11 Pf 46		Oidai: 1/1	
<b>Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat</b>			
Megrendelés szám: 30005/12977/2021 2021.06.17			
ETYEK		SEKTOR : 53	
Belterület 1544/2 helyrajzi szám			
		<b>H R É S Z</b>	
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak növelési ág/kivett megnövelés/		terület ha m <sup>2</sup>	kat. t. jöv. k. áll.
		min. 0	
. Kivett beépítetlen terület		0	925 0,00
		<b>H R É S Z</b>	
2. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 37348/2004.11.10 eredeti határozat: 32020/2001.03.06 jogcím: 1990. évi LXXV. törvény 32003/1991.08.30 jogállás: tulajdonos név: ETYEK NÖVELÉSI ÖNKORMÁNYZATA cím: 2091 ETYEK Korpince köz 4. törzsszám: 15361538			
		<b>H R É S Z</b>	
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 37348/2004.11.10			
Önálló síróvezes bejegyzés területe megosztás során területe keletkezett az 1544 hrsz-ú ingatlaból.			
Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.			
<b>TULAJDONI LAP VÉGE</b>			





Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Fejér Megyei Kormányhivatal  
Bicske Szent István út 7-11. Pf. 46.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/12978/2021

2021.06.17

Szektor : 53

**ETYEK**  
Belterület 1544/3 helyrajzi szám

		I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak művelési ág/kivett negrövezés/		min.ó	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fíll	alaprólék adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fíll
- Kivett beépítetlen terület		0	929	0,00	

II. RÉSZ  
1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 37348/2004.11.10  
eredeti határozat: 32020/2001.03.06  
jogcím: 1990. évi LXXV. törvény 328/3/1991.08.30  
jogállás: tulajdonos  
név: ETYEK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 2091 ETYEK Közpince köz 4.  
cörzszám: 15361538

III. RÉSZ  
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 37340/2004.11.10  
Önálló szöveges bejegyzés megosztás során területe keletkezett az 1544 hrsz-3 ingatlanból.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap



Csúcs Ingatlan Kft.  
2072 Zsámbék, belterület 592/25 hrsz  
E-mail: info@csucsingatlan.hu  
Mobil: 06-30/400-1955

Ingatlanforgalmi értékelés  
2091 Etyek, belterület  
1544/1, /2 és /3 hrsz, „Kivett,  
beépítetlen terület” ingatlanokról

## Műholdas felvétel

(M nélkül, bejelölve az értékelt ingatlanok)

