



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

ELŐTERJESZTÉS
Etyek Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testületi ülésére

2017. február 2.

Előterjesztés tárgya:		A kenderföldi önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítéséről	
Előterjesztő:		Garaguly Tibor polgármester	
Melléklet:			
Előterjesztést megalapozó jogszabályi rendelkezések:			
Anyagi jogszabályok		• a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény	
Hatáskör:			
Tárgyalás módja:		zárt ülés (Mötv. 46.§ (2 a))	
Szavazás módja:		egyszerű szótöbbség	
Előterjesztést készítette: dr. Révész Zoltán		Dátum: 2017.január 24.	Aláírás: 
Véleményezi:			
Pénzügyi, Ügyrendi, Összeférhetetlenségi és Vagyonnyilatkozatokat Vizsgáló Bizottság			
Kulturális, Sport, Szociális és Egészségügyi Bizottság			
Településfejlesztési, Működtetési és Vagyongazdálkodási Bizottság			
Előterjesztés költségvetési fedezetet igényel: (a megfelelő aláhúzendó)		igen	Költségvetési igény: Ellenjegyezte: pénzügyi csoportvezető
		nem	
Törvényességi szempontból ellenőrizte:			
2017. 01. 30.			
			
dr. Iványik Andrea jegyző			

Előterjesztés

A kenderföldi önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete több alkalommal írt ki pályázatot a kenderföldi önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítésére. Az ingatlanok értékesítéséből származó bevétel fejlesztések, beruházások önerejeként szerepel a 2017.évi költségvetési tervezetben is. A felhívás egyszerűsödött a korábbi évekhez képest, a tervezet szerint nem kérnénk a 10%-os óvadék befizetését, a pályáztatás folyamatos, a döntéshozatal egyszerűbb lenne. A képviselő-testület 2017 évben –valamennyi ingatlan eladásáig – folyamatosan döntene a beérkezett vételi ajánlatok elbírálásáról. A pályázat valamennyi ingatlan értékesítése esetén fejeződne be. Amennyiben adott forduló után még maradna olyan ingatlan, melynek eladásáról a képviselő-testület még nem döntött, arra az ingatlanra továbbra is nyújtható be ajánlat.

Az ajánlatokat a Pénzügyi, Ügyrendi, Összeférhetetlenségi és Vagyonynyilatkozatokat Vizsgáló Bizottsága bontaná.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§ értelmében az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog gyakorolására külön törvényben meghatározott állami szerv 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.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hozza meg döntését!

Etyek, 2017. január 30.

Tisztelettel,

Garaguly Tibor
polgármester

Határozati javaslat

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének .../2017. (...) számú határozata

A kenderföldi önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítéséről

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete:

1. értékesítésre kijelöli az alábbi önkormányzati tulajdonú ingatlanokat:

Sorszám	Helyrajzi szám	Telek nagysága (m ²)	Telekért ÁFA nélkül fizetendő legalacsonyabb vételár	Telekért ÁFA-val fizetendő legalacsonyabb vételár
1.	1552/4	707 m ²	6 410 000 Ft	8 140 700 Ft
2.	1552/5	707 m ²	6 410 000 Ft	8 140 700 Ft
3.	1552/7	705 m ²	6 400 000 Ft	8 128 000 Ft
4.	1552/8	704 m ²	6 400 000 Ft	8 128 000 Ft
5.	1552/9	703 m ²	6 380 000 Ft	8 102 600 Ft
6.	1552/13	699 m ²	6 340 000 Ft	8 051 800 Ft
7.	1552/15	695 m ²	6 310 000 Ft	8 013 700 Ft
8.	1552/16	611 m ²	5 540 000 Ft	7 035 800 Ft
9.	1552/26	610 m ²	5 530 000 Ft	7 023 100 Ft
10.	1552/29	750 m ²	5 130 000 Ft	6 515 100 Ft

2. az ingatlanok értékesítésére e határozat melléklete szerint pályázatot ír ki,

3. a pályázatot megjelenti az önkormányzat honlapján, hirdetőtábláján, továbbá felkéri a polgármestert, hogy küldje meg a környező település önkormányzatainak.

Felelős: polgármester

Határidő: 2017. február 17.

AJÁNLATÉTELI FELHÍVÁS

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

Sorszám	Helyrajzi szám	Telek nagysága (m ²)	Telekért ÁFA nélkül fizetendő legalacsonyabb vételár	Telekért ÁFA-val fizetendő legalacsonyabb vételár
1.	1552/4	707 m ²	6 410 000 Ft	8 140 700 Ft
2.	1552/5	707 m ²	6 410 000 Ft	8 140 700 Ft
3.	1552/7	705 m ²	6 400 000 Ft	8 128 000 Ft
4.	1552/8	704 m ²	6 400 000 Ft	8 128 000 Ft
5.	1552/9	703 m ²	6 380 000 Ft	8 102 600 Ft
6.	1552/13	699 m ²	6 340 000 Ft	8 051 800 Ft
7.	1552/15	695 m ²	6 310 000 Ft	8 013 700 Ft
8.	1552/16	611 m ²	5 540 000 Ft	7 035 800 Ft
9.	1552/26	610 m ²	5 530 000 Ft	7 023 100 Ft
10.	1552/29	750 m ²	5 130 000 Ft	6 515 100 Ft

- 2) Az ingatlanra csak természetes személyek vagy a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 3.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott átlátható szervezetek nyújthatnak be vételi ajánlatot (a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13.§ (2) értelmében önkormányzati tulajdonú ingatlan tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet).
- 3) **Az ajánlatok benyújtásának határideje: 2017. február 15. 17:00 óra**
- 4) **Az ajánlatok bontásának helye: 2017. február 15. 17:00 óra**
- 5) **Az ajánlatok elbírálásának határideje: 2017. február 16.**
- 6) A képviselő-testület 2017 évben – az 1. pontban felsorolt valamennyi ingatlan eladásáig – folyamatosan dönt a beérkezett vételi ajánlatok elbírálásáról. A pályázat valamennyi ingatlan értékesítése esetén fejeződik be. Amennyiben adott forduló után még marad olyan ingatlan, melynek eladásáról a képviselő-testület még nem döntött, arra az ingatlanra továbbra is nyújtható be ajánlat. Ennek megfelelően az esetlegesen fennmaradó ingatlanokra vonatkozó benyújtási, bontási és elbírálási határidők a következők:

benyújtási határidő	bontási határidő	elbírálás határideje
2017.03.22 , 17:00 óra	2017.03.22 , 17:00 óra	2017.03.23
2017.04.19 , 17:00 óra	2017.04.19 , 17:00 óra	2017.04.20
2017.05.17 , 17:00 óra	2017.05.17 , 17:00 óra	2017.05.18
2017.06.15 , 17:00 óra	2017.06.15 , 17:00 óra	2017.06.15
2017.09.13 , 17:00 óra	2017.09.13 , 17:00 óra	2017.09.14
2017.10.19 , 17:00 óra	2017.10.19 , 17:00 óra	2017.10.19
2017.11.15 , 17:00 óra	2017.11.15 , 17:00 óra	2017.11.16
2017.12.06 , 17:00 óra	2017.12.06 , 17:00 óra	2017.12.07

- 7) Az ajánlatokat Etyek Község Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi, Ügyrendi, Összeférhetlenségi és Vagyonynyilatkozatok Vizsgáló Bizottsága bontja fel nyílt ülésén.
- 8) A képviselő-testület azzal az ajánlattevővel köti meg az adásvételi szerződést, aki az adott ingatlanra a legmagasabb összegű vételi ajánlatot tartalmazó érvényes ajánlatot nyújtotta be. A vételárat a vevőnek egy összegben kell megfizetnie.

- 9) 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.
 - 10) Az ajánlatot zárt borítékban, „Kenderföldi telekpályázat” jellegével ellátva, az Etyeki Polgármesteri Hivatal címére (2091 Etyek, Körpince köz 4.) kell postai úton eljuttatni, vagy személyesen benyújtani a benyújtására nyitva álló határidőben.
 - 11) Az ajánlatot egy példányban kell benyújtani. Az ajánlat minden oldalát kézjeggyel (hivatalos cégszerű aláírással) kell ellátni. Jelen felhíváshoz 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 képviseletről szóló igazolás másolatát.
 - 12) Érvénytelen az ajánlat, ha
 - a) nem felel meg a felhívásban foglalt feltételeknek,
 - b) a képviselő-testület által az 1) pontban meghatározott minimum eladási értéknél alacsonyabb ajánlat benyújtása esetén,
 - c) az ajánlattevő nem felel meg a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerinti átlátható szervezet kritériumainak.
 - 13) Az ajánlatok Etyek Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testület bírálja el.
 - 14) A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§ értelmében az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jog gyakorolására külön törvényben meghatározott állami szerv 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.
 - 15) Etyek Nagyközség Önkormányzata az eljárás során mindvégig fenntartja azon jogát, hogy az eljárást eredménytelennek nyilvánítsa.
 - 16) A képviselő-testület az eljárásban hiánypótlási lehetőséget nem biztosít.
 - 17) A szerződés megkötésével kapcsolatos költségek a vevőt terhelik.
 - 18) Kapcsolattartó a felhívással kapcsolatban az önkormányzat részéről: Garaguly Tibor polgármester (2091 Etyek, Körpince köz 4., polgarmester@etyek.hu, 06-22-353-633)
-

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.¹

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: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 képviseléről szóló igazolás másolatát.

Kelt:.....

.....
aláírás

¹ Ajánlatonként csak egy ingatlan jelölhető meg.
² Nem természetes személy pályázó esetén.

2. melléklet

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

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

.....
szervezet átlátható szervezet:

(Megfelelő rész 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

1. számú függelék

Építés és a telekalakítás szabályai a HÉSZ alapján:

- építési övezet megnevezése: Lf-5 Falusias lakóterület-5 (kistelkes – Ötház utcán túl)
- az építési övezetben elhelyezhető épületek (építmények: lakóépület, lakóépülethez kapcsolódó szolgáltató, tároló épület, közműellátást szolgáló építmények)
- kialakítható legkisebb telekterült / legkisebb telekszélesség m^2/m : 600/18
- beépíthető legkisebb telekterült / legkisebb telekszélesség m^2/m : 600/18
- beépítési mód: oldalhatáron álló kivéve az Lf-5 övezet azon telkeit, ahol a terv szabadon álló beépítést jelöl
- beépítettség legnagyobb mértéke: 25%, de legfeljebb $200m^2$
- építmény magasság legnagyobb mértéke 4,5 m
- építési hely: előkert 5-6 m
- zöldterület legkisebb mértéke: 50%
- terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (pincével együtt): 40%
- az építészeti kialakításra vonatkozó egyedi előírások: -
- az építészeti kialakításra vonatkozó általános előírások:
 - a tető sík dőlése oromfal esetén csak 38-45 fok lehet
 - konty tető dőlése 30 és 50 fok között lehet
 - csonkakonty nem építhető
 - csak vízszintes ereszvonala alkalmazható
 - manzárdtető, metszetében görbe felületű, tört síkú tető nem építhető
 - oromfalas homlokzat vagy homlokzatrész legfeljebb 7 m széles lehet
 - loggia, erkély vagy más konzolos épületrész – előtetőt, párkányt kivéve – nem építhető a közterületről láthatóan
 - az épületek homlokzatképzése – homlokzatonként – legalább 70%-ban vakolt vagy sóskúti kő legyen
 - látszó téglás homlokzatfelület a lábazati szakaszon vagy egyéb igénybe vett szerkezeti elemeken alkalmazható
 - fém és műanyag homlokzatképzés nem használható
 - előre gyártott épületeket, típus terveket felhasználni nem lehet.
- beépítés közművesítettségi feltétele
 - közműves villamos energia, ivóvíz szolgáltatás, és szennyvízelvezetés
 - nyílt árokkal történő csapadékvíz elvezetés
 - szennyvízcsatornára való rákötés nélkül az ivóvízhálózatra rákötés nem hajtható végre

1. ELŐZMÉNY

Etyek Község Önkormányzata (2091 Etyek, Körpince köz 4.) megbízta a **JU-RE Office Kft.-t** (1143 Budapest, Stefánia út 109.) a **2091 Etyek, belterület, 1552/4. hrsz.-ú** ingatlan valós piaci értékének meghatározásával.

2. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés tárgyát képezi az Etyek Község Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányad tulajdonában lévő **2091 Etyek, belterület, 1552/4. hrsz.-ú** kivett **beépítetlen terület** megnevezésű ingatlan valós piaci értékének meghatározása.

A szakértő feladata tehát az ingatlan **valós piaci értékének** meghatározása.

3. AZ ÉRTÉKELŐ VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

- Tulajdoni lap
- Térképmásolat

Az ingatlanon 2017. január 26-án szakértői szemlét tartottunk. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az épület állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbecsítő 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.

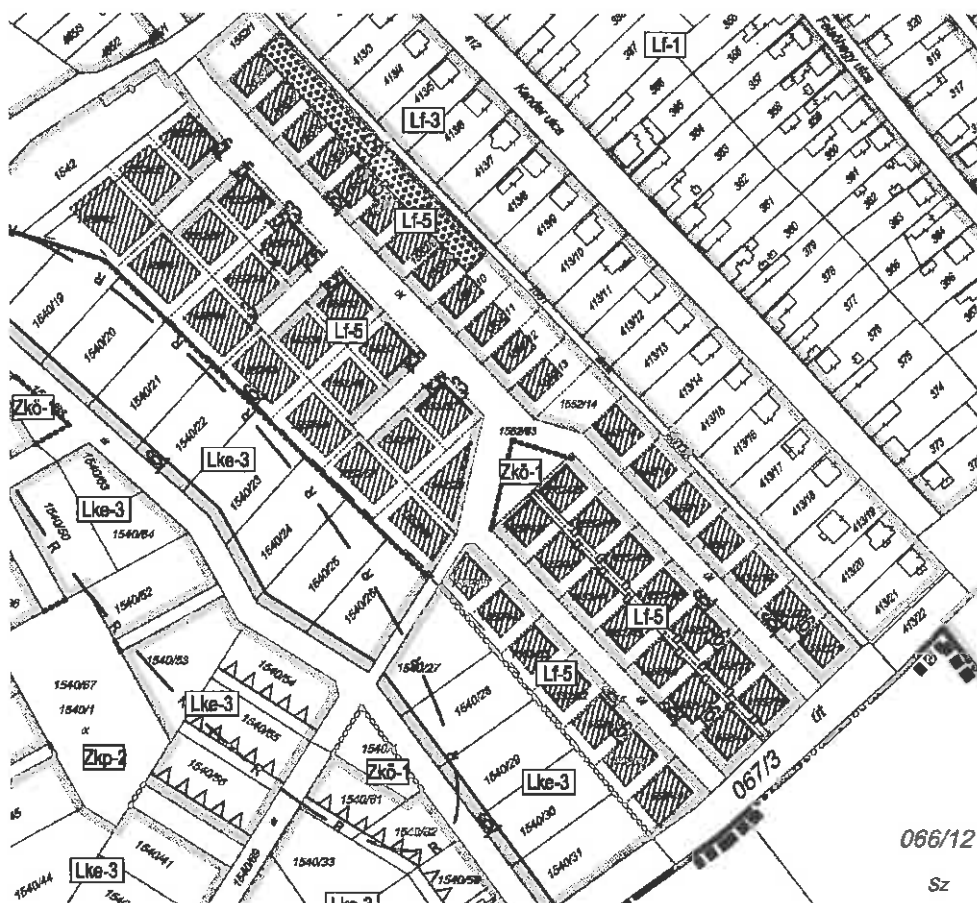
4.1.4. Parkolási lehetőség

Az ingatlan előtti utcában a parkolás megoldható.

4.1.5. Telek

A 2091 Etyek, belterület, 1552/4. hrsz.-ú ingatlan szabályos téglalap alakú, sík telek. A telken növényzet nincs, gondozott képet mutat, az utcafronton jelenleg nincs kerítés, a szomszédos telkek felől kerített.

Besorolása	: falusias lakóterület
Tertülete	: 707 m ²
Beépítettség	: beépítetlen telek
Tájolása	: DNy-i
Építési övezet jele	: Lf-5
Legkisebb telekterület/szélesség	: 600 nm/18 m.
Beépítési mód	: oldalhatáron álló
Maximális beépíthetőség	: 25 %, de legfeljebb 200 nm.
Megengedett építménymagasság	: 4,5 m
Legkisebb zöldfelület mértéke	: 50 %



- az értékelés effektív időpontja 2017. január hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény hitelbiztosítéki értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt;
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis a Megbízó által jelen szakvélemény 2. pontjában megjelölt célra történő felhasználásban érvényesek.

5.2. Az értékelés módszere

Az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító 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 kiegészítéseket.

Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár/kínálati ár,
- értékesítési időpont,
- elhelyezkedés,
- megközelíthetőség,
- infrastrukturális ellátottság,
- méret,
- műszaki állag,
- alternatív hasznosíthatóság,
- stb.

A módszer fő lépései:

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

6. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

A szakértői jelentés 4. pontjában ismertetett **2091 Etyek, külterület, 1552/4. hrsz.-ú** ingatlan értékelését az 5.2. pontban foglaltak szerint elvégezve - figyelemmel az 5.1. pontban rögzített korlátozó feltételekre - 2017. január 26-i fordulónapra az ingatlan tehermentes

forgalmi értékét nettó

6.410.000,- Ft-ban,

azaz **Hatmillió-négyszáztízezer** forint + áfa összegben, vagyis

forgalmi értékét bruttó

8.140.000,- Ft-ban,

azaz **Nyolcmillió-száznegyvenezer** forintban határozzuk meg.

Budapest, 2017. január 27.

Juhász-Sala Péter
okl. építészmérnök
okl. termőföld értékelő
okl. építési, ingatlanforgalmi, biztosítási
igazságügyi szakmérnök

Mellékletek:

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

Mellékletek

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

1. Legjobb tudomásunk szerint minden adat, amelyet jelentésünkben közzétettünk, helyálló 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 2017. január 26-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 JU-RE Office Kft. kiköti, hogy a megrendelő a szakvéleményt csak a szerződésben rögzített vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Továbbá fenntartja a jogát arra, hogy az értébecslés eredményét érvénytelenítse és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.

SZAKVÉLEMÉNY

a

2091 Etyek, belterület,

1552/5. hrsz.-ú

ingatlan tulajdonjogának forgalmi értékéről

Készítette:

JU-RE Office

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

A LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

MEGBÍZÁS TÁRGYA

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

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület)	: Etyek
Utca, házszám	: ---
Hrsz.	: 1552/5.

TULAJDONVISZONYOK

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

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	: tulajdonjog
ÉRTÉKELÉS CÉLJA	: piaci forgalmi érték

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Az értékelt telek alapterülete	: 707 m ²
Közmű-ellátottság	: összközműves
Jelenlegi funkció	: beépítetlen terület

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító
Értékelés fordulónapja	: 2017. január 26.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

<i>Piaci nettó forgalmi érték</i>	: 6.410.000,- Ft <i>azaz Hatmillió-négyszáztízezer forint</i>
<i>Piaci bruttó forgalmi érték</i>	: 8.140.000,- Ft <i>azaz Nyolcmillió-száznegyvenezer forint</i>

Budapest, 2017. január 27.

Készítette:

Ellenjegyezte:

Juhász-Sala Péter
okl. építészmérnök
okl. termőföld értékelő
okl. építési, ingatlanforgalmi, biztosítási
igazságügyi szakmérnök

Prépostné Musztács Ágnes
ingatlan értékelő
irodavezető

1. ELŐZMÉNY

Etyek Község Önkormányzata (2091 Etyek, Körpince köz 4.) megbízta a **JU-RE Office Kft.**-t (1143 Budapest, Stefánia út 109.) a **2091 Etyek, belterület, 1552/5. hrsz.-ú** ingatlan valós piaci értékének meghatározásával.

2. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés tárgyát képezi az Etyek Község Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányad tulajdonában lévő **2091 Etyek, belterület, 1552/5. hrsz.-ú** kivett **beépítetlen terület** megnevezésű ingatlan valós piaci értékének meghatározása.

A szakértő feladata tehát az ingatlan **valós piaci értékének** meghatározása.

3. AZ ÉRTÉKELŐ VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

- Tulajdoni lap
- Térképmásolat

Az ingatlanon 2017. január 26-án 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	: 1552/5.
Megnevezése	: beépítetlen terület
Földrészlet területe	: 707 m ²
Tulajdonos bejegyzetten	: Etyek Község Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányad (2091 Etyek, Körpince köz 4.)
Terhek	: vezetékjog, jogosult EON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt.

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 déli részén helyezkedik el a Pipacs utcában. Környezetében jellemzően családi házak vannak.

4.1.3. 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.

4.1.4. Parkolási lehetőség

Az ingatlan előtti utcában a parkolás megoldható.

4.1.5. Telek

A 2091 Etyek, belterület, 1552/5. hrsz.-ú ingatlan szabályos téglalap alakú, sík telek. A telken növényzet nincs, gondozott képet mutat, az utcáfronton jelenleg nincs kerítés, a szomszédos telkek felől kerített.

Besorolása	: falusias lakóterület
Területe	: 707 m ²
Beépítettsége	: beépítetlen telek
Tájolása	: DNy-i
Építési övezet jele	: Lf-5
Legkisebb telekterület/szélesség	: 600 nm/18 m.
Beépítési mód	: oldalhatáron álló
Maximális beépíthetőség	: 25 %, de legfeljebb 200 nm.
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 készütségben 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 bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk;
- a rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban korlátozottan tekintendő;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- a forgalmi értéket az alábbiakban definiáljuk:

A *piaci forgalmi* érték azonos azzal a pénzben kifejezett összeggel, amelyért az adott ingatlan a nyílt piacon a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy az értékesítés a tisztességes adásvétel kritériumainak megfelelően bonyolódik.

Ezek a kritériumok a következők:

- az ingatlan szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik;
 - az ingatlan adottságait és a piaci viszonyokat figyelembe véve az ingatlan kellő ideig ki van téve a szabadpiaci hatásoknak;
 - felek körültekintően, komoly vételi, illetve eladási szándékkal lépnek fel;
 - a szükséges információ ellátás, továbbá felek jogegyenlősége biztosított;
 - kényszerítő körülmény eladó részéről, illetve különös motiváció vevő részéről nem áll fenn, speciális ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.
- a felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét és az általános forgalmi adót (ÁFA);

- az értékelés effektív időpontja 2017. január hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény hitelbiztosítéki értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt;
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis a Megbízó által jelen szakvélemény 2. pontjában megjelölt célra történő felhasználásban érvényesek.

5.2. Az értékelés módszere

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

Értékelési módszerek ismertetése:

Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat.

Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár/kínálati ár,
- értékesítési időpont,
- elhelyezkedés,
- megközelíthetőség,
- infrastrukturális ellátottság,
- méret,
- műszaki állag,
- alternatív hasznosíthatóság,
- stb.

A módszer fő lépései:

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

5.3. Érték meghatározás

1.	Cím	Terület (m ²)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
	2091 Etyek, Pipacs utcánál	1017	10 500 000	K 10 324
Lakóövezeti telek teljes közművesítettséggel.				
Korrekciós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján				
	Alapterület korrekció			5%
	Kínálati adatok miatt			-10%
Korrigált fajlagos alapár:				9 808
2.	Cím	Terület (m ²)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
	2091 Etyek, Mester utca	1167	10 450 000	K 8 955
Lakóövezeti telek teljes közművesítettséggel, bontandó épülettel.				
Korrekciós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján				
	Alapterületi korrekció			5%
	Elhelyezkedés miatt			5%
	Kínálati adatok miatt			-10%
Korrigált fajlagos alapár:				8 955
3.	Cím	Terület (m ²)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
	2091 Etyek, Temető utca közelében	800	7 900 000	K 9 875
Lakóövezeti telek, közművek az utcában.				
Korrekciós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján				
	Kínálati adatok miatt			-10%
Korrigált fajlagos alapár:				8 888
4.	Cím	Terület (m ²)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
	2091 Etyek	774	5 000 000	T 6 460
Beépítetlen földterület közművesítés nélkül (2015.)				
Korrekciós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján				
	Az eltelt idő miatti "Infláció" korrekció			5%
	Elhelyezkedés miatt			5%
	közművesítettség miatt			10%
Korrigált fajlagos alapár:				7 752
5.	Cím	Terület (m ²)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
	2091 Etyek	1531	12 200 000	T 7 969
Beépítetlen földterület közművesítés nélkül (2015.)				
Korrekciós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján				
	Alapterület korrekció			10%
	Az eltelt idő miatti "Infláció" korrekció			5%
	Elhelyezkedés miatt			5%
	közművesítettség miatt			10%
Korrigált fajlagos alapár:				9 961
Átlagos korrigált fajlagos alapár:				9 073
Forgalmi érték mindösszesen:				
	Alapterület (m ²)	Fajlagos alapár (Ft/m ²)	Forgalmi érték	
	707	9 073	=	6 410 000
	kerekítve	Hatmillió-négyszázfőzezer forint		

6. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

A szakértői jelentés 4. pontjában ismertetett **2091 Etyek, külterület, 1552/5. hrsz.-ú** ingatlan értékelését az 5.2. pontban foglaltak szerint elvégezve - figyelemmel az 5.1. pontban rögzített korlátozó feltételekre - 2017. január 25-i fordulónapra az ingatlan tehermentes

forgalmi értékét nettó

6.410.000,- Ft-ban,

azaz **Hatmillió-négyezszáztízezer** forint + áfa összegben, vagyis

forgalmi értékét bruttó

8.140.000,- Ft-ban,

azaz **Nyolcmillió-száznegyvenezer** forintban határozzuk meg.

Budapest, 2017. január 27.

Juhász-Sala Péter
okl. építészmérnök
okl. termőföld értékelő
okl. építési, ingatlanforgalmi, biztosítási
igazságügyi szakmérnök

Mellékletek:

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

Mellékletek

**A LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS ÉRTÉKELÉSI
EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA****MEGBÍZÁS TÁRGYA**

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

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület)	: Etyek
Utca, házszám	: ---
Hrsz.	: 1552/7.

TULAJDONVISZONYOK

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

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG

: tulajdonjog

ÉRTÉKELÉS CÉLJA

: piaci forgalmi érték

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Az értékelt telek alapterülete	: 705 m ²
Közmű-ellátottság	: összközműves
Jelenlegi funkció	: beépítetlen terület

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító
Értékelés fordulónapja	: 2017. január 26.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

<i>Piaci nettó forgalmi érték</i>	<i>: 6.400.000,- Ft</i> <i>azaz Hatmillió-négyszázezer forint</i>
<i>Piaci bruttó forgalmi érték</i>	<i>: 8.130.000,- Ft</i> <i>azaz Nyolcmillió-százharmincezer forint</i>

Budapest, 2017. január 27.

Készítette:

Ellenjegyezte:

Juhász-Sala Péter
okl. építészmérnök
okl. termőföld értékelő
okl. építési, ingatlanforgalmi, biztosítási
igazságügyi szakmérnök

Prépostné Musztács Ágnes
ingatlan értékelő
irodavezető

1. ELŐZMÉNY

Etyek Község Önkormányzata (2091 Etyek, Körpince köz 4.) megbízta a **JU-RE Office Kft.**-t (1143 Budapest, Stefánia út 109.) a **2091 Etyek, belterület, 1552/7. hrsz.-ú** ingatlan valós piaci értékének meghatározásával.

2. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés tárgyát képezi az Etyek Község Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányad tulajdonában lévő **2091 Etyek, belterület, 1552/7. hrsz.-ú** kivett **beépítetlen terület** megnevezésű ingatlan valós piaci értékének meghatározása.

A szakértő feladata tehát az ingatlan **valós piaci értékének** meghatározása.

3. AZ ÉRTÉKELŐ VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

- Tulajdoni lap
- Térképmásolat

Az ingatlanon 2017. január 25-én szakértői szemlét tartottunk. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az épület állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk.

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

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

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

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Az ingatlan bemutatása

4.1.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Etyek
Utca, házszám	: -
Besorolás	: belterület
Helyrajzi szám	: 1552/7.
Megnevezése	: beépítetlen terület
Földrészlet területe	: 705 m ²
Tulajdonos bejegyzetten	: Etyek Község Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányad (2091 Etyek, Körpince köz 4.)
Terhek	: vezetékjog, jogosult EON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt.

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 déli részén helyezkedik el a Pipacs utcában. Környezetében jellemzően családi házak vannak.

4.1.3. 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.

4.1.4. Parkolási lehetőség

Az ingatlan előtti utcában a parkolás megoldható.

4.1.5. Telek

A 2091 Etyek, belterület, 1552/7. hrsz.-ú ingatlan szabályos téglalap alakú, sík telek. Az utcafronton jelenleg nincs kerítés, a szomszédos telkek felől kerített.

Besorolása	: falusias lakóterület
Területe	: 705 m ²
Beépítettsége	: beépítetlen telek
Tájolása	: DNy-i
Építési övezet jele	: Lf-5
Legkisebb telekterület/szélesség	: 600 nm/18 m.
Beépítési mód	: oldalhatáron álló
Maximális beépíthetőség	: 25 %, de legfeljebb 200 nm.
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 bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk;
- a rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban korlátozottan tekintendő;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- a forgalmi értéket az alábbiakban definiáljuk:

A *piaci forgalmi* érték azonos azzal a pénzben kifejezett összeggel, amelyért az adott ingatlan a nyílt piacon a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy az értékesítés a tisztességes adásvétel kritériumainak megfelelően bonyolódik.

Ezek a kritériumok a következők:

- az ingatlan szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik;
 - az ingatlan adottságait és a piaci viszonyokat figyelembe véve az ingatlan kellő ideig ki van téve a szabadpiaci hatásoknak;
 - felek körültekintően, komoly vételi, illetve eladási szándékkal lépnek fel;
 - a szükséges információ ellátás, továbbá felek jogegyenlősége biztosított;
 - kényszerítő körülmény eladó részéről, illetve különös motiváció vevő részéről nem áll fenn, speciális ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.
- a felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét és az általános forgalmi adót (ÁFA);

- az értékelés effektív időpontja 2017. január hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény hitelbiztosítéki értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt;
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis a Megbízó által jelen szakvélemény 2. pontjában megjelölt célra történő felhasználásban érvényesek.

5.2. Az értékelés módszere

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

Értékelési módszerek ismertetése:

Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat.

Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár/kínálati ár,
- értékesítési időpont,
- elhelyezkedés,
- megközelíthetőség,
- infrastrukturális ellátottság,
- méret,
- műszaki állag,
- alternatív hasznosíthatóság,
- stb.

A módszer fő lépései:

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

5.3. Érték meghatározás

1.	Cím	Terület (m2)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m2)
	2091 Etyek, Pipacs utcánál	1017	10 500 000	K 10 324
Lakóövezeti telek teljes közművesítettséggel.				
Korrekciós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján				
	Alapterület korrekció			5%
	Kínálati adatok miatt			-10%
Korrigált fajlagos alapár:				9 808
2.	Cím	Terület (m2)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m2)
	2091 Etyek, Mester utca	1167	10 450 000	K 8 955
Lakóövezeti telek teljes közművesítettséggel, bontandó épülettel.				
Korrekciós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján				
	Alapterületi korrekció			5%
	Elhelyezkedés miatt			5%
	Kínálati adatok miatt			-10%
Korrigált fajlagos alapár:				8 955
3.	Cím	Terület (m2)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m2)
	2091 Etyek, Temető utca közelében	800	7 900 000	K 9 875
Lakóövezeti telek, közművek az utcában.				
Korrekciós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján				
	Kínálati adatok miatt			-10%
Korrigált fajlagos alapár:				8 888
4.	Cím	Terület (m2)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m2)
	2091 Etyek	774	5 000 000	T 6 460
Beépítetlen földterület közművesítés nélkül (2015.)				
Korrekciós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján				
	Az eltelt idő miatti "Infláció" korrekció			5%
	Elhelyezkedés miatt			5%
	közművesítettség miatt			10%
Korrigált fajlagos alapár:				7 752
5.	Cím	Terület (m2)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m2)
	2091 Etyek	1531	12 200 000	T 7 969
Beépítetlen földterület közművesítés nélkül (2015.)				
Korrekciós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján				
	Alapterület korrekció			10%
	Az eltelt idő miatti "Infláció" korrekció			5%
	Elhelyezkedés miatt			5%
	közművesítettség miatt			10%
Korrigált fajlagos alapár:				9 961
Átlagos korrigált fajlagos alapár:				9 073
Forgalmi érték mindösszesen:				
	Alapterület (m2)	Fajlagos alapár (Ft/m2)	Forgalmi érték	
	705	9 073	=	6 400 000
	kerekítve	Hatmillió-négyszázezer forint		

6. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

A szakértői jelentés 4. pontjában ismertetett **2091 Etyek, külterület, 1552/7. hrsz.-ú** ingatlan értékelését az 5.2. pontban foglaltak szerint elvégezve - figyelemmel az 5.1. pontban rögzített korlátozó feltételekre - 2017. január 26-i fordulónapra az ingatlan tehermentes

forgalmi értékét nettó

6.400.000,- Ft-ban,

azaz **Hatmillió-négyszázezer forint + áfa** összegben, vagyis

forgalmi értékét bruttó

8.130.000,- Ft-ban,

azaz **Nyolcmillió-százharmincezer forintban** határozzuk meg.

Budapest, 2017. január 27.

Juhász-Sala Péter
okl. építészmérnök
okl. termőföld értékelő
okl. építési, ingatlanforgalmi, biztosítási
igazságügyi szakmérnök

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 2017. január 26-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 JU-RE Office 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.

SZAKVÉLEMÉNY

a

2091 Etyek, belterület,

1552/8. hrsz.-ú

ingatlan tulajdonjogának forgalmi értékéről

Készítette:

JU-RE Office

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

**A LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS ÉRTÉKELÉSI
EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA****MEGBÍZÁS TÁRGYA**

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

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület)	: Etyek
Utca, házszám	: ---
Hrsz.	: 1552/8.

TULAJDONVISZONYOK

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

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	: tulajdonjog
ÉRTÉKELÉS CÉLJA	: piaci forgalmi érték

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Az értékelt telek alapterülete	: 704 m ²
Közmű-ellátottság	: összközműves
Jelenlegi funkció	: beépítetlen terület

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító
Értékelés fordulónapja	: 2017. január 26.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

<i>Piaci nettó forgalmi érték</i>	: 6.400.000,- Ft azaz Hatmillió-négyszázezer forint
<i>Piaci bruttó forgalmi érték</i>	: 8.130.000,- Ft azaz Nyolcmillió-százharmincezer forint

Budapest, 2017. január 27.

Készítette:

Ellenjegyezte:

Juhász-Sala Péter
okl. építészmérnök
okl. termőföld értékelő
okl. építési, ingatlanforgalmi, biztosítási
igazságügyi szakmérnök

Prépostné Musztács Ágnes
ingatlan értékelő
irodavezető

1. ELŐZMÉNY

Etyek Község Önkormányzata (2091 Etyek, Körpince köz 4.) megbízta a **JU-RE Office Kft.-t** (1143 Budapest, Stefánia út 109.) a **2091 Etyek, belterület, 1552/8. hrsz.-ú** ingatlan valós piaci értékének meghatározásával.

2. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés tárgyát képezi az Etyek Község Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányad tulajdonában lévő **2091 Etyek, belterület, 1552/8. hrsz.-ú** kivett **beépítetlen terület** megnevezésű ingatlan valós piaci értékének meghatározása.

A szakértő feladata tehát az ingatlan **valós piaci értékének** meghatározása.

3. AZ ÉRTÉKELŐ VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyonértékelők által alapított szervezet, a TEGOVA vagyonértékelési 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 2017. január 26-án szakértői szemlét tartottunk. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az épület állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk.

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

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

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

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Az ingatlan bemutatása

4.1.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Etyek
Utca, házszám	: -
Besorolás	: belterület
Helyrajzi szám	: 1552/8.
Megnevezése	: beépítetlen terület
Földrészlet területe	: 704 m ²
Tulajdonos bejegyzetten	: Etyek Község Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányad (2091 Etyek, Körpince köz 4.)
Terhek	: vezetékjog, jogosult EON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt.

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 déli részén helyezkedik el a Pipacs utcában. Környezetében jellemzően családi házak vannak.

4.1.3. 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.

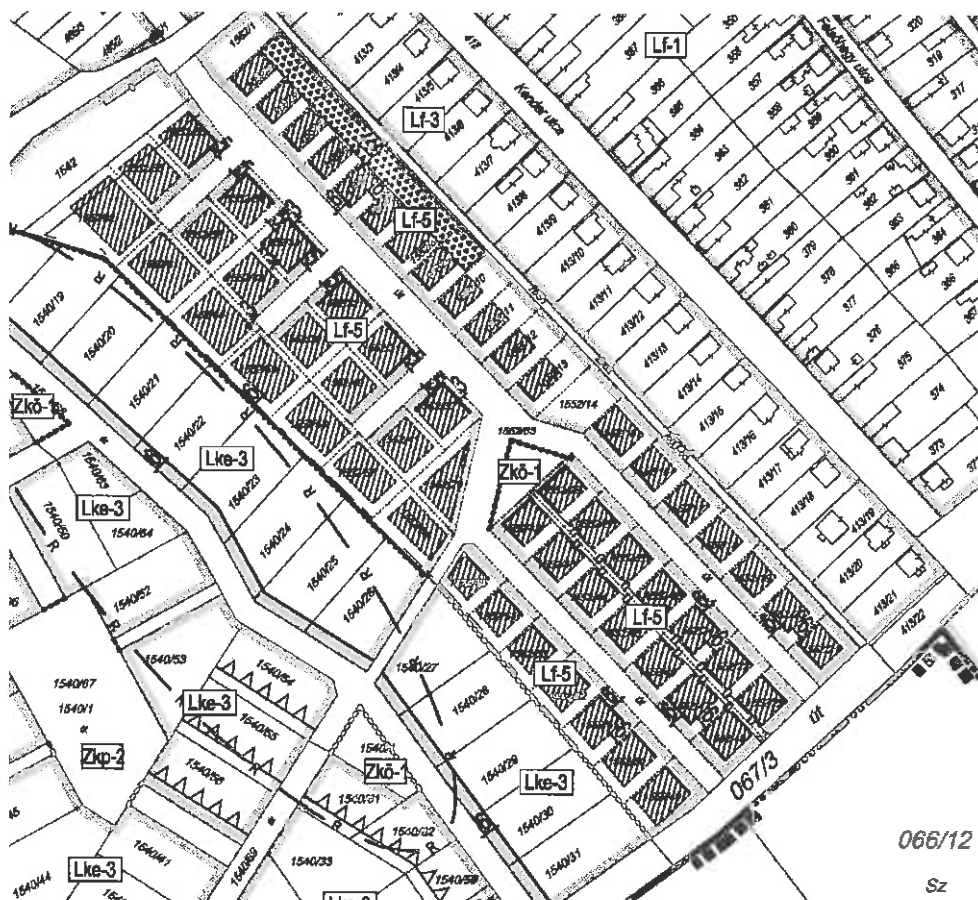
4.1.4. Parkolási lehetőség

Az ingatlan előtti utcában a parkolás megoldható.

4.1.5. Telek

A 2091 Etyek, belterület, 1552/8. hrsz.-ú ingatlan szabályos téglalap alakú, sík telek. A telken gondozatlan képet mutat, az utcafronton jelenleg nincs kerítés, a szomszédos telkek felől kerített.

Besorolása	: falusias lakóterület
Tertülete	: 704 m ²
Beépítettség	: beépítetlen telek
Tájolása	: DNy-i
Építési övezet jele	: Lf-5
Legkisebb telekterület/szélesség	: 600 nm/18 m.
Beépítési mód	: oldalhatáron álló
Maximális beépíthetőség	: 25 %, de legfeljebb 200 nm.
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 bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk;
- a rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban korlátozottan tekintendő;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- a forgalmi értéket az alábbiakban definiáljuk:

A *piaci forgalmi* érték azonos azzal a pénzben kifejezett összeggel, amelyért az adott ingatlan a nyílt piacon a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy az értékesítés a tisztességes adásvétel kritériumainak megfelelően bonyolódik.

Ezek a kritériumok a következők:

- az ingatlan szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik;
 - az ingatlan adottságait és a piaci viszonyokat figyelembe véve az ingatlan kellő ideig ki van téve a szabadpiaci hatásoknak;
 - felek körültekintően, komoly vételi, illetve eladási szándékkal lépnek fel;
 - a szükséges információ ellátás, továbbá felek jogegyenlősége biztosított;
 - kényszerítő körülmény eladó részéről, illetve különös motiváció vevő részéről nem áll fenn, speciális ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.
- a felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét és az általános forgalmi adót (ÁFA);

- az értékelés effektív időpontja 2017. január hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény hitelbiztosítéki értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt;
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis a Megbízó által jelen szakvélemény 2. pontjában megjelölt célra történő felhasználásban érvényesek.

5.2. Az értékelés módszere

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

Értékelési módszerek ismertetése:

Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat.

Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár/kínálati ár,
- értékesítési időpont,
- elhelyezkedés,
- megközelíthetőség,
- infrastrukturális ellátottság,
- méret,
- műszaki állag,
- alternatív hasznosíthatóság,
- stb.

A módszer fő lépései:

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

5.3. Érték meghatározás

1.	Cím	Terület (m ²)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
	2091 Etyek, Pipacs utcánál	1017	10 500 000	K 10 324
Lakóövezeti telek teljes közművesítettséggel.				
Korrektíós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján				
	Alapterület korrekció			5%
	Kínálati adatok miatt			-10%
Korrigált fajlagos alapár:				9 808
2.	Cím	Terület (m ²)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
	2091 Etyek, Mester utca	1167	10 450 000	K 8 955
Lakóövezeti telek teljes közművesítettséggel, bontandó épülettel.				
Korrektíós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján				
	Alapterületi korrekció			5%
	Elhelyezkedés miatt			5%
	Kínálati adatok miatt			-10%
Korrigált fajlagos alapár:				8 955
3.	Cím	Terület (m ²)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
	2091 Etyek, Temető utca közelében	800	7 900 000	K 9 875
Lakóövezeti telek, közművek az utcában.				
Korrektíós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján				
	Kínálati adatok miatt			-10%
Korrigált fajlagos alapár:				8 888
4.	Cím	Terület (m ²)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
	2091 Etyek	774	5 000 000	T 6 460
Beépítetlen földterület közművesítés nélkül (2015.)				
Korrektíós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján				
	Az eltelt idő miatti "Infláció" korrekció			5%
	Elhelyezkedés miatt			5%
	közművesítettség miatt			10%
Korrigált fajlagos alapár:				7 752
5.	Cím	Terület (m ²)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
	2091 Etyek	1531	12 200 000	T 7 969
Beépítetlen földterület közművesítés nélkül (2015.)				
Korrektíós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján				
	Alapterület korrekció			10%
	Az eltelt idő miatti "Infláció" korrekció			5%
	Elhelyezkedés miatt			5%
	közművesítettség miatt			10%
Korrigált fajlagos alapár:				9 961
Átlagos korrigált fajlagos alapár:				9 073
Forgalmi érték mindösszesen:				
	Alapterület (m ²)	Fajlagos alapár (Ft/m ²)	Forgalmi érték	
	705	9 073	=	6 400 000
	kerekítve	Hatmillió-négyszázezer forint		

6. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

A szakértői jelentés 4. pontjában ismertetett **2091 Etyek, külterület, 1552/8. hrsz.-ú** ingatlan értékelését az 5.2. pontban foglaltak szerint elvégezve - figyelemmel az 5.1. pontban rögzített korlátozó feltételekre - 2017. január 26-i fordulónapra az ingatlan tehermentes

forgalmi értékét nettó

6.400.000,- Ft-ban,

azaz **Hatmillió-négyszázezer** forint + áfa összegben, vagyis

forgalmi értékét bruttó

8.130.000,- Ft-ban,

azaz **Nyolcmillió-százharmincezer** forintban határozzuk meg.

Budapest, 2017. január 27.

Juhász-Sala Péter
okl. építészmérnök
okl. termőföld értékelő
okl. építési, ingatlanforgalmi, biztosítási
igazságügyi szakmérnök

Mellékletek:

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

Mellékletek

SZAKVÉLEMÉNY

a

2091 Etyek, belterület,

1552/9. hrsz.-ú

ingatlan tulajdonjogának forgalmi értékéről

Készítette:

JU-RE Office

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

**A LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS ÉRTÉKELÉSI
EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA****MEGBÍZÁS TÁRGYA**

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

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület)	: Etyek
Utca, házszám	: ---
Hrsz.	: 1552/9.

TULAJDONVISZONYOK

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

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	: tulajdonjog
ÉRTÉKELÉS CÉLJA	: piaci forgalmi érték

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Az értékelt telek alapterülete	: 703 m ²
Közmű-ellátottság	: összközműves
Jelenlegi funkció	: beépítetlen terület

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító
Értékelés fordulónapja	: 2017. január 26.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

<i>Piaci nettó forgalmi érték</i>	: 6.380.000,- Ft azaz Hatmillió-háromszáznyolcvanezer forint
<i>Piaci bruttó forgalmi érték</i>	: 8.100.000,- Ft azaz Nyolcmillió-százezer forint

Budapest, 2017. január 27.

Készítette:

Ellenjegyezte:

Juhász-Sala Péter
okl. építészmérnök
okl. termőföld értékelő
okl. építési, ingatlanforgalmi, biztosítási
igazságügyi szakmérnök

Prépostné Musztács Ágnes
ingatlan értékelő
irodavezető

1. ELŐZMÉNY

Etyek Község Önkormányzata (2091 Etyek, Körpince köz 4.) megbízta a **JU-RE Office Kft.**-t (1143 Budapest, Stefánia út 109.) a **2091 Etyek, belterület, 1552/9. hrsz.-ú** ingatlan valós piaci értékének meghatározásával.

2. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés tárgyát képezi az Etyek Község Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányad tulajdonában lévő **2091 Etyek, belterület, 1552/9. hrsz.-ú** kivett **beépítetlen terület** megnevezésű ingatlan valós piaci értékének meghatározása.

A szakértő feladata tehát az ingatlan **valós piaci értékének** meghatározása.

3. AZ ÉRTÉKELŐ VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

- Tulajdoni lap
- Térképmásolat

Az ingatlanon 2017. január 26-án szakértői szemlét tartottunk. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az épület állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk.

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

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

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

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Az ingatlan bemutatása

4.1.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Etyek
Utca, házszám	: -
Besorolás	: belterület
Helyrajzi szám	: 1552/9.
Megnevezése	: beépítetlen terület
Földrészlet területe	: 703 m ²
Tulajdonos bejegyzetten	: Etyek Község Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányad (2091 Etyek, Körpince köz 4.)
Terhek	: vezetékjog, jogosult EON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt.

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 déli részén helyezkedik el a Pipacs utcában. Környezetében jellemzően családi házak vannak.

4.1.3. 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.

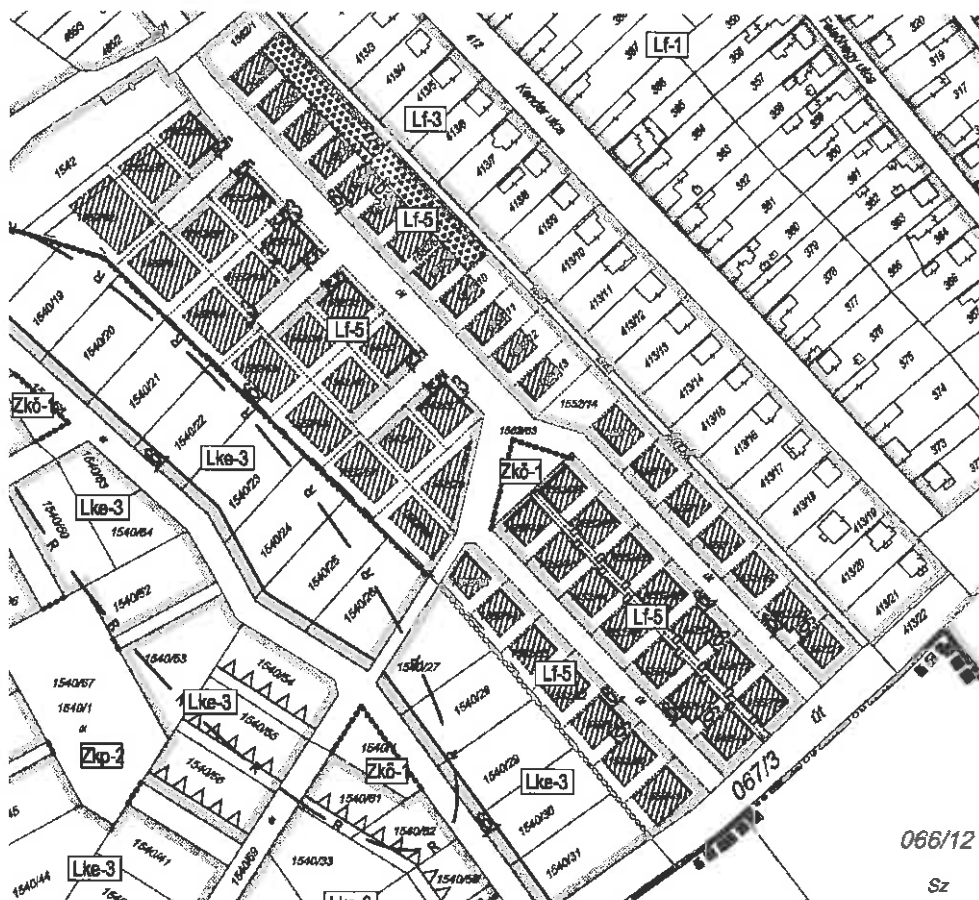
4.1.4. Parkolási lehetőség

Az ingatlan előtti utcában a parkolás megoldható.

4.1.5. Telek

A 2091 Etyek, belterület, 1552/9. hrsz.-ú ingatlan szabályos téglalap alakú, sík telek. A telken gondozatlan képet mutat, az utcáfronton jelenleg nincs kerítés, a szomszédos telkek felől kerített.

Besorolása	: falusias lakóterület
Területe	: 703 m ²
Beépítettsége	: beépítetlen telek
Tájolása	: DNy-i
Építési övezet jele	: Lf-5
Legkisebb telekterület/szélesség	: 600 nm/18 m.
Beépítési mód	: oldalhatáron álló
Maximális beépíthetőség	: 25 %, de legfeljebb 200 nm.
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, vagy jogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk;
- a rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban korlátozottan tekintendő;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- a forgalmi értéket az alábbiakban definiáljuk:

A *piaci forgalmi* érték azonos azzal a pénzben kifejezett összeggel, amelyért az adott ingatlan a nyílt piacon a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy az értékesítés a tisztességes adásvétel kritériumainak megfelelően bonyolódik.

Ezek a kritériumok a következők:

- az ingatlan szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik;
 - az ingatlan adottságait és a piaci viszonyokat figyelembe véve az ingatlan kellő ideig ki van téve a szabadpiaci hatásoknak;
 - felek körültekintően, komoly vételi, illetve eladási szándékkal lépnek fel;
 - a szükséges információ ellátás, továbbá felek jogegyenlősége biztosított;
 - kényszerítő körülmény eladó részéről, illetve különös motiváció vevő részéről nem áll fenn, speciális ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.
- a felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét és az általános forgalmi adót (ÁFA);

- az értékelés effektív időpontja 2017. január hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény hitelbiztosítéki értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt;
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis a Megbízó által jelen szakvélemény 2. pontjában megjelölt célra történő felhasználásban érvényesek.

5.2. Az értékelés módszere

Az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító 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 időponi,
- elhelyezkedés,
- megközelíthetőség,
- infrastrukturális ellátottság,
- méret,
- műszaki állag,
- alternatív hasznosíthatóság,
- stb.

A módszer fő lépései:

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

5.3. Érték meghatározás

1.	Cím	Terület (m ²)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
	2091 Etyek, Pipacs utcánál	1017	10 500 000	K 10 324
Lakóvezéti telek teljes közművesítettséggel.				
Korrekciós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján				
	Alapterület korrekció			5%
	Kínálati adatok miatt			-10%
Korrigált fajlagos alapár:				9 808
2.	Cím	Terület (m ²)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
	2091 Etyek, Mester utca	1167	10 450 000	K 8 955
Lakóvezéti telek teljes közművesítettséggel, bontandó épülettel.				
Korrekciós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján				
	Alapterületi korrekció			5%
	Elhelyezkedés miatt			5%
	Kínálati adatok miatt			-10%
Korrigált fajlagos alapár:				8 955
3.	Cím	Terület (m ²)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
	2091 Etyek, Temető utca közelében	800	7 900 000	K 9 875
Lakóvezéti telek, közművek az utcában.				
Korrekciós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján				
	Kínálati adatok miatt			-10%
Korrigált fajlagos alapár:				8 888
4.	Cím	Terület (m ²)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
	2091 Etyek	774	5 000 000	T 6 460
Beépítetlen földterület közművesítés nélkül (2015.)				
Korrekciós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján				
	Az eltelt idő miatti "Infláció" korrekció			5%
	Elhelyezkedés miatt			5%
	közművesítettség miatt			10%
Korrigált fajlagos alapár:				7 752
5.	Cím	Terület (m ²)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
	2091 Etyek	1531	12 200 000	T 7 969
Beépítetlen földterület közművesítés nélkül (2015.)				
Korrekciós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján				
	Alapterület korrekció			10%
	Az eltelt idő miatti "Infláció" korrekció			5%
	Elhelyezkedés miatt			5%
	közművesítettség miatt			10%
Korrigált fajlagos alapár:				9 961
Átlagos korrigált fajlagos alapár:				9 073
Forgalmi érték mindösszesen:				
	Alapterület (m ²)	Fajlagos alapár (Ft/m ²)	Forgalmi érték	
	703	9 073	=	6 380 000
	kerekítve	Hatmillió-háromszáznyolcvanezer forint		

6. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

A szakértői jelentés 4. pontjában ismertetett **2091 Etyek, külterület, 1552/9. hrsz.-ú** ingatlan értékelését az 5.2. pontban foglaltak szerint elvégezve - figyelemmel az 5.1. pontban rögzített korlátozó feltételekre - 2017. január 26-i fordulónapra az ingatlan tehermentes

forgalmi értékét nettó

6.380.000,- Ft-ban,

azaz **Hatmillió-háromszáznyolcvanezer** forint + áfa összegben, vagyis

forgalmi értékét bruttó

8.100.000,- Ft-ban,

azaz **Nyolcmillió-százezer** forintban határozzuk meg.

Budapest, 2017. január 27.

Juhász-Sala Péter
okl. építészmérnök
okl. termőföld értékelő
okl. építési, ingatlanforgalmi, biztosítási
igazságügyi szakmérnök

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, helyálló 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 2017. január 26-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 JU-RE Office 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.

SZAKVÉLEMÉNY

a

2091 Etyek, belterület,

1552/13. hrsz.-ú

ingatlan tulajdonjogának forgalmi értékéről

Készítette:

JU-RE Office

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

**A LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS ÉRTÉKELÉSI
EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA****MEGBÍZÁS TÁRGYA**

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

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület)	: Etyek
Utca, házszám	: ---
Hrsz.	: 1552/13.

TULAJDONVISZONYOK

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

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	: tulajdonjog
ÉRTÉKELÉS CÉLJA	: piaci forgalmi érték

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Az értékelt telek alapterülete	: 699 m ²
Közmű-ellátottság	: összközműves
Jelenlegi funkció	: beépítetlen terület

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító
Értékelés fordulónapja	: 2017. január 26.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

Piaci nettó forgalmi érték	: 6.340.000,- Ft azaz Hatmillió-háromszáznegyvenezer forint
Piaci bruttó forgalmi érték	: 8.050.000,- Ft azaz Nyolcmillió-ötvenezer forint

Budapest, 2017. január 27.

Készítette:

Ellenjegyezte:

Juhász-Sala Péter
okl. építészmérnök
okl. termőföld értékelő
okl. építési, ingatlanforgalmi, biztosítási
igazságügyi szakmérnök

Prépostné Musztács Ágnes
ingatlan értékelő
irodavezető

1. ELŐZMÉNY

Etyek Község Önkormányzata (2091 Etyek, Körpince köz 4.) megbízta a **JU-RE Office Kft.**-t (1143 Budapest, Stefánia út 109.) a **2091 Etyek, belterület, 1552/13. hrsz.-ú** ingatlan valós piaci értékének meghatározásával.

2. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés tárgyát képezi az Etyek Község Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányad tulajdonában lévő **2091 Etyek, belterület, 1552/13. hrsz.-ú** kivett **beépítetlen terület** megnevezésű ingatlan valós piaci értékének meghatározása.

A szakértő feladata tehát az ingatlan **valós piaci értékének** meghatározása.

3. AZ ÉRTÉKELŐ VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

- Tulajdoni lap
- Térképmásolat

Az ingatlanon 2017. január 26-án szakértői szemlét tartottunk. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az épület állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk.

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

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

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

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Az ingatlan bemutatása

4.1.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Etyek	
Utca, házszám	: -	
Besorolás	: belterület	
Helyrajzi szám	: 1552/13.	
Megnevezése	: beépítetlen terület	
Földrészlet területe	: 699 m ²	
Tulajdonos bejegyezten	: Etyek Község Önkormányzata (2091 Etyek, Körpince köz 4.)	1/1 tulajdoni hányad
Terhek	: ---	

4.1.2. Az ingatlan általános ismertetése

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

Az ingatlan Etyek déli részén helyezkedik el a Pipacs utcában. Környezetében jellemzően családi házak vannak.

4.1.3. 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.

4.1.4.. Parkolási lehetőség

Az ingatlan előtti utcában a parkolás megoldható.

4.1.5. Telek

A 2091 Etyek, belterület, 1552/13. hrsz.-ú ingatlan szabályos téglalap alakú, sík telek. A telken növényzet nincs, gondozott képet mutat, az utcáfronton jelenleg nincs kerítés, a szomszédos telkek felől kerített.

Besorolása	: falusias lakóterület
Területe	: 699 m ²
Beépítettség	: beépítetlen telek
Tájolása	: DNy-i
Építési övezet jele	: Lf-5
Legkisebb telekterület/szélesség	: 600 nm/18 m.
Beépítési mód	: oldalhatáron álló
Maximális beépíthetőség	: 25 %, de legfeljebb 200 nm.
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 készülségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagy jogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk;
- a rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- a forgalmi értéket az alábbiakban definiáljuk:

A *piaci forgalmi* érték azonos azzal a pénzben kifejezett összeggel, amelyért az adott ingatlan a nyílt piacon a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy az értékesítés a tisztességes adásvétel kritériumainak megfelelően bonyolódik.

Ezek a kritériumok a következők:

- az ingatlan szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik;
 - az ingatlan adottságait és a piaci viszonyokat figyelembe véve az ingatlan kellő ideig ki van téve a szabadpiaci hatásoknak;
 - felek körültekintően, komoly vételi, illetve eladási szándékkal lépnek fel;
 - a szükséges információ ellátás, továbbá felek jogegyenlősége biztosított;
 - kényszerítő körülmény eladó részéről, illetve különös motiváció vevő részéről nem áll fenn, speciális ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.
- a felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetészerű 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 2017. január hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény hitelbiztosítéki értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt;
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis a Megbízó által jelen szakvélemény 2. pontjában megjelölt célra történő felhasználásban érvényesek.

5.2. Az értékelés módszere

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

Értékelési módszerek ismertetése:

Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat.

Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár/kínálati ár,
- értékesítési időpont,
- elhelyezkedés,
- megközelíthetőség,
- infrastrukturális ellátottság,
- méret,
- műszaki állag,
- alternatív hasznosíthatóság,
- stb.

A módszer fő lépései:

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

5.3. Érték meghatározás

1.	Cím	Terület (m ²)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
	2091 Etyek, Pipacs utcánál	1017	10 500 000	K 10 324
Lakóövezeti telek teljes közművesítettséggel.				
Korrekciós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján				
	Alapterület korrekció			5%
	Kínálati adatok miatt			-10%
Korrigált fajlagos alapár:				9 808

2.	Cím	Terület (m ²)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
	2091 Etyek, Mester utca	1167	10 450 000	K 8 955
Lakóövezeti telek teljes közművesítettséggel, bontandó épülettel.				
Korrekciós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján				
	Alapterületi korrekció			5%
	Elhelyezkedés miatt			5%
	Kínálati adatok miatt			-10%
Korrigált fajlagos alapár:				8 955

3.	Cím	Terület (m ²)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
	2091 Etyek, Temető utca közelében	800	7 900 000	K 9 875
Lakóövezeti telek, közművek az utcában.				
Korrekciós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján				
	Kínálati adatok miatt			-10%
Korrigált fajlagos alapár:				8 888

4.	Cím	Terület (m ²)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
	2091 Etyek	774	5 000 000	T 6 460
Beépítetlen földterület közművesítés nélkül (2015.)				
Korrekciós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján				
	Az eltelt idő miatti "Infláció" korrekció			5%
	Elhelyezkedés miatt			5%
	közművesítettség miatt			10%
Korrigált fajlagos alapár:				7 752

5.	Cím	Terület (m ²)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
	2091 Etyek	1531	12 200 000	T 7 969
Beépítetlen földterület közművesítés nélkül (2015.)				
Korrekciós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján				
	Alapterület korrekció			10%
	Az eltelt idő miatti "Infláció" korrekció			5%
	Elhelyezkedés miatt			5%
	közművesítettség miatt			10%
Korrigált fajlagos alapár:				9 961

Átlagos korrigált fajlagos alapár:

9 073

Forgalmi érték mindösszesen:

Alapterület (m²)
699Fajlagos alapár (Ft/m²)
9 073Forgalmi érték
= 6 340 000

kerekítve

Hatmillió-háromszáznegyvenezer forint

6. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

A szakértői jelentés 4. pontjában ismertetett **2091 Etyek, belterület, 1552/13. hrsz.-ú** ingatlan értékelését az 5.2. pontban foglaltak szerint elvégezve - figyelemmel az 5.1. pontban rögzített korlátozó feltételekre - 2017. január 26-i fordulónapra az ingatlan tehermentes

forgalmi értékét nettó

6.340.000,- Ft-ban,

azaz **Hatmillió-háromszáznegyvenezer** forint + áfa összegben, vagyis

forgalmi értékét bruttó

8.050.000,- Ft-ban,

azaz **Nyolcmillió-ötvenezer** forintban határozzuk meg.

Budapest, 2017. január 27.

Juhász-Sala Péter
okl. építészmérnök
okl. termőföld értékelő
okl. építési, ingatlanforgalmi, biztosítási
igazságügyi szakmérnök

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 2017. január 26-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 JU-RE Office 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.

SZAKVÉLEMÉNY

a

2091 Etyek, belterület,

1552/15. hrsz.-ú

ingatlan tulajdonjogának forgalmi értékéről

Készítette:

JU-RE Office

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

**A LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS ÉRTÉKELÉSI
EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA****MEGBÍZÁS TÁRGYA**

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

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület)	: Etyek
Utca, házszám	: ---
Hrsz.	: 1552/15.

TULAJDONVISZONYOK

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

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	: tulajdonjog
ÉRTÉKELÉS CÉLJA	: piaci forgalmi érték

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Az értékelt telek alapterülete	: 695 m ²
Közmű-ellátottság	: összközműves
Jelenlegi funkció	: beépítetlen terület

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító
Értékelés fordulónapja	: 2017. január 26.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

<i>Piaci nettó forgalmi érték</i>	: 6.310.000,- Ft <i>azaz Hatmillió-háromszáztízezer forint</i>
<i>Piaci bruttó forgalmi érték</i>	: 8.014.000,- Ft <i>azaz Nyolcmillió-tizennégyezer forint</i>

Budapest, 2017. január 27.

Készítette:

Ellenjegyezte:

Juhász-Sala Péter
okl. építészmérnök
okl. termőföld értékelő
okl. építési, ingatlanforgalmi, biztosítási
igazságügyi szakmérnök

Prépostné Musztács Ágnes
ingatlan értékelő
irodavezető

1. ELŐZMÉNY

Etyek Község Önkormányzata (2091 Etyek, Körpince köz 4.) megbízta a **JU-RE Office Kft.**-t (1143 Budapest, Stefánia út 109.) a **2091 Etyek, belterület, 1552/15. hrsz.-ú** ingatlan valós piaci értékének meghatározásával.

2. AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

Az értékelés tárgyát képezi az Etyek Község Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányad tulajdonában lévő **2091 Etyek, belterület, 1552/15. hrsz.-ú** kivett **beépítetlen terület** megnevezésű ingatlan valós piaci értékének meghatározása.

A szakértő feladata tehát az ingatlan **valós piaci értékének** meghatározása.

3. AZ ÉRTÉKELŐ VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

- Tulajdoni lap
- Térképmásolat

Az ingatlanon 2017. január 26-án szakértői szemlét tartottunk. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az épület állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk.

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

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

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

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Az ingatlan bemutatása

4.1.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Etyek
Utca, házszám	: -
Besorolás	: belterület
Helyrajzi szám	: 1552/15.
Megnevezése	: beépítetlen terület
Földrészlet területe	: 695 m ²
Tulajdonos bejegyezten	: Etyek Község Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányad (2091 Etyek, Körpince köz 4.)
Terhek	: vezetékjog, jogosult EON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt.

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 déli részén helyezkedik el a Pipacs utcában. Környezetében jellemzően családi házak vannak.

4.1.3. 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.

4.1.4. Parkolási lehetőség

Az ingatlan előtti utcában a parkolás megoldható.

4.1.5. Telek

A 2091 Etyek, belterület, 1552/15. hrsz.-ú ingatlan szabályos négyszög alakú, sík telek. A telken növényzet nincs, gondozott képet mutat, az utcáfronton jelenleg nincs kerítés, a szomszédos telkek felől kerített.

Besorolása	: falusias lakóterület
Területe	: 695 m ²
Beépítettség	: beépítetlen telek
Tájolása	: DNy-i
Építési övezet jele	: Lf-5
Legkisebb telekterület/szélesség	: 600 nm/18 m.
Beépítési mód	: oldalhatáron álló
Maximális beépíthetőség	: 25 %, de legfeljebb 200 nm.
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 bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk;
- a rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- a forgalmi értéket az alábbiakban definiáljuk:

A *piaci forgalmi érték* azonos azzal a pénzben kifejezett összeggel, amelyért az adott ingatlan a nyílt piacon a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy az értékesítés a tisztességes adásvétel kritériumainak megfelelően bonyolódik.

Ezek a kritériumok a következők:

- az ingatlan szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik;
 - az ingatlan adottságait és a piaci viszonyokat figyelembe véve az ingatlan kellő ideig ki van téve a szabadpiaci hatásoknak;
 - felek körültekintően, komoly vételi, illetve eladási szándékkal lépnek fel;
 - a szükséges információ ellátás, továbbá felek jogegyenlősége biztosított;
 - kényszerítő körülmény eladó részéről, illetve különös motiváció vevő részéről nem áll fenn, speciális ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.
- a felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetészerű 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 2017. január hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény hitelbiztosítéki értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt;
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis a Megbízó által jelen szakvélemény 2. pontjában megjelölt célra történő felhasználásban érvényesek.

5.2. Az értékelés módszere

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

Értékelési módszerek ismertetése:

Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat.

Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár/kínálati ár,
- értékesítési időpont,
- elhelyezkedés,
- megközelíthetőség,
- infrastrukturális ellátottság,
- méret,
- műszaki állag,
- alternatív hasznosíthatóság,
- stb.

A módszer fő lépései:

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

5.3. Érték meghatározás

1.	Cím	Terület (m2)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m2)
	2091 Etyek, Pipacs utcánál	1017	10 500 000	K 10 324
Lakóövezeti telek teljes közművesítettséggel.				
Korrektíós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján				
	Alapterület korrekció			5%
	Kínálati adatok miatt			-10%
Korrigált fajlagos alapár:				9 808
2.	Cím	Terület (m2)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m2)
	2091 Etyek, Mester utca	1167	10 450 000	K 8 955
Lakóövezeti telek teljes közművesítettséggel, bontandó épülettel.				
Korrektíós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján				
	Alapterületi korrekció			5%
	Elhelyezkedés miatt			5%
	Kínálati adatok miatt			-10%
Korrigált fajlagos alapár:				8 955
3.	Cím	Terület (m2)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m2)
	2091 Etyek, Temető utca közelében	800	7 900 000	K 9 875
Lakóövezeti telek, közművek az utcában.				
Korrektíós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján				
	Kínálati adatok miatt			-10%
Korrigált fajlagos alapár:				8 888
4.	Cím	Terület (m2)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m2)
	2091 Etyek	774	5 000 000	T 6 460
Beépítetlen földterület közművesítés nélkül (2015.)				
Korrektíós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján				
	Az eltelt idő miatti "Infláció" korrekció			5%
	Elhelyezkedés miatt			5%
	közművesítettség miatt			10%
Korrigált fajlagos alapár:				7 752
5.	Cím	Terület (m2)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m2)
	2091 Etyek	1531	12 200 000	T 7 969
Beépítetlen földterület közművesítés nélkül (2015.)				
Korrektíós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján				
	Alapterület korrekció			10%
	Az eltelt idő miatti "Infláció" korrekció			5%
	Elhelyezkedés miatt			5%
	közművesítettség miatt			10%
Korrigált fajlagos alapár:				9 961
Átlagos korrigált fajlagos alapár:				9 073
Forgalmi érték mindösszesen:				
	Alapterület (m2)	Fajlagos alapár (Ft/m2)	Forgalmi érték	
	695	9 073	=	6 310 000
	kerekítve	Hatmillió-háromszáztízezer forint		

6. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

A szakértői jelentés 4. pontjában ismertetett **2091 Etyek, belterület, 1552/15. hrsz.-ú** ingatlan értékelését az 5.2. pontban foglaltak szerint elvégezve - figyelemmel az 5.1. pontban rögzített korlátozó feltételekre - 2017. január 26-i fordulónapra az ingatlan tehermentes

forgalmi értékét nettó

6.310.000,- Ft-ban,

azaz **Hatmillió-háromszáztízezer** forint + áfa összegben, vagyis

forgalmi értékét bruttó

8.014.000,- Ft-ban,

azaz **Nyolcmillió-tizennégyezer** forintban határozzuk meg.

Budapest, 2017. január 27.

Juhász-Sala Péter
okl. építészmérnök
okl. termőföld értékelő
okl. építési, ingatlanforgalmi, biztosítási
igazságügyi szakmérnök

Mellékletek:

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

Mellékletek

Az értébecslés 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 2017. január 26-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 JU-RE Office Kft. kiköti, hogy a megrendelő a szakvéleményt csak a szerződésben rögzített vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Továbbá fenntartja a jogát arra, hogy az értébecslés eredményét érvénytelenítse és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.

SZAKVÉLEMÉNY

a

2091 Etyek, belterület,

1552/16. hrsz.-ú

ingatlan tulajdonjogának forgalmi értékéről

Készítette:

JU-RE Office

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

**A LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS ÉRTÉKELÉSI
EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA**

MEGBÍZÁS TÁRGYA

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

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület)	: Etyek
Utca, házszám	: ---
Hrsz.	: 1552/16.

TULAJDONVISZONYOK

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

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	: tulajdonjog
ÉRTÉKELÉS CÉLJA	: piaci forgalmi érték

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Az értékelt telek alapterülete	: 611 m ²
Közmű-ellátottság	: összközműves
Jelenlegi funkció	: beépítetlen terület

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító
Értékelés fordulónapja	: 2017. január 26.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

<i>Piaci nettó forgalmi érték</i>	: 5.540.000,- Ft azaz Ötmillió-ötszáznegyvenezer forint
<i>Piaci bruttó forgalmi érték</i>	: 7.040.000,- Ft azaz Hétmillió-negyvenezer forint

Budapest, 2017. január 27.

Készítette:

Ellenjegyezte:

Juhász-Sala Péter
 okl. építészmérnök
 okl. termőföld értékelő
 okl. építési, ingatlanforgalmi, biztosítási
 igazságügyi szakmérnök

Prépostné Musztács Ágnes
 ingatlan értékelő
 irodavezető

1. ELŐZMÉNY

Etyek Község Önkormányzata (2091 Etyek, Körpince köz 4.) megbízta a **JU-RE Office Kft.**-t (1143 Budapest, Stefánia út 109.) a **2091 Etyek, belterület, 1552/16. hrsz.-ú** ingatlan valós piaci értékének meghatározásával.

2. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés tárgyát képezi az Etyek Község Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányad tulajdonában lévő **2091 Etyek, belterület, 1552/16. hrsz.-ú** kivett **beépítetlen terület** megnevezésű ingatlan valós piaci értékének meghatározása.

A szakértő feladata tehát az ingatlan **valós piaci értékének** meghatározása.

3. AZ ÉRTÉKELŐ VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

- Tulajdoni lap
- Térképmásolat

Az ingatlanon 2017. január 26-án szakértői szemlét tartottunk. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az épület állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk.

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

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

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

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Az ingatlan bemutatása

4.1.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Etyek
Utca, házszám	: -
Besorolás	: belterület
Helyrajzi szám	: 1552/16.
Megnevezése	: beépítetlen terület
Földrészlet területe	: 611 m ²
Tulajdonos bejegyezten	: Etyek Község Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányad (2091 Etyek, Körpince köz 4.)
Terhek	: vezetékjog, jogosult EON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt.

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 déli részén helyezkedik el a Pipacs utcában. Környezetében jellemzően családi házak vannak.

4.1.3. 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.

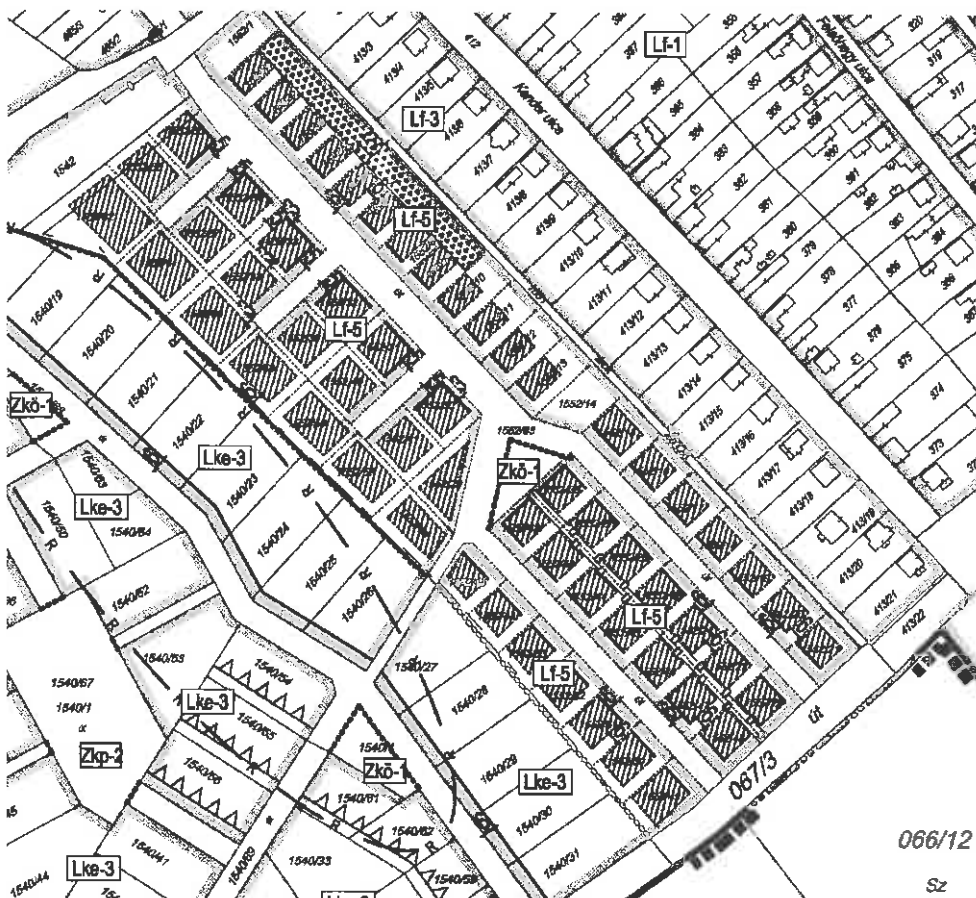
4.1.4. Parkolási lehetőség

Az ingatlan előtti utcában a parkolás megoldható.

4.1.5. Telek

A 2091 Etyek, belterület, 1552/16. hrsz.-ú ingatlan szabályos négyszög alakú, sík telek. A telken növényzet nincs, gondozott képet mutat, az utcafronton jelenleg nincs kerítés, a szomszédos telkek felől kerített.

Besorolása	: falusias lakóterület
Területe	: 611 m ²
Beépítettség	: beépítetlen telek
Tájolása	: DNy-i
Építési övezet jele	: Lf-5
Legkisebb telekterület/szélesség	: 600 nm/18 m.
Beépítési mód	: oldalhatáron álló
Maximális beépíthetőség	: 25 %, de legfeljebb 200 nm.
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 készütségben 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 bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk;
- a rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban korlátozottan tekintendő;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- a forgalmi értéket az alábbiakban definiáljuk:

A *piaci forgalmi* érték azonos azzal a pénzben kifejezett összeggel, amelyért az adott ingatlan a nyílt piacon a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy az értékesítés a tisztességes adásvétel kritériumainak megfelelően bonyolódik.

Ezek a kritériumok a következők:

- az ingatlan szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik;
 - az ingatlan adottságait és a piaci viszonyokat figyelembe véve az ingatlan kellő ideig ki van téve a szabadpiaci hatásoknak;
 - felek körültekintően, komoly vételi, illetve eladási szándékkal lépnek fel;
 - a szükséges információ ellátás, továbbá felek jogegyenlősége biztosított;
 - kényszerítő körülmény eladó részéről, illetve különös motiváció vevő részéről nem áll fenn, speciális ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.
- a felépítmények értéke magában foglalja az épület rendeltetészerű 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 2017. január hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény hitelbiztosítéki értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt;
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis a Megbízó által jelen szakvélemény 2. pontjában megjelölt célra történő felhasználásban érvényesek.

5.2. Az értékelés módszere

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

Értékelési módszerek ismertetése:

Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat.

Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár/kínálati ár,
- értékesítési időpont,
- elhelyezkedés,
- megközelíthetőség,
- infrastrukturális ellátottság,
- méret,
- műszaki állag,
- alternatív hasznosíthatóság,
- stb.

A módszer fő lépései:

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

5.3. Érték meghatározás

1.	Cím	Terület (m ²)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
	2091 Etyek, Pipacs utcánál	1017	10 500 000	K 10 324
Lakóövezeti telek teljes közművesítettséggel.				
Korrektíós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján				
	Alapterület korrekció			5%
	Kínálati adatok miatt			-10%
Korrigált fajlagos alapár:				9 808
2.	Cím	Terület (m ²)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
	2091 Etyek, Mester utca	1167	10 450 000	K 8 955
Lakóövezeti telek teljes közművesítettséggel, bontandó épülettel.				
Korrektíós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján				
	Alapterületi korrekció			5%
	Elhelyezkedés miatt			5%
	Kínálati adatok miatt			-10%
Korrigált fajlagos alapár:				8 955
3.	Cím	Terület (m ²)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
	2091 Etyek, Temető utca közelében	800	7 900 000	K 9 875
Lakóövezeti telek, közművek az utcában.				
Korrektíós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján				
	Kínálati adatok miatt			-10%
Korrigált fajlagos alapár:				8 888
4.	Cím	Terület (m ²)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
	2091 Etyek	774	5 000 000	T 6 460
Beépítetlen földterület közművesítés nélkül (2015.)				
Korrektíós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján				
	Az eltelt idő miatti "Infláció" korrekció			5%
	Elhelyezkedés miatt			5%
	közművesítettség miatt			10%
Korrigált fajlagos alapár:				7 752
5.	Cím	Terület (m ²)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
	2091 Etyek	1531	12 200 000	T 7 969
Beépítetlen földterület közművesítés nélkül (2015.)				
Korrektíós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján				
	Alapterület korrekció			10%
	Az eltelt idő miatti "Infláció" korrekció			5%
	Elhelyezkedés miatt			5%
	közművesítettség miatt			10%
Korrigált fajlagos alapár:				9 961
Átlagos korrigált fajlagos alapár:				9 073
Forgalmi érték mindösszesen:				
	Alapterület (m ²)	Fajlagos alapár (Ft/m ²)	= Forgalmi érték	
	611	9 073	5 540 000	
	kerekítve	Ötmillió-ötszáznegyvenezer forint		

6. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

A szakértői jelentés 4. pontjában ismertetett **2091 Etyek, külterület, 1552/16. hrsz.-ú** ingatlan értékelését az 5.2. pontban foglaltak szerint elvégezve - figyelemmel az 5.1. pontban rögzített korlátozó feltételekre - 2017. január 26-i fordulónapra az ingatlan tehermentes

forgalmi értékét nettó

5.540.000,- Ft-ban,

azaz **Ötmillió-ötszáznegyvenezer** forint + áfa összegben, vagyis

forgalmi értékét bruttó

7.040.000,- Ft-ban,

azaz **Hétmillió-negyvenezer** forintban határozzuk meg.

Budapest, 2017. január 27.

Juhász-Sala Péter
okl. építészmérnök
okl. termőföld értékelő
okl. építési, ingatlanforgalmi, biztosítási
igazságügyi szakmérnök

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 2017. január 25-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 JU-RE Office 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.

SZAKVÉLEMÉNY

a

2091 Etyek, belterület,

1552/26. hrsz.-ú

ingatlan tulajdonjogának forgalmi értékéről

Készítette:

JU-RE Office

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

**A LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS ÉRTÉKELÉSI
EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA****MEGBÍZÁS TÁRGYA**

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

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

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

TULAJDONVISZONYOK

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

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	: tulajdonjog
ÉRTÉKELÉS CÉLJA	: piaci forgalmi érték

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

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

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító
Értékelés fordulónapja	: 2017. január 26.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

<i>Piaci nettó forgalmi érték</i>	: 5.530.000,- Ft azaz Ötmillió-ötszázharmincezer forint
<i>Piaci bruttó forgalmi érték</i>	: 7.020.000,- Ft azaz Hétmillió-húszezer forint

Budapest, 2017. január 27.

Készítette:

Ellenjegyezte:

Juhász-Sala Péter
okl. építészmérnök
okl. termőföld értékelő
okl. építési, ingatlanforgalmi, biztosítási
igazságügyi szakmérnök

Prépostné Musztács Ágnes
ingatlan értékelő
irodavezető

1. ELŐZMÉNY

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

2. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

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

A szakértő feladata tehát az ingatlan **valós piaci értékének** meghatározása.

3. AZ ÉRTÉKELŐ VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyoneértékelők által alapított szervezet, a TEGOVA vagyoneértékelési útmutatójának módszertani eiveire 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 2017. január 26-án szakértői szemlét tartottunk. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az épület állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk.

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

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

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

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Az ingatlan bemutatása

4.1.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Etyek	
Utca, házszám	: -	
Besorolás	: belterület	
Helyrajzi szám	: 1552/26.	
Megnevezése	: beépítetlen terület	
Földrészlet területe	: 610 m ²	
Tulajdonos bejegyezten	: Etyek Község Önkormányzata (2091 Etyek, Körpince köz 4.)	1/1 tulajdoni hányad
Terhek	: ---	

4.1.2. Az ingatlan általános ismertetése

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

Az ingatlan Etyek déli részén helyezkedik el a Pipacs utcában. Környezetében jellemzően családi házak vannak.

4.1.3. 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.

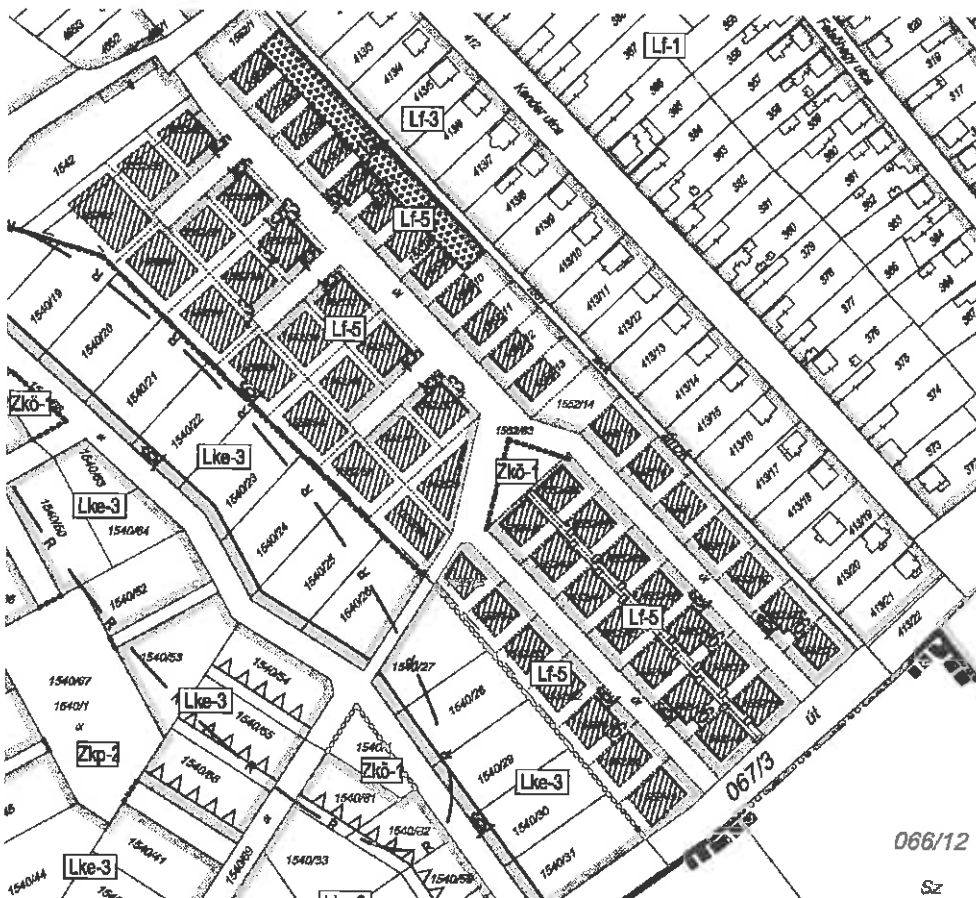
4.1.4. Parkolási lehetőség

Az ingatlan előtti utcában a parkolás megoldható.

4.1.5. Telek

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

Besorolása	: falusias lakóterület
Területe	: 610 m ²
Beépítettsége	: beépítetlen telek
Tájolása	: ÉK-i
Építési övezet jele	: Lf-5
Legkisebb telekterület/szélesség	: 600 nm/18 m.
Beépítési mód	: oldalhatáron álló
Maximális beépíthetőség	: 25 %, de legfeljebb 200 nm.
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 készütségben 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 bejegyzettekben túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk;
- a rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk e vonatkozásban korlátozottan tekintendő;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- a forgalmi 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 rendeltetészerű 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 2017. január hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény hitelbiztosítéki értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt;
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis a Megbízó által jelen szakvélemény 2. pontjában megjelölt célra történő felhasználásban érvényesek.

5.2. Az értékelés módszere

Az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító 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 becsérték.

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

1.	Cím	Terület (m ²)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
	2091 Etyek, Pipacs utcánál	1017	10 500 000	K 10 324
Lakóövezeti telek teljes közművesítettséggel.				
Korrektíós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján				
	Alapterület korrekció			5%
	Kínálati adatok miatt			-10%
Korrigált fajlagos alapár:				9 808
2.	Cím	Terület (m ²)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
	2091 Etyek, Mester utca	1167	10 450 000	K 8 955
Lakóövezeti telek teljes közművesítettséggel, bontandó épülettel.				
Korrektíós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján				
	Alapterületi korrekció			5%
	Elhelyezkedés miatt			5%
	Kínálati adatok miatt			-10%
Korrigált fajlagos alapár:				8 955
3.	Cím	Terület (m ²)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
	2091 Etyek, Temető utca közelében	800	7 900 000	K 9 875
Lakóövezeti telek, közművek az utcában.				
Korrektíós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján				
	Kínálati adatok miatt			-10%
Korrigált fajlagos alapár:				8 888
4.	Cím	Terület (m ²)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
	2091 Etyek	774	5 000 000	T 6 460
Beépítetlen földterület közművesítés nélkül (2015.)				
Korrektíós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján				
	Az eltelt idő miatti "Infláció" korrekció			5%
	Elhelyezkedés miatt			5%
	közművesítettség miatt			10%
Korrigált fajlagos alapár:				7 752
5.	Cím	Terület (m ²)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
	2091 Etyek	1531	12 200 000	T 7 969
Beépítetlen földterület közművesítés nélkül (2015.)				
Korrektíós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján				
	Alapterület korrekció			10%
	Az eltelt idő miatti "Infláció" korrekció			5%
	Elhelyezkedés miatt			5%
	közművesítettség miatt			10%
Korrigált fajlagos alapár:				9 961
Átlagos korrigált fajlagos alapár:				9 073
Forgalmi érték mindösszesen:				
	Alapterület (m ²)	Fajlagos alapár (Ft/m ²)	Forgalmi érték	
	610	9 073	=	5 530 000
	kerekítve	ötmillió-ötszázharmincezer forint		

6. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

A szakértői jelentés 4. pontjában ismertetett **2091 Etyek, külterület, 1552/26. hrsz.-ú** ingatlan értékelését az 5.2. pontban foglaltak szerint elvégezve - figyelemmel az 5.1. pontban rögzített korlátozó feltételekre - 2017. január 26-i fordulónapra az ingatlan tehermentes

forgalmi értékét nettó

5.530.000,- Ft-ban,

azaz **Ötmillió-ötszázharmincezer** forint + áfa összegben, vagyis

forgalmi értékét bruttó

7.020.000,- Ft-ban,

azaz **Hétmillió-húszezer** forintban határozzuk meg.

Budapest, 2017. január 27.

Juhász-Sala Péter
okl. építészmérnök
okl. termőföld értékelő
okl. építési, ingatlanforgalmi, biztosítási
igazságügyi szakmérnök

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 2017. január 26-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 JU-RE Office 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.

SZAKVÉLEMÉNY

a

2091 Etyek, belterület,

1552/29. hrsz.-ú

ingatlan tulajdonjogának forgalmi értékéről

Készítette:

JU-RE Office

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

**A LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS ÉRTÉKELÉSI
EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA****MEGBÍZÁS TÁRGYA**

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

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

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

TULAJDONVISZONYOK

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

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	: tulajdonjog
ÉRTÉKELÉS CÉLJA	: piaci forgalmi érték

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

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

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító
Értékelés fordulónapja	: 2017. január 26.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉK

<i>Piaci nettó forgalmi érték</i>	: 5.130.000,- Ft azaz Ötmillió-százharmincezer forint
<i>Piaci bruttó forgalmi érték</i>	: 6.515.000,- Ft azaz Hatmillió-ötszázötvenötezer forint

Budapest, 2017. január 27.

Készítette:

Ellenjegyezte:

Juhász-Sala Péter
okl. építészmérnök
okl. termőföld értékelő
okl. építési, ingatlanforgalmi, biztosítási
igazságügyi szakmérnök

Prépostné Musztács Ágnes
ingatlan értékelő
irodavezető

1. ELŐZMÉNY

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

2. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

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

A szakértő feladata tehát az ingatlan **valós piaci értékének** meghatározása.

3. AZ ÉRTÉKELŐ VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyoneértékelők által alapított szervezet, a TEGOVA vagyoneértékelési útmutatójának módszertani eiveire 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 2017. január 26-án szakértői szemlét tartottunk. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az épület állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk.

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

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

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

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Az ingatlan bemutatása

4.1.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Etyek
Utca, házszám	: -
Besorolás	: belterület
Helyrajzi szám	: 1552/29.
Megnevezése	: beépítetlen terület
Földrészlet területe	: 750 m ²
Tulajdonos bejegyezten	: Etyek Község Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányad (2091 Etyek, Körpince köz 4.)
Terhek	: vezetékjog, jogosult EON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt.

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 déli részén helyezkedik el a Pipacs utcában. Környezetében jellemzően családi házak vannak.

4.1.3. 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.

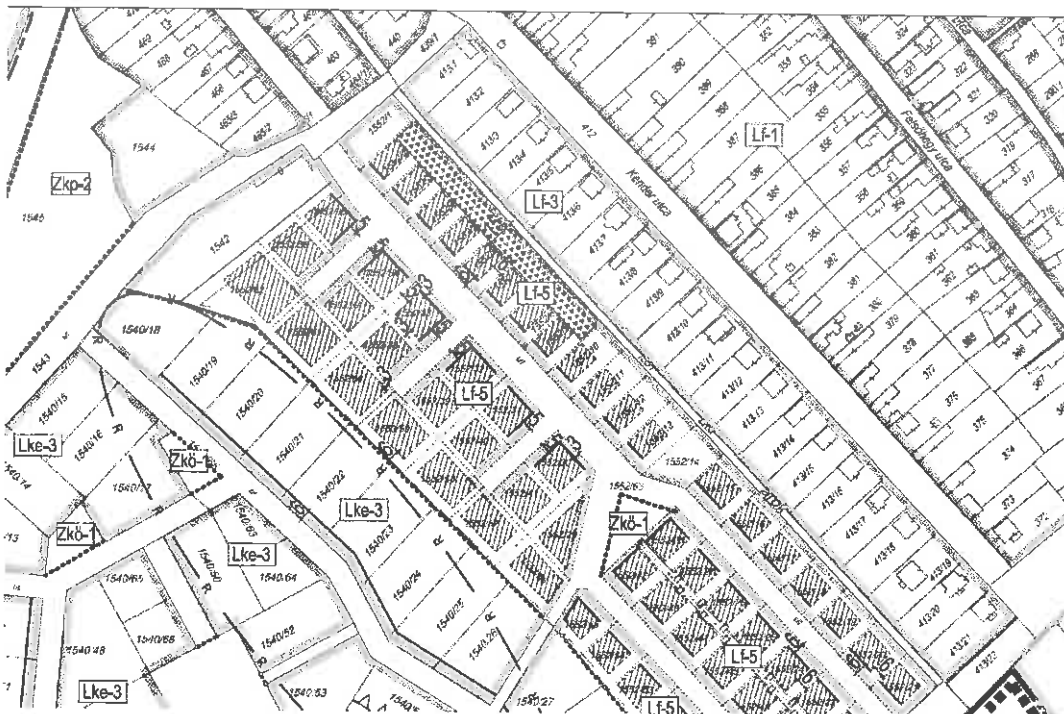
4.1.4. Parkolási lehetőség

Az ingatlan előtti utcában a parkolás megoldható.

4.1.5. Telek

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

Besorolása	: falusias lakóterület
Területe	: 750 m ²
Beépítettsége	: beépítetlen telek
Tájolása	: DNy-i
Építési övezet jele	: Lf-5
Legkisebb telekterület/szélesség	: 600 nm/18 m.
Beépítési mód	: oldalhatáron álló
Maximális beépíthetőség	: 25 %, de legfeljebb 200 nm.
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 készütségben 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 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 2017. január hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény hitelbiztosítéki értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt;
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis a Megbízó által jelen szakvélemény 2. pontjában megjelölt célra történő felhasználásban érvényesek.

5.2. Az értékelés módszere

Az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító 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 becsérték.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár/kínálati ár,
- értékesítési időpont,
- elhelyezkedés,
- megközelíthetőség,
- infrastrukturális ellátottság,
- méret,
- műszaki állag,
- alternatív hasznosíthatóság,
- stb.

A módszer fő lépései:

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

5.3. Érték meghatározás

1.	Cím	Terület (m ²)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
	2091 Etyek, Pipacs utcánál	1017	10 500 000	K 10 324
Lakóövezeti telek teljes közművesítettséggel.				
Korrekciós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján				
	Alapterület korrekció			5%
	Kínálati adatok miatt			-10%
	alak, forma, beépíthetőség			-25%
Korrigált fajlagos alapár:				7 227

2.	Cím	Terület (m ²)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
	2091 Etyek, Mester utca	1167	10 450 000	K 8 955
Lakóövezeti telek teljes közművesítettséggel, bontandó épülettel.				
Korrekciós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján				
	Alapterületi korrekció			5%
	Elhelyezkedés miatt			5%
	Kínálati adatok miatt			-10%
	alak, forma, beépíthetőség			-25%
Korrigált fajlagos alapár:				6 716

3.	Cím	Terület (m ²)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
	2091 Etyek, Temető utca közelében	800	7 900 000	K 9 875
Lakóövezeti telek, közművek az utcában.				
Korrekciós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján				
	Kínálati adatok miatt			-10%
	alak, forma, beépíthetőség			-25%
Korrigált fajlagos alapár:				6 419

4.	Cím	Terület (m ²)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
	2091 Etyek	774	5 000 000	T 6 460
Beépítetlen földterület közművesítés nélkül (2015.)				
Korrekciós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján				
	Az eltelt idő miatti "Infláció" korrekció			5%
	Elhelyezkedés miatt			5%
	közművesítettség miatt			10%
	alak, forma, beépíthetőség			-25%
Korrigált fajlagos alapár:				5 491

5.	Cím	Terület (m ²)	Ár (Ft)	Fajlagos ár (Ft/m ²)
	2091 Etyek	1531	12 200 000	T 7 969
Beépítetlen földterület közművesítés nélkül (2015.)				
Korrekciós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján				
	Alapterület korrekció			10%
	Az eltelt idő miatti "Infláció" korrekció			5%
	Elhelyezkedés miatt			5%
	alak, forma, beépíthetőség			-25%
	közművesítettség miatt			10%
Korrigált fajlagos alapár:				8 367

Átlagos korrigált fajlagos alapár: 6 844

Forgalmi érték mindösszesen:

Alapterület (m²)

750

kerékítve

Fajlagos alapár (Ft/m²)

6 844

Ötmillió-százharmincezer forint

Forgalmi érték

= 5 130 000

6. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

A szakértői jelentés 4. pontjában ismertetett **2091 Etyek, külterület, 1552/29. hrsz.-ú** ingatlan értékelését az 5.2. pontban foglaltak szerint elvégezve - figyelemmel az 5.1. pontban rögzített korlátozó feltételekre - 2017. január 26-i fordulónapra az ingatlan tehermentes

forgalmi értékét nettó

5.130.000,- Ft-ban,

azaz **Ötmillió-egyszázharmincezer** forint + áfa összegben, vagyis

forgalmi értékét bruttó

6.515.000,- Ft-ban,

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

Budapest, 2017. január 27.

Juhász-Sala Péter
okl. építészmérnök
okl. termőföld értékelő
okl. építési, ingatlanforgalmi, biztosítási
igazságügyi szakmérnök

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 2017. január 26-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 JU-RE Office 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.