

✓ 1 - SH.

Polgármesteri Hivatal Nyúl

Feladó: Kócz Norbert <kocz.norbert@gmail.com>
Küldve: szerda 2021. szeptember 22 12:33
Címzett: Nyúl Polgármesteri Hivatal; hivatal@nyul.hu
Tárgy: Re: FW: ajánlat 1926/7

NYÚLI POLGÁRMESTERI HIVATAL 9082 Nyúl, Kossuth L. u. 46.	
Érke: 2021 SEPT 22.	Iktatószám: NY/2021-5/2021
Előadó: SH	Melléklet: -

Tisztelt Polgármester Úr, tisztelt Testület!

Köszönöm, hogy foglalkoztak az ügyemmel, és elérhetővé tették számomra a terület megvásárlását, de megvallom, nagyon megdöbbentem az eladási áron. Úgy érzem, némileg félrecsúszott az értékbecslés, ebből kifolyólag az eladási ár meghatározása is. Nem kötözködni szeretnék, csak józan ésszel gondolkodva nem értem az értékbecslő "eszmefuttatását". Nem szeretném pontról pontra elemezni az értékbecslés folyamatát, és távol áll tőlem, hogy minősítsem, csak egy két gondolatot írnék ezekkel kapcsolatban. Olyan területeket hasonlított össze az 1926/7-es helyrajzi számú területtel (közúttal) amelyek nem hasonlíthatók igazából. Tudom, az értékbecslő egy szabvány eljárást követett, de ez így szerintem nem állja meg a helyét.

- Ez egy közút (természetesen eladáskor már üdülőterületi ingatlan lesz) ami a szűkebb helyeken 3 - 4 méter széles, de a legszélesebb helyen sincs szerintem 10 méter. Nagyon hosszú és igazából nem csatlakozik sehova. (max a vége a másik telkünkbe: 1926/4) Ebből következik, hogy ez a darab föld, telek kialakítására alkalmatlan.

- Az győrújbaráti oldala kb 2 néhol 3 méteres löszfal. Ez a fal egyben Nyúl község határa is. A győrújbaráti oldalon található telkek merőlegesen helyezkednek el erre közútra, és a telkek nyúli fele a telkek vége. A túloldalról minden győrújbaráti telek salakos úton megközelíthető, és bejárattal rendelkezik. Így nincs elzárva egyetlen telek sem. (bár úgy gondolom, erre inkább Győrújbarátnak kellene figyelnie)

- Az értékbecslés kül- illetve belterületet hasonlított össze, és láttam, hogy ezért csökkentette ennek értékét, de itt nem a szabvány szerinti százalékos arány a mérvadó, hanem, - mint a becslésben leírták - a kínálat - kereslet, és a hasznosíthatóság a mérvadó.

- A becslésben leírták, hogy gondozott az út, és ezért nem csökkentették az értékét a többihez képest. Igen, csak a gondozás az én időm és pénzem rovására megy, nem az Önkormányzat költsége. (ezt nem felrovom, csak tényként közlöm) Ergó, amiért rendben tartom, megvehetem drágábban.

- A terület Nyúl határán illetve az út végében erősen fás, és bokros, nem "tisztá" így az esetleges megvétel után lenne vele munka bőven, illetve maga a löszfal kezelése is nagy kihívás ilyen hosszon. (nem úgy, mint az összehasonlításban található területek)

- Végül, de nem utolsó sorban, 1 évvel ezelőtt a hrsz:1926/4-es ingatlant 2,5 millió forintért vettem meg, ami négyzetméter áron (több mint 1800 nm a terület) kb.1350 Ft/nm. Majdnem a negyede a most kikalkulált árak. A környező telkek is hasonló négyzetméter áron mentek. (tudom, mert akkor még válogathattunk az eladó telkek között) Úgy gondolom, ennyit azért nem emelkedett az értéke 1 év alatt.

Összegzés (remélem, még nem untatom):

Azt gondoltam, hogy ez a "közút" igazából egy felesleges földdarab az Önkormányzatnak. Nem költenek rá, nem gondozzák, csak van. Győrújbarát felől érdektelen, mindenkinek, Nyúl felől meg max mi tudjuk használni, gondozni. Jó része fás, bokros, plusz a magas löszfal sem könnyíti meg az ember helyzetét a gondozásban. Telket az adottságai miatt nincs értelme kialakítani belőle. Ezek miatt szerettem volna, ha rendeződtek volna a tulajdonviszonyok, értelmetlennek éreztem a meglétét. Azt gondoltam hogy méltányos áron megkapjuk - bevallom, a kedvezőtlen adottságai miatt, még az általam tavaly vásárolt ingatlan (1926/4) négyzetméter árára sem számítottam ennél az ügyletnél. 1 milliónál nekem nem ér többet ez a földdarab, de, ha érne sem tudnék több pénzt előteremteni. Azért költöttünk ide, mert gyönyörű a környezet, természetközeli, és mindemellett még megfizethető az ingatlan (a Nyúl belterületi nekünk már tavaly is drága volt). Sosem kaptunk állami támogatást, mindenért megdolgoztunk. Az emberek barátságosak, a hegyben pedig ez még inkább érződik. 5 gyereket nevelünk, a legnagyobb is még csak

középiskolás, a legkisebb 9 hónapos, ő éppen most esett át egy szívműtéten - szóval van mire költenünk. Már a mostani ingatlanunkra is kölcsönt vettünk fel, hogy meg tudjuk vásárolni. (tudom ez nem az Önök problémája) Ezek mellett, én még egyszer megköszönöm az eddigi munkájukat, és, hogy időt szántak a kérésemre, de az ajánlatot ezen az áron nem fogadom el.

Tisztelettel és köszönettel:
Kócz Norbert

Nyúl Polgármesteri Hivatal <epites@nyul.hu> ezt írta (időpont: 2021. szept. 3., P, 9:50):

Kedves Norbert!

Örömmel tájékoztatom, hogy a testület keddi ülésén elfogadta a kérelmét, és a mellékelt értébecslés szerint értékesítené ön számára a 1926/7 hrsz ingatlanát. Amennyiben elfogadja az árat, elindítja az önkormányzat az átminősítést, hogy kikerüljön a forgalomképtelen törzsvagyonból mint közút és kivett beépítetlen területté váljon.

Üdvözlettel:

Pál Éva

település-üzemeltető

Nyúl

96/540-254

From: Schmiedt Henrik [<mailto:polgarmester@nyul.hu>]
Sent: Tuesday, August 24, 2021 10:55 AM
To: 'Nyúl Polgármesteri Hivatal'
Subject: FW: ajánlat 1926/7

From: Gábor Takács <gabortakacs979@gmail.com>
Sent: Friday, August 6, 2021 10:49 AM
To: Schmiedt Henrik <polgarmester@nyul.hu>
Subject: Re: ajánlat 1926/7

Kedves Polgármester Úr!

Az értékbecslést és a számlát csatoltam levelemhez.

Megrendelésüket Köszönöm.

A további közös munkákban bízva,

Tisztelettel: Takács Gábor

Schmiedt Henrik <polgarmester@nyul.hu> ezt írta (időpont: 2021. júl. 29., Cs, 15:22):

Köszönöm, a munkát megrendeljük.

From: Gábor Takács <gabortakacs979@gmail.com>
Sent: Thursday, July 29, 2021 2:38 PM
To: Schmiedt Henrik <polgarmester@nyul.hu>
Subject: ajánlat 1926/7

Kedves Polgármester Úr!

A terület bejárását követően küldöm árajánlatomat a Nyúl községben elvégzendő értékbecslésre. (érintett terület: hrsz.: 1926/7).

A bemutatott területre vonatkozóan mindösszesen 40.000,- Ft vállalási áron teszek ajánlatot.

Tevékenységem alanyi áfa mentes.

Megrendelést követően max. 10 napon belül az értékelések átadásra kerülnek.

Ajánlatom 15 napig érvényes, elfogadása esetén kérem, azt erősítse meg egy írásos visszajelzéssel!

Tisztelettel:

Takács Gábor

+3620/264-7238

gabortakacs979@gmail.com

| Felpéc, 2021.07.29

■

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Megrendelő: Nyúl Község Önkormányzata (9082 Nyúl, Kossuth Lajos utca. 46.)



9082 Nyúl, Zártkert, hrsz: 1926/7

Kivett közút

Az értékelés kelte: 2022.05.10.

Készítette:
Takács Gábor

Takács Gábor - Mérnök tanár
Ingatlanvagon - értékelő és - közvetítő
Névjegyzéki szám: 78/2017

Takács Gábor e.v.
kísadózó
9122 Felpéc, Petőfi S. u. 23.
Adósz: 66899639-1-28
Nyilv.sz.: 40567884

Tartalomjegyzék

Tartalomjegyzék	2
ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3
Előzmények	4
Az ingatlan elhelyezkedése:	5
A régió bemutatása	5
Település leírása és jellemzői:	6
Megközelítése	6
Az értékelendő ingatlanok környezetének jellemzői:	7
Közművel ellátottság	7
A telkek leírása	7
Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot	7
Értékelés	8
Az ingatlan piaci értéke, meghatározásának módszerei	9
A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:	9
Számítások	10
Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások	11
Általános alapfeltételezések	11
Korlátozások, szabályozások	11
Értékbecslői nyilatkozat	12
Titoktartási záradék	12
Mellékletek	13
Fotók	13
Tulajdoni lap	14
Szabályozási terv	15
Térkép	16

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Összefoglaló

A Megrendelő neve / címe: Nyúl Község Önkormányzata (9082 Nyúl, Kossuth Lajos utca. 46.)
Kapcsolattartó: Schmiedt Henrik polgármester 96/540-250; +3620/598-8980
Megrendelés tárgya: 9082 Nyúl, Zártkert, hrsz: 1926/7 ingatlan forgalmi értékelési szakvéleményezése.

Az ingatlanok adatai: (2022.04.26. kelt tulajdoni lap szerint)

az ingatlan helyrajzi száma:	1926/7	
címe	9082 Nyúl, Zártkert 1926/7	
megnevezése / művelési ága:	Kivett Közút	
terület	840 m ²	
tulajdonos:	II/3 Nyúl Község Önkormányzata (9082 Nyúl, Kossuth Lajos utca. 46.) Bejegyző hat.: 44003/1998.06.04	1/1 tul hányad
terhek, bejegyzések:	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: right;">III. RÉSZ</p> <p>1. bejegyző határozat, érkezési idő: 47083/2010.09.02 Vezetékjog engedély száma: VFGY-4676/2009. A vázrajzon megjelölt területre. jogosult: név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RT. CG.08-10-001534 cím : 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11-13</p> </div>	
széljegyek	Nem tartalmaz bejegyzést	

Az ingatlanok forgalmi értéke:

A 9082 Nyúl, Zártkert, hrsz: 1926/7 ingatlan - per-, igény-, és tehermentes állapotra meghatározott becsült forgalmi értékét

1.300.000,- Ft

azaz egymillió - háromszázezer forintban állapítom meg.


Amennyiben a tranzakció ÁFA köteles, úgy az érték tartalmazza az ÁFA-t!
Az értéktanúsítvány a mai naptól 90 napig érvényes, ha a piaci viszonyokban vagy az ingatlan állapotában markáns változás nem történik.

Az értékelésben a piaci (forgalmi) érték fogalma alatt azt a pénzben kifejezett értéket értem, amely az ingatlan eladása esetén (az azt terhelő adósság figyelembe vétele nélkül, üres állapotban) árként reálisan elérhető.

Ezen értékelési szakvélemény a megbízó tulajdonát képezi. Nem lehet nyilvánosságra hozni, az értékelőnek, a megjelenés formáját és tartalmát jóváhagyó írásbeli hozzájárulás nélkül.

Az értékelés egyes részeit nem lehet önállóan használni, azt csak egészében lehet értelmezni!

2022. május. 10.


.....
Takács Gábor - Mérnök
Ingatlanvagyon - értékelő és -közvetítő
Névjegyzéki szám: 78/2017

Előzmények

A Megrendelő adatai

- A Megrendelő / kapcsolattartó neve: **Nyúl Község Önkormányzata**
Schmiedt Henrik - polgármester
- A Megrendelő címe: 9082 Nyúl, Kossuth Lajos utca 46
- Telefon, email: 96/540-250; +3620/598-8980

A Megbízott / értékelő adatai

- A Megbízott neve: **Takács Gábor – Mérnök tanár**
Ingatlanvagyon-értékelő és – közvetítő
- A Megbízott címe, egyéb adatai: 9122 Felpéc, Petőfi u 23
Adószám: 66899639-1-28
Névjegyzéki szám: 78/2017
+36 20 264 7238
- Telefon, email:

A Megbízás célja:

Az ingatlan reális piaci értékének meghatározása.

Értékelés tárgya:

9082 Nyúl, Zártkert, hrsz: 1926/7 forgalmi értékelési szakvéleményezése.

Helyszíni szemle időpontja:

2022. május. 2.

Az értékelés fordulónapja:

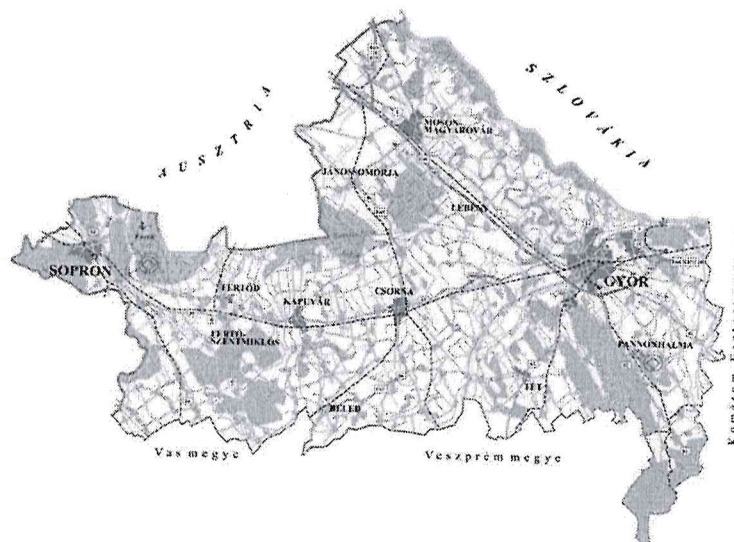
2022. május. 10.

A szakvélemény érvényes a fordulónapjától számított 90 napig

A megbízó a piaci érték megállapításához biztosította a **helyszíni szemle lehetőségét a rendezési tervet és a tulajdoni lapot**. Tájékoztattam a piaci környezetről, a környék ingatlan viszonyairól, a lakókörnyezetről.

Az ingatlant azzal a feltételezéssel kell értékelni, mintha az üres állapotban, tehermentesen kerülne eladásra. Amennyiben hitelfedezetként használnák fel az anyagot, úgy a hitelbiztosítéki érték megállapítása is szükséges. A hitelbiztosítéki érték meghatározásához viszont már a konkrét pénzügyi ismerete is kell, mivel néhány pénzügyi a hitelbiztosítéki érték meghatározásához speciális szempontokat határoz meg.

A Megbízó iránymutatása: Megbízó kéri, hogy az értékbecslést az előző -2021.08.03.-án keltezett- értékeléstől eltérően, közútra végezzem el.

Az ingatlan elhelyezkedése:**Győr- Moson-Sopron megye településhálózata****A régió bemutatása**

Győr-Moson-Sopron megye területe 4208 km². Magyarország északnyugati szögletében, a Dunántúlon helyezkedik el, északon Szlovákiával, nyugaton Ausztriával határos, a Nyugat-Dunántúli Régióhoz tartozik, Vas és Zala megyékkel együtt.

A települések száma 182, ebből kilenc városi rangú. A megye lakosainak száma 2011. január 1-jén 449.967 fő volt. A településfajták közti megoszlásukra jellemző, hogy minden harmadik megyei polgár Győr városában, közel ugyanannyi pedig 3000 lakosnál kisebb községben él. A születések trendje lefelé ível, ugyanakkor magas a halandóság.

A gazdasági élet néhány meghatározó területén fellendülés mutatkozik, ezt a növekedést a termelés oldaláról az ipar produkálta, melyhez hozzájárult a beruházások kiugró teljesítménye is. Ez köszönhető annak is, hogy a '90-es évek óta Győr-Moson-Sopron megye a külföldi befektetők vonzó célpontjává vált. A külföldi tőkebefektetések hatására, a tartós fejlődés feltételeinek megteremtődésével a gazdasági átalakulás az átlagosnál gyorsabban zajlott le. Az ipari parkok létesítése hozzájárult a működő-tőke behozatalának fellendüléséhez. A Győri Ipari Park, az ország első és egyben az egyik legsikeresebben működő ipari parkjaként, 1991-ben jött létre. Kedvező a vállalkozásalapítási kedv, valamint a népességnövekedést elősegítő vándorlási nyereség.

A multinacionális nagyvállalatoktól a néhány fős cégekig minden vállalati forma megtalálható itt. Az utóbbi években a tőkevonzó-képesség országosan mérséklődött a bérelőny megszűnése, valamint a világgazdaságban tapasztalható recesszió miatt, ennek hatása alól Győr-Moson-Sopron megye sem tudta kivonni magát

Település leírása és jellemzői:

Magyarország északnyugati részén, Győr-Moson-Sopron megyében, a Győri járásban Győrtől 8 km-re dél-délkeletre, a Sokorói-dombságon terül el. Elérhető a 82-es főúton, vagy a Győr–Veszprém-vasútvonalon.

A faluról az első hiteles adat egy 1086-os összeírásból való, amikor már létező helynek írták le. Az először egységes faluból a tatárjárás után vált szét Kisnyúl, Nagy-, és Káptalannyúl. A falu először királyi udvari birtok volt; népei várszolgák, szolgáló népek. Jellegzetes tevékenység volt a legeltetés, a szabad pásztorok életmódja. Fokozatosan teret hódított a szántás-vetés. A kívánatosá vált nyúli birtokokat fokozatosan eladományozták – az (apátságnak, a püspökségnek, szerzetesrendeknek, lovagrendeknek). A lassan kialakuló városi polgárság is igyekezett szőlőt szerezni. IV. Béla megengedte, hogy a győri várnépek önkormányzati testületet alakítsanak, és annak élére bírót állítsanak. Nagy Lajos király alatt újabb lendületet vett a szőlőtelepítés, Nyúl borai országos hírre tettek szert.

A község sokat szenvedett az átvonuló seregektől, és mivel Pannonhalmával a seregek gyakorta nem bírtak, többször is feldúlták a környező településeket, így Nyúlt is. A mohácsi vész utáni, mintegy kétszáz esztendő egyetlen csapássorozatnak tűnik. Földönfutás, elhurcoltatás, kifosztás, a falvak elnéptelenedése, elvadult táj, a civilizáció és a kultúra visszaszorulása, az élet, a család végleges pusztulása volt a jellemző. Az 1606. évi zsitvatoroki béke védelmet és biztonságot ígért az üldözött népnek. A magyar és a török földesúr csalogatására a régi lakók visszatértek. 1607-ben ismét lakottá vált Nagynyúl, Káptalannyúl pedig 1619-ben kezdte újra szolgálni földesurát, de végleges újratelepedésről csak a szatmári béke után beszélhetünk. A közlekedés csak lassan fejlődött. A kezdetben a falut elkerülő földutakat a túrhető minőségű veszprémi kőút váltotta fel. 1896-ban átadták a Győrt Veszprémmel összekötő vasutat.

(Forrás: Wikipedia)

Megközelítése

A település közúton legegyszerűbben a 82-es számú főúton közelíthető meg, akár Győr, akár Pannonhalma irányából. A főút végighalad Nyúl központján, annak főutcájaként. (A megyeszékhelytől, Győrtől számított távolsága közúton mintegy 8 kilométer.) Jól használható közúti összeköttetései vannak még a Sokoró több más községével is.

Az M1-es autópálya Győrt elkerülő szakaszának gyors elérhetősége a települést is felértékelte, gazdasági szempontból előnyös helyzetbe hozta. Nyúl akár közúton, akár vasúton a Győri körzet legkönnyebben elérhető települései közé tartozik, így autós, biciklis és gyalogos turisták számára egyaránt ideális kirándulási pont lehet.

Az értékelendő ingatlanok környezetének jellemzői:

A terület a település szélén a Nyúlhegy nevű –kieső- részen található.. A településen megtalálhatóak a napi szükségleteket kielégítő szolgáltatási és kereskedelmi egységek (Élelmiszer bolt, Posta, Takarékszövetkezet, stb.). általános iskola, óvoda. A terület jó infrastrukturális adottságokkal rendelkezik. A térség, illetve az ingatlanok közvetlen környezetének zajterhelése a szemle idején nem volt észlelhető. A területre vezető utcák aszfaltozottak. Az értékelés tárgyát képező ingatlan környezete részben beépített. A vizsgált ingatlanotól több mint 1000 m távolságra a helyközi autóbusz megálló található, tömegközlekedéssel nehezen megközelíthető.

Az értékelendő ingatlan zártkerti besorolású részen fekszik. Jelenlegi művelési ága a földhivatali nyilvántartásban: „kivett közút”. Ettől eltérően természetbeni hasznosítása a szomszédos 1926/6 hrsz-ú ingatlanhoz csatolt udvar. (A csatolt fotókon is láthatóan, a területet lezárták a telekhez.).

Egyebekben a szomszédos ingatlanok többsége állandóan lakott hétvégi ház.

Közművel ellátottság

A 1926/7 hrsz-ú ingatlanra a megbízó tájékoztatása szerint semmilyen közmű nincsen beépítve illetve átvezetve. Az értékelés tárgyát képező településrész víz és villany közműellátással rendelkezik.

A telkek leírása

A 840m-es területek jelenlegi felhasználása „udvar”. Enyhén lejtős, karbantartott terület, füvesítve és fásítva. A rendezési terv szerint az értékelésre kerülő rész KÖÜ (közút) övezeti besorolásban fekszik, Amit a szomszédos Üh (üdülő övezetben) elhelyezkedő telekhez kívánnak csatolni.

Ingyen-nyilvántartás szerinti állapot

<u>az ingatlan helyrajzi száma:</u>	1926/7	
<u>címe</u>	9082 Nyúl, Zártkert 1926/7	
<u>megnevezése / művelési ága:</u>	Kivett Közút	
<u>terület</u>	840 m ²	
<u>tulajdonos:</u>	II/3 Nyúl Község Önkormányzata (9082 Nyúl, Kossuth Lajos utca. 46.) Bejegyző hat.: 44003/1998.06.04	1/1 tul hányad
<u>terhek, bejegyzés</u>	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: right;">III. RÉSZ</p> <p>1. bejegyző határozat, érkezési idő: 47083/2010.09.02 Vezetékgig engedély száma: VEGY-4676/2009. A vázrajzon megjelölt területre. jogosult: név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RT. CG.08-10-001534 cím : 9027 GYÖR Kándó Kálmán utca 11-13</p> </div>	

széljegyek

Nem tartalmaz bejegyzést

(2022.04.26. kelt tulajdoni lapok szerint)

Értékelés

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik.

Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják. Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján. Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében.

Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

A fentiek, valamint az EVS alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor

Az ingatlan piaci értéke, meghatározásának módszerei

Az ingatlanok értékének a meghatározására három módszer alkalmazható:

- **Összehasonlító adatokon alapuló módszer:** amikor az értékelendő ingatlanhoz hasonló stílusú és minőségű ingatlanoknak a tényleges forgalomban realizált értékét módosítjuk az ingatlanok értéknövelő v. értékcsökkentő tulajdonságai alapján.
- **Hozadékelvű értékelési módszer:** az adott telken az adott létesítmény milyen tőkemegtérülési mutatókat lenne képes produkálni megépítése, átalakítása vagy további működése esetén.
- **Költség elvű értékelési módszer:** annak alapján, hogy az adott ingatlanhoz hasonló tulajdonságokkal és értékekkel rendelkező új ingatlan építése az adott helyen –költségvetés vagy költségbecslés útján meghatározva – mennyibe kerülne napi folyó áron, és ez az új érték mennyivel csökkentendő az elhasználódás miatt. Vagyis mennyibe kerülne, ha ugyanazt az ingatlant, ugyanilyen állapotban, ugyan ide meg kellene építeni.

Az értékelés készítésekor figyelembe vettem az EU- tagállamokban működő hivatásos vagyoneértékelők által alapított szervezet, a TEGOVA vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elveit és gyakorlati szempontjait. Feladat elvégzéséhez a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert alkalmaztam.

A piaci összehasonlító eljárás olyan módszer, melynek során a szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott település és közvetlen környezetében az elmúlt időszakban értékesített illetve értékesítésre felkínált ingatlanok értékével, majd elvégzi az összehasonlítást az eltérések súlyozásával.

Tárgyi ingatlan esetében a piaci összehasonlító értékelési módszert alkalmaztam, tekintettel arra, hogy a piacon hasonló ingatlanok ismertek, megfelelő hasonlító adat áll rendelkezésünkre.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

- **Az alaphalmaz kiválasztása:** Az összehasonlításra szánt ingatlanokat a környéken hasonló paraméterekkel rendelkező ingatlanokból állítottam össze.
- **Fajlagos alapérték meghatározása:** Alapját a kínálati árban határoztam meg.
- **Értékmódosító tényezők:** Ezeket a táblázatban foglaltam össze.
- **Fajlagos érték számítása:** Értéket befolyásoló tényezők összevetése.

Az értékelt ingatlan forgalmi értékét fajlagos érték és az ingatlan redukált alapterületének szorzata alapján számoltam ki.

Az összehasonlító adathalmazba hasonló földrajzi elhelyezkedésű, műszaki állapotú, hasonló típusú ingatlanokat választottam. Az esetleges különbözőségeket vizsgáltam, amivel korrigáltam a fajlagos árat, majd ebből alakítottam ki a becsült piaci árat.

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

9082 Nyúl,

hrs: 1926/7

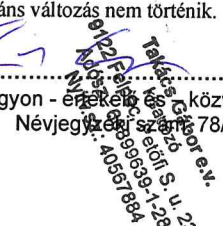
Számítások

Értékelendő ingatlan	1.sz összehasonlító	2.sz összehasonlító	3.sz összehasonlító	4.sz összehasonlító	
Ingatlan címe	9082 Nyúl, 1926/7 hrsz	Nyúl	Nyúl	Écs	Tényő
Jellege	közterület	lakóövezeti telek	üdülőövezeti telek	lakóövezeti telek	Külterületi telek
Infrastrukturális adottságok	Gyenge infrastruktúrával rendelkező helyen. Napi szükségleteket kielégítő bolt + alapfokú oktatási intézmények a településen, tömegközlekedés rosszul megoldott	Panorámás 9 732 nm-es telek, csendes, kedvelt utcában, bontandó házzal. A villany, és víz közművek be vannak vezetve, gáz és csatorna a közeli utcában van kiépítve!	Közepes infrastruktúrával rendelkező helyen. Jó utak. Közepes tömegközlekedés Gyenge szolgáltatások	Közepes infrastruktúrával rendelkező helyen. Jó utak. Gyenge tömegközlekedés Gyenge szolgáltatások	Gyenge infrastruktúrával rendelkező helyen. A telek előtt föld út Gyenge tömegközlekedés Gyenge szolgáltatások
Megjegyzés (közművek, kerítettség övezeti besorolás, stb.)	közmű nélkül, részben kerített enyhén lejtős terület KÖu	gyenge tömegközlekedés lejtős telek Lf övezet	természeti környezetben, zártkerti telek. Villany, 3 %os beépíthetőségü.	Széles, panorámás, nyugodt helyen lévő építési telek, a területen vezetékes víz és villany van, csatorna és gáz gerincvezeték nincs kiépítve.	Külterületi utcájában, 13m széles, 1633 m2-es zártkerti ingatlan. Villany vezeték előtte húzódik.
Adat forrás	//////////	ingatlan.com 32868353	ingatlan.com 32803116	ingatlan.com 32029334	ingatlan.com 32544838
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
Kínálati / eladási ár (Ft)		35.900.000	9.900.000	8.500.000	5.000.000
Alapterület (m2)	840	9.732	3.210	3.086	1.633
Fajlagos ár (Ft / m2)		3.689	3.084	2.754	3.062
Kínálat / adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
Kínálat / adásvétel időpontja		2022.05.	2022.05.	2022.05.	2022.05.
Kínálati / adásvételi ár korrekció		-5%	-5%	-5%	-5%
Korrigált fajlagos érték (Ft/m2)		3.504	2.930	2.617	2.909
ÉRTEK KIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT					
Településen belüli fekvés / mikro környezet		hasonló / -	hasonló / -	hasonló / -	hasonló / -
Földrajzi elhelyezkedés, gazdasági környezet		hasonló / -	hasonló / -	kedvezőtlenebb/ +5%	kedvezőbb / -5%
Telekméret / Megoszthatóság / Tájolás		kedvezőbb / -5%	kedvezőbb / -5%	kedvezőbb / -5%	kedvezőbb / -5%
Jogi jelleg		hasonló / -	hasonló / -	hasonló / -	hasonló / -
Megközelíthetőség		kedvezőbb / -5%	kedvezőbb / -5%	hasonló / -	hasonló / -
Útviszonyok (terület közterületi kapcsolata)		kedvezőtlenebb/ +5%	hasonló / -	hasonló / -	kedvezőbb / -5%
Használati korrekció (komoly karosodás ...)		hasonló / -	hasonló / -	hasonló / -	hasonló / -
Esztétikai benyomás kerítettség, rendezettség, panoráma		hasonló / -	hasonló / -	hasonló / -	hasonló / -
Közművesítettség		kedvezőbb / -5%	kedvezőbb / -5%	kedvezőbb / -5%	kedvezőbb / -5%
Infrastruktúra		hasonló / -	hasonló / -	kedvezőbb / -5%	hasonló / -
Beépíthetőség / övezeti besorolás		kedvezőbb / -5%	hasonló / -	kedvezőbb / -5%	hasonló / -
Bontandó épület		kedvezőbb / -5%	kedvezőbb / -5%	hasonló / -	hasonló / -
További korrekció a Beépíthetőség / hasznosíthatóság korlátozása miatt		-30%	-30%	-30%	-30%
Korrekció összesen		-50%	-50%	-45%	-50%
Összehasonlítás Következtetése (Ft)		1.752	1.465	1.439	1.454
Súlyozás		25%	25%	25%	25%
Számított fajlagos ár (Ft/nm)		$(1.752 + 1.465 + 1.439 + 1.454)/4$			1.528
Becsült piaci érték:		840 m2 x 1.528 Ft/m2 =			1.283.520,- Ft
Becsült piaci érték kerekítve:		1.300.000,- Ft			azaz egymillió – háromszázezer
		<small>Amennyiben a tranzakció ÁFA köteles, úgy az érték tartalmazza az ÁFA-t!</small>			

Az értéktanúsítvány a mai naptól 90 napig érvényes, ha a piaci viszonyokban vagy az ingatlan állagában markáns változás nem történik.

2022.05.10.

Takács Gábor – Mérnök tanár: 
 Ingatlanvagyon - értékeltető és -közvetítő
 Névjegye: 88/99636-1-28/2017



Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

Általános alapfeltételezések

- A biztosított adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a megbízó szavatolja. A rendelkezésünkre bocsájtott dokumentumokat hitelesnek fogadjuk el, jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk. Nem vállalunk felelősséget mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért.
- Az értékelést a helyszíni szemle, a rendelkezésre bocsátott adatok és a dokumentációk, valamint a szóbeli tájékoztatások alapján készítettem el. A környéken lakók információit megbízhatónak tartom, de pontosságukért felelősséget nem vállalok.
- Az értékelésben feltételeztük, hogy a szóban forgó ingatlan tulajdoni viszonyai rendezettek, tulajdonjoga szabadon átruházható. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semmi nemű felelősséget nem vállalunk.
- Az állag meghatározása szemrevételezéses diagnosztika módszerével készült.
- Nem jutott tudomásunkra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. Nem vállalunk felelősséget olyan később jelentkező tényekért, gazdasági vagy fizikai tényezőkért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értéket.
- Az értékbecslés mellékletében becsatolt anyagok a vizsgált ingatlan bemutatására szolgálnak.
- A helyszíni szemlén készített fényképek egy része a mellékletben található.

Korlátozások, szabályozások

- A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem megengedett.
- Előzetes hozzájárulás nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon nem terjeszthető, nem kerülhet a nyilvánosság elé, hirdetés, újság, értékesítés vagy bármilyen más nyilvános média útján.
- Véleményt nem nyilvánítunk jogi ügyekben.
- Nyilatkozom, hogy az ingatlant érintő körülményeket Megbízó nyilatkozata szerint rögzítettem.
- Geológiai kutatásokat, geodéziai és területi méréseket nem végeztünk, ez nem képezte a megbízásunk tárgyát.
- Jelen értékelés készítője csak a megbízó felé tartozik felelősséggel, harmadik személy felé kötelesség nem terheli.

Értékbecslői nyilatkozat

- Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára, az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszer alkalmazását tartottam célravezetőnek
- Az értéket a beszerezhető piaci információkra támaszkodva határoztam meg. Összehasonlító adataim forrása saját adatbázis, ingatlanközvetítő irodák adatszolgáltatásai, internet. Az ingatlan értékének meghatározása a hasonló elhelyezkedésű és hasonló paraméterekkel rendelkező ingatlanok kínálati árainak, realizált jogügyleteinek elemzése, illetve ezeknek a tárgyi objektumokra vonatkozó, súlyozott értéknövelő és értékcsökkentő tényezőkkel való korrigálása alapján történik.
- Az értékelő a tudomására jutott adatokat és jelen szakvéleménye tartalmát bizalmasan kezeli, egyúttal kijelenti, hogy pártatlanságát semmi sem befolyásolja.
- Az értékelésből 2 eredeti példány készült, abból egy példány a megrendelőnél egy példány az értékbecslést készítőnél marad.
- Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Titoktartási záradék

Az értékbecslő az értékelés során használt adatokat és információkat banki és üzleti titokként kezeli, amelyet harmadik fél tudomására csak a megbízó írásbeli hozzájárulásával adja ki.

Ezen túlmenően sem köteles illetéktelen személlyel olyan adatokat közölni, amely az értékbecsléssel összefüggésben jutott tudomására, és amelynek közlése a megrendelőre vagy más személyre hátrányos következménnyel járna.

Felpéc, 2022.05.10.

Mellékletek

Fotók



Fülemüle utca



1926/7 hrsz (lezárt része)



A fülemüle utca és az 1926/7 út kereszteződése

Tulajdoni lap

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	NUL5489 (Lejárta:2025.02.13)	Kétféles
-----------------	--------------	------------------------------	----------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tul

Nem hiteles tulajdoni lap

Győr-Ménfőcsanak Megyei Kormányhivatal
Győr 9021 Győr, Városház tér 3. Pf. 183.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/S2433/2022

2022.04.26

Szektor : 53

NYÚL
zártkert 1926/7 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	aléztály terv	adatok kat.jöv. ha m2 k.fill
. Kivett között	0	840	0,00		

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 44003/1998.06.04
jogcím: átszállás
jogállás: tulajdonos
név: NYÚL KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
cím: 9082 NYÚL Kossuth Lajos utca 46.
törzsszám: 15727811

III. RÉSZ

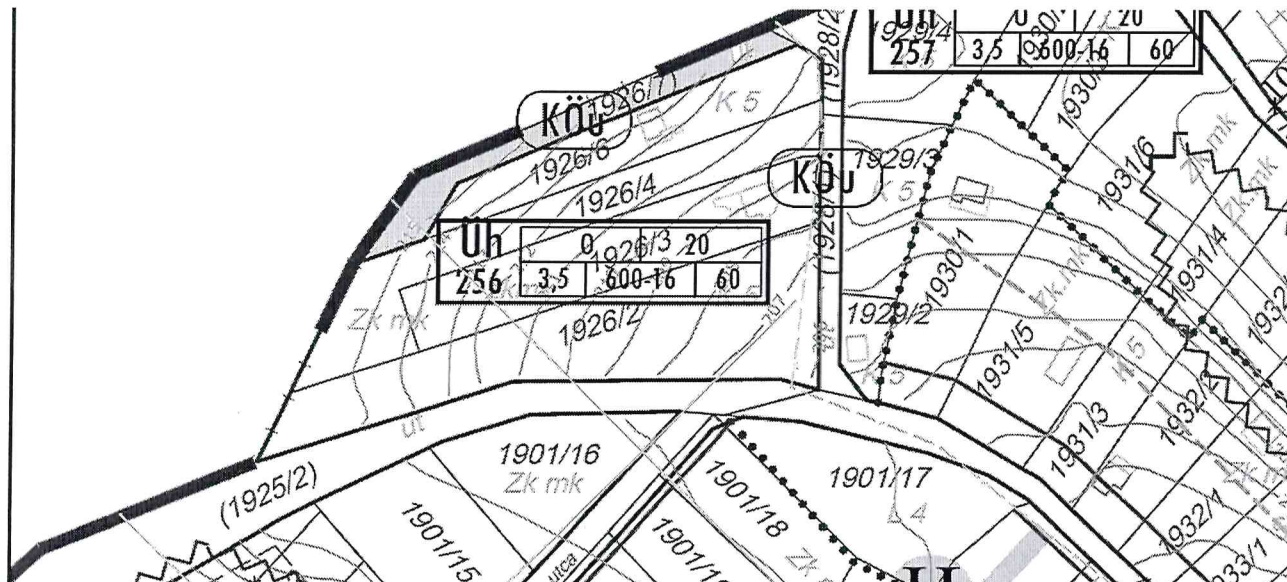
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 47083/2010.09.02
Vezetékjog
engedély száma: VFGY-4676/2009. A vázrajzon megjelölt területre.
jogosult:
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RT. CG.08-10-001534
cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Szabályozási terv



Nyúl honlapján megtalálható rendezési tervből.

Térkép



Az értékelt ingatlan elhelyezkedése Nyúlon belül