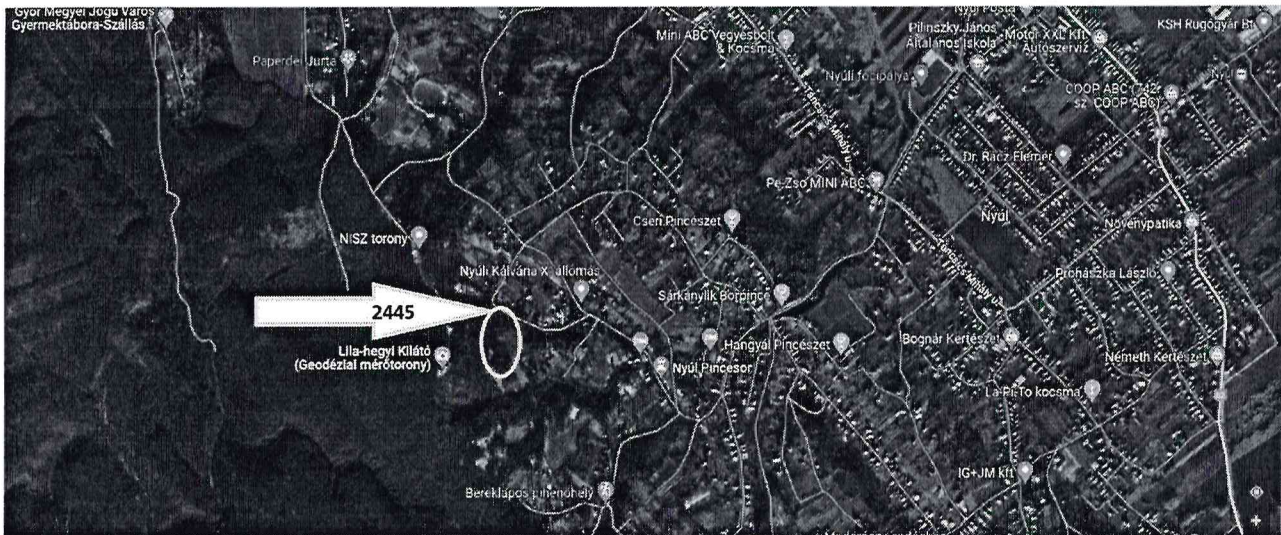


INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

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



9082 Nyúl, zártkert, hrsz: 2445

legelő

Az értékelés kelte: 2022.05.10.

Készítette:
Takács Gábor

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

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

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..... | 13 |
| Szabályozási terv | 14 |
| Térkép..... | 13 |



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: 2445 ingatlan forgalmi értékelési szakvéleményezése.

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

| | | | |
|-------------------------------------|---------------------------------|--|----------------|
| <u>az ingatlan helyrajzi száma:</u> | 2445 | | |
| <u>címe</u> | 9082 Nyúl, zártkert hrsz.: 2445 | | |
| <u>megnevezése / művelési ága:</u> | legelő | | |
| <u>terület</u> | 3562 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, bejegyzése</u> | Nem tartalmaz bejegyzést | | |
| <u>széljegyek</u> | Nem tartalmaz bejegyzést | | |

Az ingatlanok forgalmi értéke:

A 9082 Nyúl, zártkert, hrsz: 2445 ingatlan - per-, igény-, és tehermentes állapotra meghatározott becsült forgalmi értékét

2.400.000,- Ft

azaz kettőmillió - négyszázezer forintban állapítom meg.

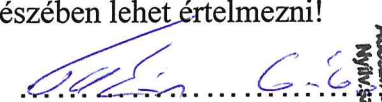
Amennyiben a tranzakció ÁFA köteles, úgy az érték tartalmazza az ÁFÁ-t!
 Az értéktanúsítvány a mai naptól 90 napig érvényes, ha a piaci viszonyokban vagy az ingatlan állagában markáns változás nem történik.

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: 78/2017-129

Takács Gábor e.v.
 Kiszolgáló
 9122 Felpéc, Petőfi S. u. 23.
 Adószám: 18889629-129
 Nyilv.sz.: 1056388

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 – Mérnöktanár**
Ingatlanvagyon-értékelő és – közvetítő
 - A Megbízott címe, egyéb adatai: 9122 Felpéc, Petőfi u 23
Adószám: 66899639-1-28
Névjegyzéki szám: 78/2017
 - Telefon, email: +36 20 264 7238
- A Megbízás célja: Az ingatlan reális piaci értékének meghatározása.

Értékelés tárgya: **9082 Nyúl, zártkert, hrszt: 2445** forgalmi értékelési szakvéleményezése.

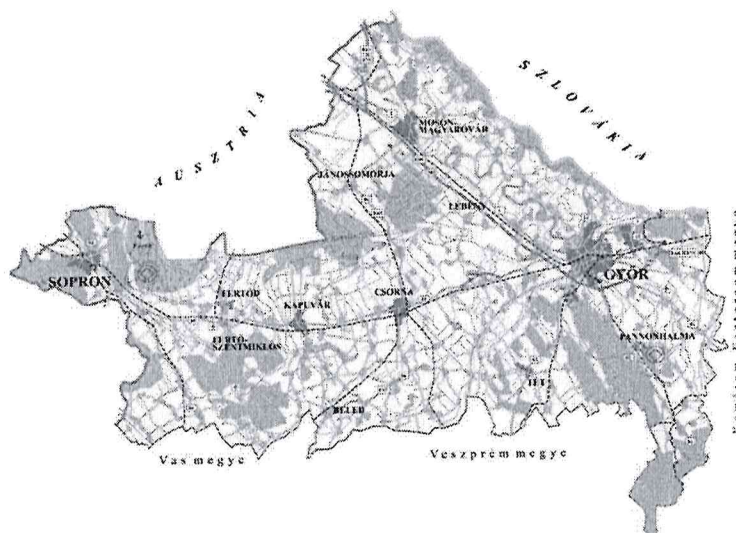
Helyszíni szemle időpontja: **2022. május. 2.**

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 megbízó vezetésével), a rendezési tervet és a tulajdoni lapot.** Tájékoztam 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.

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 kívánatosná 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 tűrhető 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.

Az értékelt terület gyenge infrastrukturális adottságokkal rendelkezik. A térség, illetve az ingatlanok közvetlen környezetének zaj terhelése a szemle idején nem volt észlelhető. A területre vezető utak személyautóval járhatók. Környezete szórványosan beépített. A vizsgált ingatlanotól több mint 3000 m távolságra a helyközi autóbuszmegálló található, tömegközlekedéssel nehezen megközelíthető.

Az értékelendő ingatlan „zártkert” besorolású részen fekszik. Jelenlegi művelési ága a földhivatali nyilvántartásban: „legelő”. Ettől eltérően természetbeni megjelenése: önerdődült terület.

Egyebekben a szomszédos területek többsége szintén fásított.

Közművel ellátottság

A 2445 hrsz-ú ingatlanra a megbízó tájékoztatása szerint semmilyen közmű nincsen bevezetve. Az értékelés tárgyát képező településrész víz és villany közműellátással rendelkezik.

A telkek leírása

A 3562 m-es terület jelenlegi nem hasznosított, elhanyagolt. Lejtős, füves és önerősült terület. A rendezési terv szerint az értékelésre kerülő rész Mk (kertes mezőgazdasági terület) övezeti besorolásban fekszik.

Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot

| | | | |
|-------------------------------------|--------------------------|--|----------------|
| <u>az ingatlan helyrajzi száma:</u> | 2445 | | |
| <u>címe</u> | 9082 Nyúl, zártkert 2445 | | |
| <u>megnevezése / művelési ága:</u> | legelő | | |
| <u>terület</u> | 3562 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, bejegyzésel</u> | Nem tartalmaz bejegyzést | | |
| <u>széljegyek</u> | 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.

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.



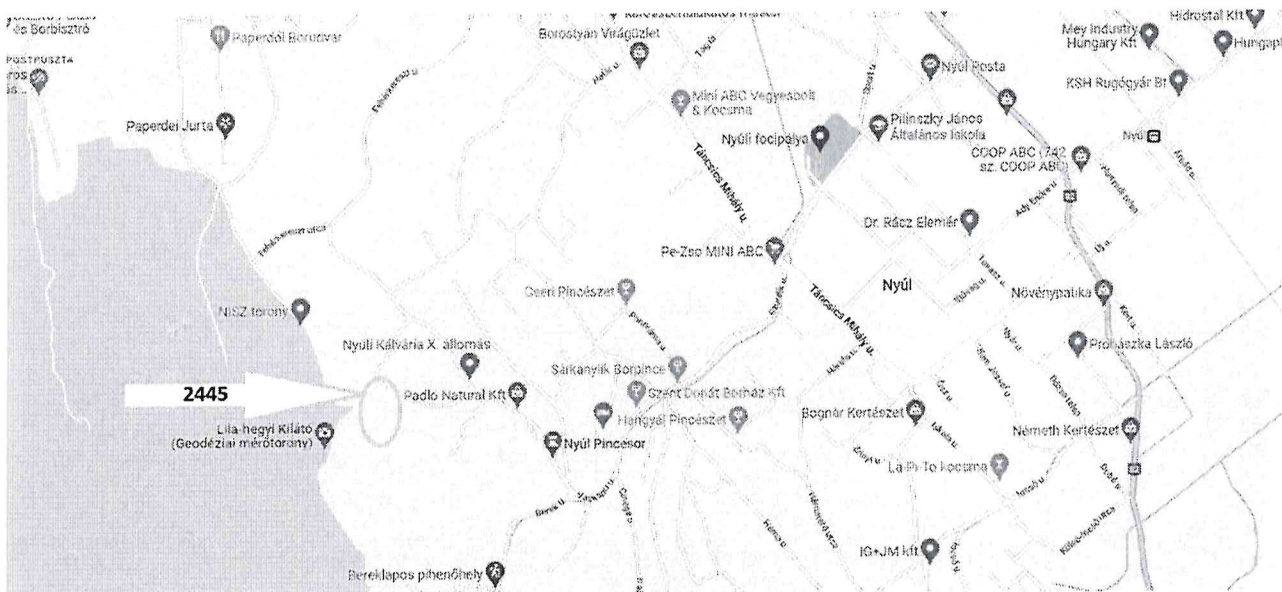
Mellékletek

Fotók



A terület megközelítését szolgáló útról és a területről

Térkép



Az értékelt ingatlan elhelyezkedése Nyúlon belül

