

VA-SM

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

9082 NYÚL település

Belterület 494/55 helyrajzi számú ingatlanról

Az értékbecslés készült:

3 példányban

Az értékbecslés keltezése: 2016. április hó 06.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Győri Járás Hivatal
Győr 9021 Győr, Városház tér 3. Pf. 183.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Mégrendelés szám: 30005/42252/2016
2016.03.24

NYÚL
Beltérület 494/55 helyrajzi szám

Szektor: 53

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatak					
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat. t.jöv. k.fill	alrészlet adatak terület ha m2	kat. jöv. k.fill
Kivett beépítetlen terület	0	790	0,00		

II. RÉSZ
2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzés határozat, érkezési idő: 30481/2001.01.09
jogcím: 1990. évi LKV. tv.
jogállás: tulajdonos
név: NYÚL KÖSSÉG ÖNKORMÁNYZATA
cím: 9082 NYÚL Kossuth Lajos utca 46.

III. RÉSZ	
1. bejegyzés határozat, érkezési idő: 31991/1990	
Önálló szabványos bejegyzés 1/1 sorssz. alatti a: 642 tulajdoni lap-ról átjegyezve.	
Et a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás-céljából került kiadásra. Másra nem használható.	

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik



Érdő és J. János szék.

Személyes
836/2

764/29
764/30
764/31

764/24
764/25
764/26
764/27
764/28

842/1
832/1
832/2
832/3
832/4
832/5
832/6
832/7
832/8
832/9
832/10
832/11
832/12
832/13
832/14
832/15
832/16
832/17
832/18
832/19
832/20
832/21
832/22
832/23
832/24
832/25
832/26
832/27
832/28
832/29
832/30
832/31
832/32
832/33
832/34
832/35
832/36
832/37
832/38
832/39
832/40
832/41
832/42
832/43
832/44
832/45
832/46
832/47
832/48
832/49
832/50
832/51
832/52
832/53
832/54
832/55
832/56
832/57
832/58
832/59
832/60
832/61
832/62
832/63
832/64
832/65
832/66
832/67
832/68
832/69
832/70
832/71
832/72
832/73
832/74
832/75
832/76
832/77
832/78
832/79
832/80
832/81
832/82
832/83
832/84
832/85
832/86
832/87
832/88
832/89
832/90
832/91
832/92
832/93
832/94
832/95
832/96
832/97
832/98
832/99
832/100

Megbízó:

Nyúl Község Önkormányzata képviselőtestületében

Schmiedt Henrik Polgármester Úr

9082 Nyúl, Kossuth u. 46

Előzményi adatok:

Nyúl Község Önkormányzata képviselőtestületében Schmiedt Henrik Polgármester Úr megbízást adott a Nyúl belterület 494/55 helyrajzi szám alatt felvett kivett, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékelésére.

A megbízás alapján 2016. április 06.napján tartott helyszíni szemle során rögzítettem az ingatlan adatait, összegyűjtöttem az okmányait, és megállapítottam, hogy annak szabadpiaci forgalmi értéke (becsült bruttó érték)

4'210'000.-

azaz Négy millió – kettőszáztízezer forint.

Győr, 2016-04-06.

Für Tibor
Igazságügyi Ingatlanforgalmi szakértő
9029 Győr, Votinszky u. 12/b.
Adószám: 72201486-1-51
Bsz.: 12096714
Für Tibor
Igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
ig.sz.: 0662.

ÉRTÉKELÉSI ADATLAP

Az értékelt ingatlan főbb adatai

Az ingatlan címe	<i>9082 Nyúl belterület Veres P. u. 45 és 47 között.</i>
Az ingatlan megnevezése	<i>Kivett beépítetlen terület</i>
Az ingatlan helyrajzi száma	<i>494/55</i>
Az ingatlan aktuális használata	<i>Üres ,használaton kívüli</i>
A telek alapterülete	<i>780 m²</i>
Bérlő(k)	<i>Az ingatlan tudomásom szerint nincs bérbe adva</i>
Bejegyzett tulajdonosok és tulajdoni hányaduk	<i>Nyúl Község Önkormányzata 9082 Nyúl, Kossuth L. u. 46. 1/1</i>
Értékelt tulajdoni hányad	<i>1/1</i>
A tulajdoni lapon lévő terhek, jogok és széljegyek	<i>Tehermentes</i>
Ingatlan nyilvántartáson kívüli tulajdonos (ok)	<i>Nincs tudomásom ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosról.</i>
Értékelt jog megnevezése	<i>Az értékelt jog tulajdonjog.</i>

Megjegyzés: Az ingatlan adatait a 2016.03.24-én kelt tulajdoni lap alapján vettem figyelembe.

Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

Távolsági adatok	
Központtól	<i>A vizsgált ingatlan Nyúl település központjától kb. 0.5 km-re található.</i>
Autóbusztól	<i>Helyközi járatú autóbuszmegálló 500 méteren belül</i>

Telek jellemzői

A telek mérete	<i>780 m²</i>
A telek alakja	<i>A telek geometriailag téglalap alakú.</i>
A telek utcafronti szélessége/mélysége	<i>Kb. 20</i>
Építési övezet	<i>Lf övezet</i>
Domborzati és lejtésviszonyok, tájolás, zöldfelület	<i>A telek felszíne sík, egyenletes, szintje az utca szintjével közel azonos</i>
A telek kerítettsége	<i>A telek nem kerített</i>
Térvilágítás	<i>Térvilágítás az utcában kiépítve</i>

Közműellátottság A Veres Péter utcában

Villany	<i>Van</i>
Víz	<i>Van</i>
Szennyvízelvezetés	<i>Szennyvízhálózat kiépítve</i>
Gáz	<i>Gázellátottság biztosított</i>

Az ingatlant azonosító adatok

Területe	780
Minőségi osztálya	
Az ingatlan nyilvántartásban feltüntetett aranykorona értéke	0.00
Talajtípus	öntés
Talajszerkezet	
Talaj kötöttsége	
Hidrológiai viszonyok	változó vízellátottság

Forgalmi érték meghatározás piaci összehasonlító módszerrel

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyakkal hasonló az értéke. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árát vizsgálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatot egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

2. Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m^2 -re vetítve alkalmazható.

3. Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- Műszaki szempontok, építészeti szempontok, használati szempontok*
- Telekadottság*
- Infrastruktúra, környezeti szempontok*
- Alternatív hasznosítás szempontjai*

➤ Jogi szempontok, hatósági szabályozás

4. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül csak az értéket jelentősen befolyásolókat kell feltüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

5. Végső érték számítása

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Végső forgalmi érték meghatározása

A vizsgált ingatlan értékének meghatározása során a megyebeli NAV. állományokból választottam ki adatokat, tekintve, hogy konkrét adásvételi jogügyletek adatai tartalmazzák a legvalószínűbb értékeket.

Ennek alapján olyan ingatlanokat választottam ki, amelyek felépítményt nem tartalmaztak, illetőleg feltehetően azonos közmű-ellátottságuk van. (Nincsenek közművesítve)

	Megnevezés	Méret	Forgalmi érték(ár)
1	Nyúl belterület, beépítetlen terület	1222 nm	6.000.000.- Ft 4910/m ²
2	Nyúl belterület, beépítetlen terület	900 nm	5.200.000.- Ft 5.778/m ²
3	Nyúl belterület, beépítetlen terület	1245 nm	6.000.000.- Ft 4819/m ²
4	Nyúl belterület, beépítetlen terület	900 nm	5.172.300.- Ft 5747/m ²
		836 nm	4.500.000.-Ft 5383/m ²
		747 nm	4.300.000.-Ft 5756/m ²

Az összehasonlításban szereplő valamennyi ingatlan közterületi kapcsolattal rendelkező közművesített lakótelek.

Tekintettel az értékbecsítő körülményekre, a fenti táblázatos elemzés szerint az ingatlan elemeinek értékelése alapján egy jelen állapotra alapozott érték meghatározása történt. A helyszínen tapasztaltakra és az összehasonlító adatokból kiindulva az átlag értéket indokolt alapul venni. 5.398.83 kerekítve: 5.400.-Ft/m²


Valamennyi értékbecsítő tényezőre figyelemmel 5.400.-Ft/m² fajlagos tekinthető reálisnak.

Álláspontom szerint a nyíli 494/55 helyrajzi számú ingatlan kikiáltási árát a jelenlegi 4.210.000.-Ft-os piaci értékhez célszerű igazítani.

A forgalmi érték becsült érték mely minden esetben nagymértékben függ a keresletől, annak fizetőképességétől és az esetleges értékesítés időpontjától.

Közeljövőben történő értékesítés esetén az általam kimunkált becserék vételárként elérhetőnek látszik, de megfelelő alku helyzetben ettől eltérő ár is elképzelhető.

Győr, 2016. április hó 06.


Fűr Tibor
Igazságügy | Ingatlanforgalmi szakértő
8029 Győr, Votinszky u. 12/b.
Adószám: 72201486-1-51
Bsz.: 12998712-01439408-00100008