

08 - THT

NYÚLI POLGÁRMESTERI HIVATAL 9082 Nyúl, Kossuth L. u. 46.	
Érk.: 2015 SZEP 16	Iktatószám: 2126/2015
Előadó: THT	Melléklet: 1

Kérvény
a Nyúli Mezőgazdasági Kft. (9082. Nyúl Potyondi u.1.)
részéről

Azzal a kéréssel fordulunk a Nyúli Önkormányzathoz, hogy az Önök tulajdonában lévő 0115 hrsz-u ingatlant a Nyúli Mezőgazdasági Kft. részére elidegeníteni szíveskedjen.

Az ingatlanon szerzett tulajdonjog birtokában gyógynövény feldolgozás, raktározás és értékesítés céljára kívánja használni. Ezzel a Kft. és a falu gazdái tevékenységének bővítésére nyílna lehetőség.

Nyúl, 2015. szeptember 16.

Tisztelettel:


Molnár Lajos
ügyvezető

Nyúli Mezőgazdasági
Korlátolt Felelősségű Társaság
9082 Nyúl, Potyondi utca 1.
Adószám: 24676672-2-08
Cg.: 08-09-025367
Bsz.: 58600300-1000556

FÖLDTERÜLETEK ÉRTÉKBECSLÉSE

Megrendelő:

Schmiedt Henrik Úr Nyúl Község Polgármester

Ingotlanok címe: Nyúl külterület
Helyrajzi száma: 0263/5 és 0113 hrsz.
Területek méretei: 3632 m² és 1 ha 5732 m²

Előzményi adatok

Nyúl Község Polgármestere azzal bízott meg, hogy a fentebb nevesített (Nyúl Község Önkormányzata tulajdonát képező-) és a mellékelt rajzokon feltüntetett fásított terület és legelő piaci forgalmi értékét határozzam meg annak érdekében, hogy azokat vétel útján, a jelenlegi piaci viszonyoknak megfelelő áron értékesíthesse a tulajdonos.

Földterületek fajtája

01.)

A földingatlanok jelenlegi hivatalos határvonalát, nyomvonalát, nagyságát a csatolt-, hitelesnek tekintendő térképrészletek tartalmazzák, amelyeken az értékelendő területek egyértelműen beazonosíthatók. Egy körrel láttam el a helyrajzi számok melletti részeket.

02.)

A területek jellege miatt közművekre nincs szükség, így annak vizsgálata, hogy az miképpen lenne megvalósítható, nem ésszerű.

03.)

Az ingatlanok nincsenek bekerítve.

04.)

A fásított terület a természetben fás-bokros (nagy részben lábon nőtt)

07.)

A földterületek nagysága, jellege és a talaj minősége megfelelő feljavítás mellett elvileg legelő illetve erdő gazdálkodásra alkalmas lehet.

08.)

A földterületek jelen állapotukban nem alkalmasak építkezésre.

09.)

A területek Nyúl község külterületén található, jellegzetes mezőgazdasági kistermelői/vállalkozói övezetben.

Az ingatlanok környezetében semmilyen közmű nem található. Teher mentesek, az ingatlan-nyilvántartásban teher nincs feltüntetve, a hasznosíthatóságukat semmi nem befolyásolja, korlátozza.

10.)

Mezőgazdasági gépjárművel viszonylag könnyen, autóbusszal csak a település központjáig közelíthetők meg. (a 0113 helyrajzi számú a temető előtti buszmegállóhoz fekszik legközelebb)

11.)

A legközelebbi autóbussz-megálló a temetőnél illetve az önkormányzat előtt van.

12.)

Település központhoz a 0113 helyrajzi számú van közelebb.

13.)

Az ingatlanról korábban készült értékbecslésről nincs tudomásom.

14.)

Az érték meghatározásának alapjául szolgáló tájékoztatókat egyéb hirdetési állományokból igyekeztem beszerezni, azonban a vizsgálat időpontjában olyan ingatlan nem volt kifüggesztve a Hivatalban, ami alapul szolgálhatott volna.

A közvetlen környékről (a vizsgált ingatlanok jellege miatt) a korábbi időszak nyilvántartásából sem sikerült „csak legelőre, fásított területre” vonatkozó adatot beszerezni, hiszen ezek önálló értékesítése ritka.

Olyan ingatlanok esetében pedig, ahol a több földrészlet között legelő vagy fásított terület is szerepel, külön ezek értéke, kínálati ára nem, (szinte sohasem) kerül feltüntetésre.

15.)

A mai *vidéki földpiaci helyzet rendkívül hektikus*, ezáltal a kínálat és a tényleges áralku eredmény között igen jelentős eltérések is lehetnek (vannak).

A FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

a.) A forgalmi érték megállapítását a megrendelő azért kérte, mert annak megvásárlása érdekében a reálisnak tartott értékekre kíván ár ajánlatot tenni. Az értékbecsléshez szükséges adatokat a megbízó szolgáltatta

Az ingatlanok egyébként a szabadpiacon önállóan forgalomképesek.

b.) Az ingatlanforgalmi ismeretekről szóló szakirodalom, valamint az értékelemzések módszereire vonatkozó tanulmányok egyetértenek abban, hogy minden ingatlan forgalmi értékének megállapításához elengedhetetlenül szükséges az alábbiak megismerése:

- a vizsgált ingatlan rendeltetése, a hely, a település jellege,
- az ingatlan földrajzi, és településen belüli elhelyezkedése,
- infrastrukturális ellátottság, közművesítettség színvonala,
- az ingatlanpiaci viszonyok (kereslet, kínálat) helyzete az adott közegben, környezetben.

c.) A földek értéke nem változik, a Földtörvény korlátai miatt a piaci forgalom is igen mérsékelt.

Mindezekre tekintettel az a véleményem, hogy a környékbeli 400-600 eFt/hektár értékű legelő, gyep és fásított terület értékéhez való összehasonlításból kell kiindulni.

Az általam értékelt ingatlanok esetében az értéknövelő és értékcsökkentő tényezők hatása kiegyenlítik egymást.

Tekintettel arra, hogy semmi nem indokolja az átlagtól való eltérést, így az 500'000 forint/hektár alapadatból kiindulva tartom reálisnak az értéket. Az összehasonlító adatok és általában a kínálati árak is földek esetében bruttó összeget takarnak, így a jelen esetben is az 50 Ft/m² fajlagos érték is tartalmazza az Általános Forgalmi adót.

Így az a véleményem hogy, a nyúli 0263/5 helyrajzi számú 3632 m² fásított terület 181.600.- kerekítve: 182.000.-Ft,
a Nyúli 0113 helyrajzi számú 1 ha5732 m² legelő terület 786.600.-Ft, kerekítve: 787.000.-Ft forgalmi értéket képvisel.

G y ő r, 2015. június hó 02.

Készítette:

Für Tibor
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
9029. Győr, Votinszky u. 12/b.
Für Tibor
Igazságügyi Ingatlanforgalmi szakértő
9029 Győr, Votinszky u. 12/b.
Adószám: 72201486-1-51
Bsz.: 12086712-D1439408-00100008

ÉRTÉKBECSLÉSI IGAZOLÁS

A mai napon **Nyúl Község Polgármesterének** megbízása alapján elvégeztem a Nyúl külterületi, 0263/5 helyrajzi szám alatt feltüntetett 3632 m² térmértékű, "fásított terület" megjelölésű és a 0113 helyrajzi számú 1 ha 5732 m² térmértékű „legelő” megnevezésű ingatlanok értékbecslését.

A vonatkozó okmányok-, a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszín megtekintése, az értékelési számítások (és elsősorban a szabadpiaci árak) alapján az a véleményem, hogy a tárgyi ingatlanok az értékbecslésben szereplő megfontolásoknak megfelelően (bruttó 50.- Ft/m² fajlagos értékkel, kerekítve) bruttó

181.600.- Ft és
786.600.-Ft

azaz Egyszáznyolcvan egyezer hatszáz, kerekítve: 182.000.-Ft és

Hétszáz nyolcvan hatezer hatszáz, kerekítve: 787.000.-Ft forint bruttó értéket képviselnek.

G y ő r, 2015. június hó 02.

Készítette:

Fűr Tibor
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
9029. Győr, Votinszky u. 12/b.

Fűr Tibor
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
9029 Győr, Votinszky u. 12/b.
Adószám: 72201486-1-51
Bsz.: 12096712-01439408-00100008

