

X 4-511.

## Polgármesteri Hivatal Nyúl

**Feladó:** Mónika Vinczek <monika.vinczek@gmail.com>  
**Küldve:** 2021. november 29. 14:16  
**Címzett:** Polgármesteri Hivatal Nyúl  
**Tárgy:** Vételi szándék jelzése

Tisztelt Jegyző Úr!

Az alábbi Hrsz-on található, Nyúl 0263/35 és 0263/31 erdős területre szeretném a vételi szándékomat bejelenteni.

Tisztelettel: Váczi Tamás

Váczi Tamás

NYÚLI POLGÁRMESTERI HIVATAL 9002 NYÚL, Kossuth L. u. 43.	
Érke: 2021 NOV 30.	Iktatószám: NY/5424-1/2021
Előadó: SA	Melléklet: 2



# INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

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



9082 Nyúl, 0263/31 hrsz.-ú

fásított terület és rét

Az értékelés kelte: 2022.05.10.

Készítette: .....

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

## Tartalomjegyzék

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY .....	1
Tartalomjegyzék .....	2
ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY .....	3
Előzmények .....	4
Az ingatlan elhelyezkedése .....	5
A régió bemutatása .....	5
Település leírása és jellemzői: .....	5
Megközelítése .....	6
Az értékelendő ingatlan környezetének jellemzői: .....	6
Az értékelendő ingatlan általános bemutatása: .....	6
Telek adottságok: .....	6
Értékelés.....	7
Az ingatlan piaci értéke, meghatározásának módszerei .....	8
A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés: .....	8
Számítások.....	10
Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások.....	11
Általános alapfeltételezések .....	11
Korlátozások, szabályozások .....	11
Értékbecslői nyilatkozat .....	12
Titoktartási záradék.....	12
Mellékletek.....	13
Fotók.....	13
Térkép.....	13
Tulajdoni lap.....	14
Szabályozási terv .....	14

**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, 0263/31 hrsz. forgalmi értékelési szakvéleményezése.

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

<u>az ingatlan helyrajzi száma:</u>	0263/31		
<u>címe</u>	9082 Nyúl, Külterület 0263/31		
<u>megnevezése / művelési ága:</u>	fásított terület / rét		
<u>terület</u>	16.366 m <sup>2</sup>		
<u>minőségi osztály</u>	fásított terület:3 / rét:6		
<u>AK érték</u>	17,56		
<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, bejegyzések:</u>	III/1	<small>Bejegyző határozat, érvényesítési idő: 1997/02/08.12.15          Célilo szöveges bejegyzés területszámítás hiba kijavítására és művelési ág változás átvezetésére (159/2008.sz.ú.i.).</small>	
<u>széljegyek</u>	Nincsen bejegyzés.		

Az ingatlan forgalmi értéke:

A 9082 Nyúl, külterület 0263/31 hrsz-ú ingatlan per-, igény-, és tehermentes állapotra meghatározott forgalmi értékét

4.400.000,- Ft-ban azaz négy millió – négy százezer 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 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 esetlegesen terhelő adósság figyelembevételével, 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.

2022. május. 10.

.....  
**Takács Gábor – Mérnök-tanár**  
 Ingatlanvagyon - értékelő és – közvetítő (OK 155 341 01)  
 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
- Telefon, email: +36 20 264 7238

### A Megbízás célja:

Az ingatlan reális piaci értékének meghatározása.

### Értékelés tárgya:

**9082 Nyúl, külterület 0263/31 hrsz- ú ingatlan**  
reális piaci árának meghatározása

### 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 pénzüintézet ismerete is kell, mivel néhány pénzüintézet a hitelbiztosítéki érték meghatározásához speciális szempontokat határoz meg.

## Az ingatlan elhelyezkedése

### A régió bemutatása

Győr-Moson-Sopron megye területe 4208 km<sup>2</sup>. 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 kívánatossá vált nyúli birtokokat fokozatosan eladományozták – az (apátságoknak, 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. (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 ingatlan környezetének jellemzői:**

A terület Nyúl és Győrújbarát találkozásánál, a település fő közlekedési útjától - a Győrt – Veszprémmel összekötő 82-es útnak - a nyomvonalától kb. 2000m-re található.

A tárgyi ingatlan Győrtől 8 km-re helyezkedik el, a településen megtalálhatóak a napi szükségleteket kielégítő szolgáltatási és kereskedelmi egységek (Élelmiszer bolt, Posta, Takarékszövetkezet, stb.). általános iskola, óvoda. A település jó infrastrukturális adottságokkal rendelkezik, azonban a közvetlen környezet fejlesztéseket igényel.

A térség, illetve az ingatlan közvetlen környezetének zaj és egyéb terhelése a szemle idején nem volt észlelhető. Pormentesített úton történő megközelítés nem biztosított.

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan környezete részlegesen beépített, melynek látképét a hétvégi házak jellemzik. Közvetlen közelében található a „Nyúli Kilátó” turista látványosság. Az értékelt terület közvetlen szomszédjai fásított területek.

A terület Övezeti besorolása: **(Eg)** gazdasági erdőterület. A terület lejtős. A terület keleti szomszédjai szórványosan beépítettek.

A vizsgált ingatlantól kb. 3000 m távolságra található helyközi autóbusz megálló. Így az ingatlan tömegközlekedéssel nehezen megközelíthető.

**Az értékelendő ingatlan általános bemutatása:**

A területen közművek nem elérhetőek. Megközelítése közterületről lehetséges. A terület sarokpontjai a szemle során nem voltak megállapíthatóak.

**Telek adottságok:**

16.366 m<sup>2</sup>-es terület, ami nincsen bekerítve. A telek lejtős. Formája szabálytalan.

## 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 érték-megállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják. Az érték-megállapító 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 érték-megállapító 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 tőke megtérülési 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 különbségeket vizsgáltam, amivel korrigáltam a fajlagos árat, majd ebből alakítottam ki a becsült piaci árat.

**Az értékbecslést az alábbi adatok, információk alapján végeztem:**

- Környezettanulmányozás
- Tulajdoni lap
- Internetes összehasonlítás
- Piaci összehasonlító adatok elemzése
- A megbízó által szolgáltatott szóbeli információk
- Az érintett település Építési Szabályzata, rendezési terve
- A település térképe

# INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

## 9082 Nyúl, 0263/31 hrsz.

### Számítások

Értékelendő ingatlan	1.sz összehasonlító	2.sz összehasonlító	3.sz összehasonlító	
<b>Ingatlan címe</b>	9082 Nyúl, 0263/31 hrsz.	Győrújbarát 0194/16	Győrújbarát 0193/17	Nyúl 0118/7
<b>Jellege</b>	rét / fásított terület	erdő	erdő	szántó
<b>Infrastrukturális adottságok</b>	Gyenge infrastruktúrával rendelkező helyen. Napi szükségleteket kielégítő bolt + alapfokú oktatási intézmények a településen, tömegközlekedés rosszul megoldott	gyenge infrastruktúrával rendelkező helyen. Rendezett környezetben, Gyenge tömegközlekedés	gyenge infrastruktúrával rendelkező helyen. Rendezett környezetben, Gyenge tömegközlekedés	jó infrastruktúrával rendelkező helyen. Rendezett környezetben, Gyenge tömegközlekedés
<b>Megjegyzés (közművek, kerítettség, övezeti besorolás, stb.)</b>	közmű nélkül, kerítetlen lejtős terület Eg	Könnyen megközelíthető, közművek elérhető távolságban	Könnyen megközelíthető, közművek elérhető távolságban	Könnyen megközelíthető, közművek elérhető távolságban kerítetlen
<b>Adat forrás</b>	////////////////////	<a href="https://hirdetmenyek.magyarorszag.hu/hirdetmeny?id=1853215">https://hirdetmenyek.magyarorszag.hu/hirdetmeny?id=1853215</a>	<a href="https://hirdetmenyek.magyarorszag.hu/hirdetmeny?id=1837703">https://hirdetmenyek.magyarorszag.hu/hirdetmeny?id=1837703</a>	<a href="https://hirdetmenyek.magyarorszag.hu/hirdetmeny?id=1827867">hirdetmenyek.magyarorszag.hu/hirdetmeny?id=1827867</a>
<b>Kínálati / eladási ár (Ft)</b>		5.000.000	1.400.000 - 200.000	5.500.00
<b>Alapterület (m2)</b>	16.366	24.894	23.113 * (4.160/24.960)	15.056
<b>Fajlagos ár (Ft / m2)</b>		201	324	365
<b>Kínálat / adásvétel</b>		eladás	eladás	eladás
<b>Kínálat / adásvétel időpontja</b>		2022.05	2022.05	2022.03
<b>Kínálati / adásvételi ár korrekció</b>		+/- 0 %	+/- 0 %	+ / - 0%
<b>Korrigált fajlagos érték (Ft/m2)</b>		201	324	365

### ÉRTEK KIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

Településen belüli fekvés /mikro környezet	hasonló / -	hasonló / -	kedvezőbb / -5%
Földrajzi elhelyezkedés, gazdasági környezet	hasonló / -	hasonló / -	hasonló / -
Telekméret / Megoszthatóság /Tájolás	hasonló / -	hasonló / -	hasonló / -
Jogi jelleg	hasonló / -	kedvezőbb / +10%	hasonló / -
Megközelíthetőség	kedvezőbb / -5%	kedvezőbb / -5%	kedvezőbb / -5%
Útviszonyok (terület közterületi kapcsolata)	kedvezőbb / -5%	kedvezőbb / -5%	kedvezőbb / -5%
Használati korrekció (komoly károsodás ...)	hasonló / -	hasonló / -	hasonló / -
Esztétikai benyomás kerítettség, rendezettség, panoráma	hasonló / -	hasonló / -	hasonló / -
Közművesítettség	hasonló / -	hasonló / -	hasonló / -
Infrastruktúra	hasonló / -	hasonló / -	hasonló / -
Beépíthetőség / övezeti besorolás	hasonló / -	hasonló / -	hasonló / -
Bontandó épület	hasonló / -	hasonló / -	hasonló / -
Korrekció összesen	-10%	-/- 0%	-15%
Összehasonlítás Következtetése (Ft)	181	324	310
Súlyozás	33%	33%	34%
Számított fajlagos ár (Ft/m2)		(181 * 0,33 + 324 * 0,33 + 310 * 0,34)	272
<b>Becsült piaci érték:</b>		16.366 m2 x 272 Ft/m2 =	4.451.552,- Ft
<b>Becsült piaci érték kerekítve:</b>		<b>4.400.000,- Ft</b>	<b>azaz négymillió – négyszázezer</b>

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.

2022.05.10.

Takács Gábor – Mérnök tanár:.....

Ingatlanvagyon - értékelő és - közvetítő  
Névjegyzéki Szám: 7872017

## 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

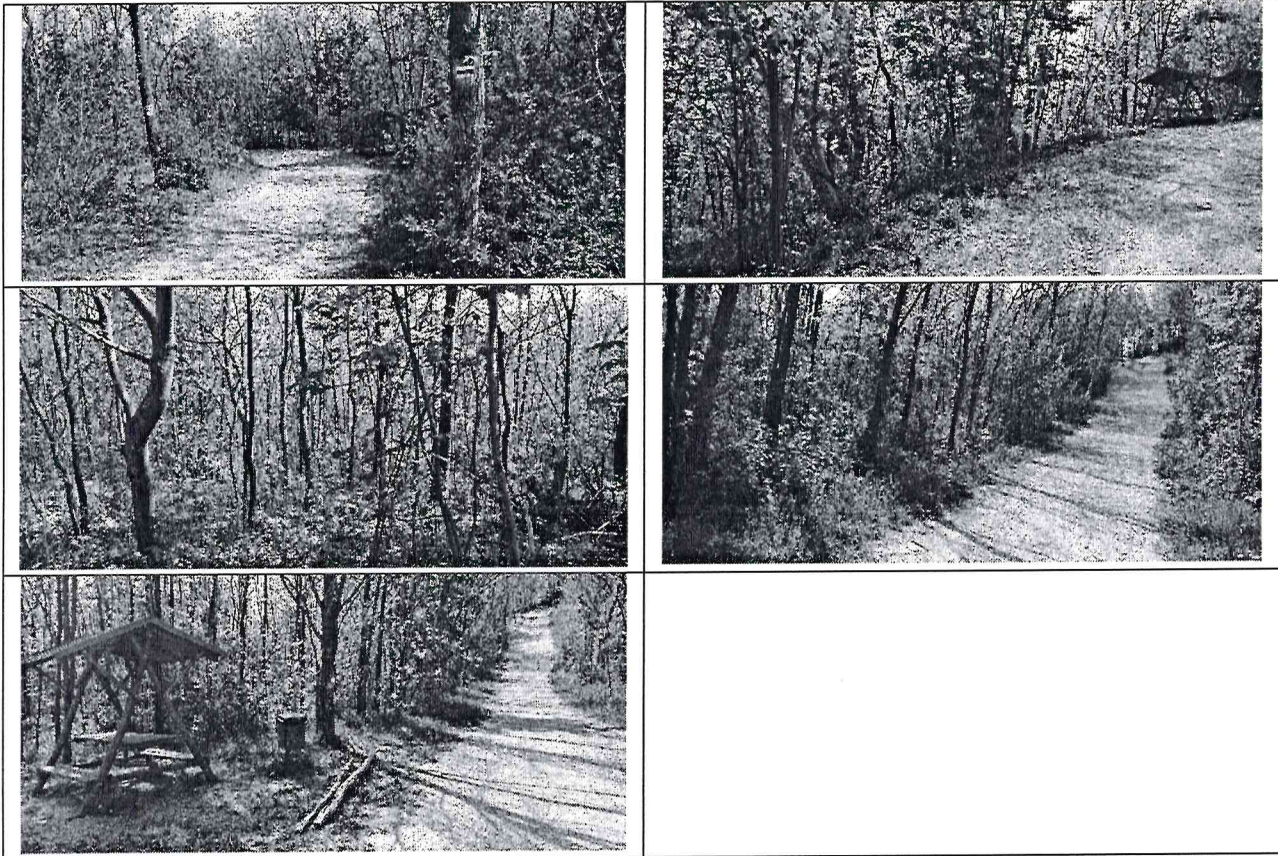
Az értékbecslő az értékelés során használt adatokat és információkat banki és üzleti titokként kezeli, amelyet harmadik fél tudomására csak a megbízó írásbeli hozzájárulásával adja ki.

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.**

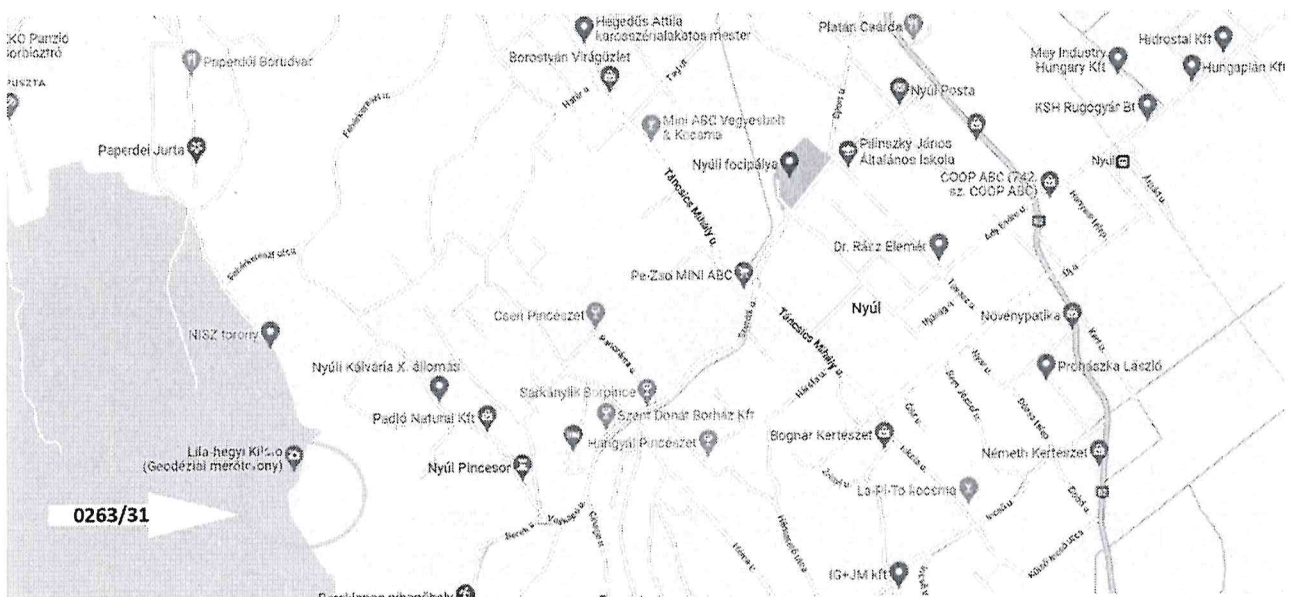
**Mellékletek**

**Fotók**



A területről és megközelíthetőségéről készített képek

**Térkép**



Az értékelt ingatlan elhelyezkedése Nyúlon belül

# INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

**9082 Nyúl, 0263/31 hrsz.**

## Tulajdoni lap

1. oldal, összesen: 3 oldal

FAKARÉP 5541	Értékelési szám	NUL5489 (Lajton: 2024.02.17)	Különpis
--------------	-----------------	------------------------------	----------

Az ingatlan-nyilvántartásról 1997. évi CXLI. törvény 63. A. § (1a) bekezdésében foglaltak alkalmazásában a földművelésügyi nyilvántartás adatai szerint a földrajzi név helytelenül felhívandó.

A földhivatalban végeztető adatszolgáltatásról szóló 2013. évi CLXXXV. törvény 10. § (1) bekezdésében foglaltak alapján a földhivatal által készített nyilvántartás adatai szerint a földrajzi név helytelenül felhívandó.

Nem hiteles tul

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemléle névvel  
Mégnyilvántartás száma: 300055/5245712222  
2022.04.26

Szektör: 53  
NYÚL  
Köztulajdon  
0263/31 helyrajzi szám

1. Az ingatlan adatai:		TERÜLET	
alrajzi leírás	terület	kat. t. jöv. alrajzi leírás	terület
száma	ha m <sup>2</sup>	ha m <sup>2</sup>	ha m <sup>2</sup>
0263/31	1.3495	0263/31	1.3495
	0	0263/31	0
		0263/31	1.0166
		0263/31	0

2. tulajdonosi hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érvénytelen: 44001/1998.06.04  
Jogcím: átvétel  
Jogállás: tulajdonos  
név: NYÚL KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 9082 NYÚL, Kossuth Lajos utca 36.  
korlátozás: 15727811

3. bejegyző határozat, érvénytelen: 59476/2008.12.15  
HÉRSZ  
0263/31  
0263/31

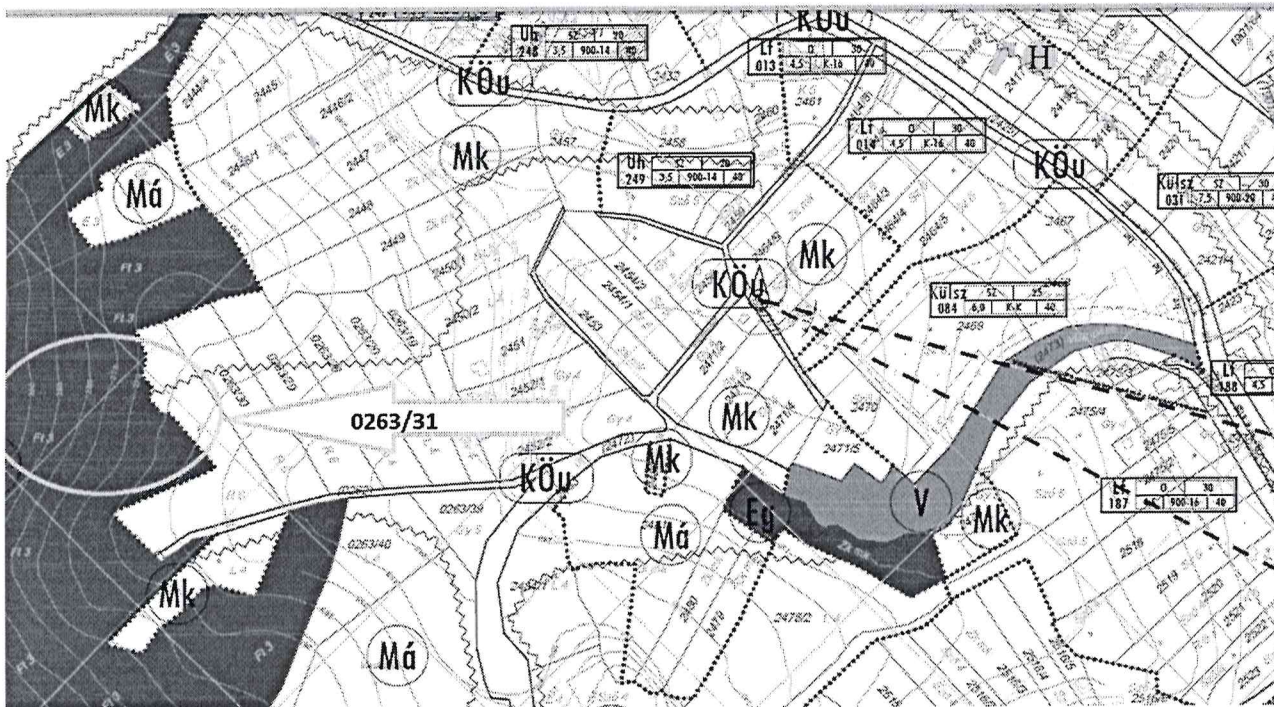
0263/31  
0263/31  
0263/31

0263/31  
0263/31  
0263/31

0263/31  
0263/31  
0263/31

0263/31  
0263/31  
0263/31

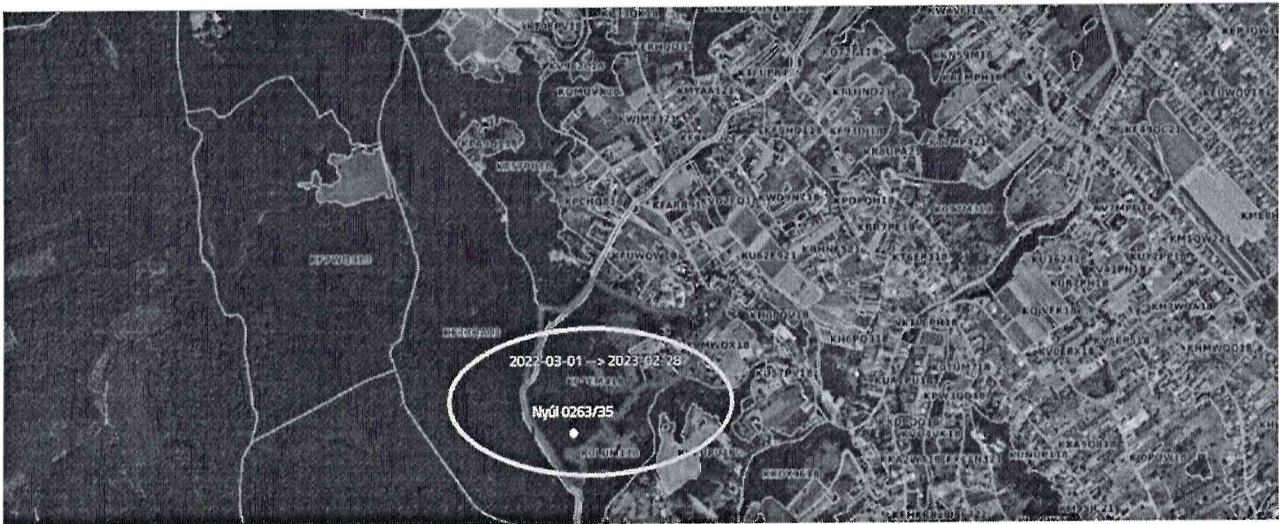
## Szabályozási terv



Nyúl honlapján megtalálható rendezési tervből.

# INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

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



9082 Nyúl, 0263/35 hrsz.-ú

fásított terület és legelő

Az értékelés kelte: 2022.05.10.

Készítette: .....

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

## Tartalomjegyzék

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY .....	1
Tartalomjegyzék .....	2
ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY .....	3
Előzmények .....	4
Az ingatlan elhelyezkedése .....	5
A régió bemutatása .....	5
Település leírása és jellemzői: .....	5
Megközelítése .....	6
Az értékelendő ingatlan környezetének jellemzői: .....	6
Az értékelendő ingatlan általános bemutatása: .....	6
Telek adottságok: .....	6
Értékelés .....	7
Az ingatlan piaci értéke, meghatározásának módszerei .....	8
A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés: .....	8
Számítások .....	10
Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások .....	11
Általános alapfeltételezések .....	11
Korlátozások, szabályozások .....	11
Értékbecslői nyilatkozat .....	12
Titoktartási záradék .....	12
Mellékletek .....	13
Fotók .....	13
Térkép .....	13
Tulajdoni lap .....	14
Szabályozási terv .....	14

## 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, 0263/35hrs. forgalmi értékelési szakvéleményezése.

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

<u>az ingatlan helyrajzi száma:</u>	0263/35		
<u>címe</u>	9082 Nyúl, Külterület 0263/35		
<u>megnevezése / művelési ága:</u>	fásított terület / legelő		
<u>terület</u>	8.357 m <sup>2</sup>		
<u>minőségi osztály</u>	fásított terület:3 / legelő:4		
<u>AK érték</u>	4,23		
<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, bejegyzések:</u>	III/1	<small>III. RÉSZ A bejegyző határozat, érvényes idő: 50476/2008.12.15 Önálló részleges bejegyzés területszarítás: hiba kijáratának és művelési ág változás átvezetése (350/2008.sz.B.1.)</small>	
<u>széljegyek</u>	Nincsen bejegyzés.		

Az ingatlan forgalmi értéke:

A 9082 Nyúl, külterület 0263/35 hrsz-ú ingatlan per-, igény-, és tehermentes állapotra meghatározott forgalmi értékét

2.300.000,- Ft-ban azaz kettőmillió – 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 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 esetlegesen terhelő adósság figyelembevételével, 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.

2022. május. 10.

Takács Gábor Mérnöktanár  
Ingatlanvagon - értékelő és – közvetítő (OK 50341 01)  
Névjegyzéki szám 782017

## 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
  - Telefon, email: +36 20 264 7238
- A Megbízás célja: Az ingatlan reális piaci értékének meghatározása.  
Értékelés tárgya: **9082 Nyúl, külterület 0263/35 hrsz- ú ingatlan**  
reális piaci árának meghatározása

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.** 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 intézet a hitelbiztosítéki érték meghatározásához speciális szempontokat határoz meg.

## Az ingatlan elhelyezkedése

### A régió bemutatása

Győr-Moson-Sopron megye területe 4208 km<sup>2</sup>. 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 (apátságoknak, 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 hírré tettek szert. (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 ingatlan környezetének jellemzői:**

A terület Nyúl és Győrújbarát találkozásánál, a település fő közlekedési útjától - a Győrt – Veszprémmel összekötő 82-es útnak - a nyomvonalától kb. 2000m-re található.

A tárgyi ingatlan Győrtől 8 km-re helyezkedik el, a településen megtalálhatóak a napi szükségleteket kielégítő szolgáltatási és kereskedelmi egységek (Élelmiszer bolt, Posta, Takarékszövetkezet, stb.). általános iskola, óvoda. A település jó infrastrukturális adottságokkal rendelkezik, azonban a közvetlen környezet fejlesztéseket igényel.

A térség, illetve az ingatlan közvetlen környezetének zaj és egyéb terhelése a szemle idején nem volt észlelhető. Pormentesített úton történő megközelítés nem biztosított.

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan környezete részlegesen beépített, melynek látképét a hétvégi házak jellemzik. Közvetlen közelében található a „Nyúli Kilátó” turista látványosság. Az értékelt terület közvetlen szomszédjai fásított területek.

A terület Övezeti besorolása: **(Eg)** gazdasági erdőterület. A terület lejtős. A terület keleti szomszédjai szórványosan beépítettek.

A vizsgált ingatlantól kb. 3000 m távolságra található helyközi autóbusz megálló. Így az ingatlan tömegközlekedéssel nehezen megközelíthető.

**Az értékelendő ingatlan általános bemutatása:**

A területen közművek nem elérhetőek. Megközelítése közterületről lehetséges. A terület sarokpontjai a szemle során nem voltak megállapíthatóak.

**Terület adottságok:**

8.357 m<sup>2</sup>-es terület, ami nincsen bekerítve. A telek lejtős. Formája szabálytalan.

## 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 különbségeket vizsgáltam, amivel korrigáltam a fajlagos árat, majd ebből alakítottam ki a becsült piaci árat.

**Az értékbecslést az alábbi adatok, információk alapján végeztem:**

- Környezettanulmányozás
- Tulajdoni lap
- Internetes összehasonlítás
- Piaci összehasonlító adatok elemzése
- A megbízó által szolgáltatott szóbeli információk
- Az érintett település Építési Szabályzata, rendezési terve
- A település térképe

# INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

## 9082 Nyúl, 0263/35 hrsz.

### Számítások

	Értékelendő ingatlan	1.sz összehasonlító	2.sz összehasonlító	3.sz összehasonlító
Ingtalan címe	9082 Nyúl, 0263/35 hrsz.	Győrújbarát 0194/16	Győrújbarát 0193/17	Nyúl 0118/7
Jellege	rét / fásított terület	erdő	erdő	szántó
Infrastrukturális adottságok	Gyenge infrastruktúrával rendelkező helyen. Napi szükségleteket kielégítő bolt + alapfokú oktatási intézmények a településen, tömegközlekedés rosszul megoldott	gyenge infrastruktúrával rendelkező helyen. Rendezett környezetben, Gyenge tömegközlekedés	gyenge infrastruktúrával rendelkező helyen. Rendezett környezetben, Gyenge tömegközlekedés	jó infrastruktúrával rendelkező helyen. Rendezett környezetben, Gyenge tömegközlekedés
Megjegyzés (közművek, kerítettség, övezeti besorolás, stb.)	közmű nélkül, kerítetlen lejtős terület Eg	Könnyen megközelíthető, közművek elérhető távolságban	Könnyen megközelíthető, közművek elérhető távolságban	Könnyen megközelíthető, közművek elérhető távolságban kerítetlen
Adat forrás	////////////////////	<a href="https://hirdetmenyek.magyarorszag.hu/hirdetmeny?id=1853215">https://hirdetmenyek.magyarorszag.hu/hirdetmeny?id=1853215</a>	<a href="https://hirdetmenyek.magyarorszag.hu/hirdetmeny?id=1837703">https://hirdetmenyek.magyarorszag.hu/hirdetmeny?id=1837703</a>	<a href="https://hirdetmenyek.magyarorszag.hu/hirdetmeny?id=1827867">hirdetmenyek.magyarorszag.hu/hirdetmeny?id=1827867</a>
Kínálati / eladási ár (Ft)		5.000.000	1.400.000 - 200.000	5.500.00
Alapterület (m2)	8.357	24.894	23.113 * (4.160/24.960)	15.056
Fajlagos ár (Ft / m2)		201	324	365
Kínálat / adásvétel		eladás	eladás	eladás
Kínálat / adásvétel időpontja		2022.05	2022.05	2022.03
Kínálati / adásvételi ár korrekció		+/- 0 %	+/- 0 %	+/- 0%
Korrigált fajlagos érték (Ft/m2)		201	324	365
<b>ÉRTEK KIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT</b>				
Településen belüli fekvés /mikro környezet	hasonló / -	hasonló / -	kedvezőbb / -5%	
Földrajzi elhelyezkedés, gazdasági környezet	hasonló / -	hasonló / -	hasonló / -	
Telek méret / Megoszthatóság /Tájékozás	hasonló / -	hasonló / -	hasonló / -	
Jogi jelleg	hasonló / -	kedvezőbb / +10%	hasonló / -	
Megközelíthetőség	kedvezőbb / -5%	kedvezőbb / -5%	kedvezőbb / -5%	
Útviszonyok (terület közterületi kapcsolata)	kedvezőbb / -5%	kedvezőbb / -5%	kedvezőbb / -5%	
Használati korrekció (komoly károsodás ...)	hasonló / -	hasonló / -	hasonló / -	
Esztéikai benyomás kerítettség, rendezettség, panoráma	hasonló / -	hasonló / -	hasonló / -	
Közművesítettség	hasonló / -	hasonló / -	hasonló / -	
Infrastruktúra	hasonló / -	hasonló / -	hasonló / -	
Beépíthetőség / övezeti besorolás	hasonló / -	hasonló / -	hasonló / -	
Bontandó épület	hasonló / -	hasonló / -	hasonló / -	
Korrekció összesen	-10%	-/- 0 %	-15%	
Összehasonlítás Következtetése (Ft)	181	324	310	
Súlyozás	33%	33%	34%	
Számított fajlagos ár (Ft/nm)		(181 * 0,33 + 324 * 0,33 + 310 * 0,34)		272
Becsült piaci érték:		8.357 m2 x 272 Ft/m2 =		2.273.104,- Ft
Becsült piaci érték kerekítve:		<b>2.300.000,- Ft</b>		
		azaz kettőmillió – háromszázezer		
		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.

2022.05.10.

Takács Gábor – Mérnök tanár: 

Ingtalanvagon - értékelő és - közvetítő  
Névjegyzék szám: 78/2017

Oldal: 10 / 14

Takács Gábor – Mérnök tanár / Ingatlanvagon - értékelő és – közvetítő  
tel: +3620/264-7238; email: [gabortakacs979@gmail.com](mailto:gabortakacs979@gmail.com)

9122 Felpéc, Petőfi u 23  
2022.05.10.

## Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

### Általános alapfeltételezések

- A biztosított adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a megbízó szavatolja. A rendelkezésünkre bocsátott 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

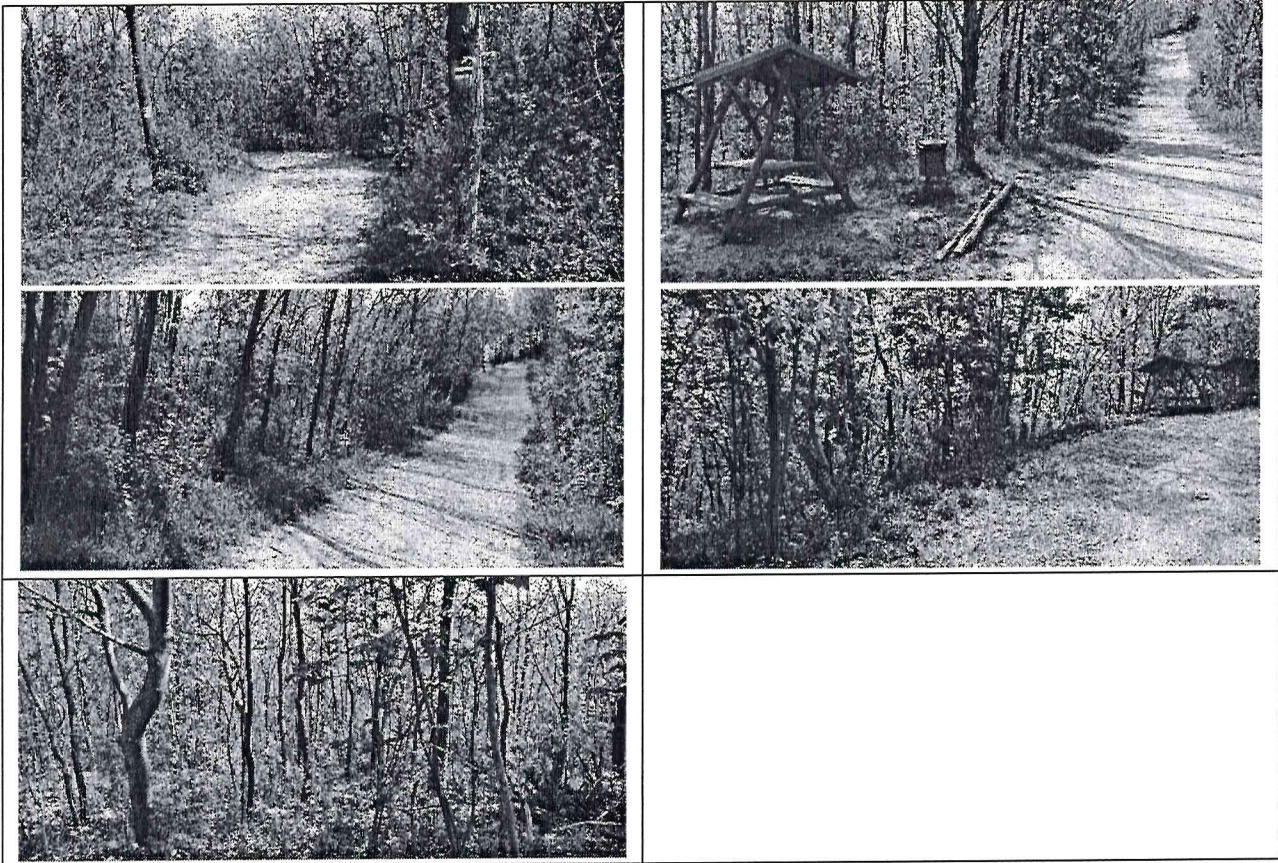
Az értékbecslő az értékelés során használt adatokat és információkat banki és üzleti titokként kezeli, amelyet harmadik fél tudomására csak a megbízó írásbeli hozzájárulásával adja ki.

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.**

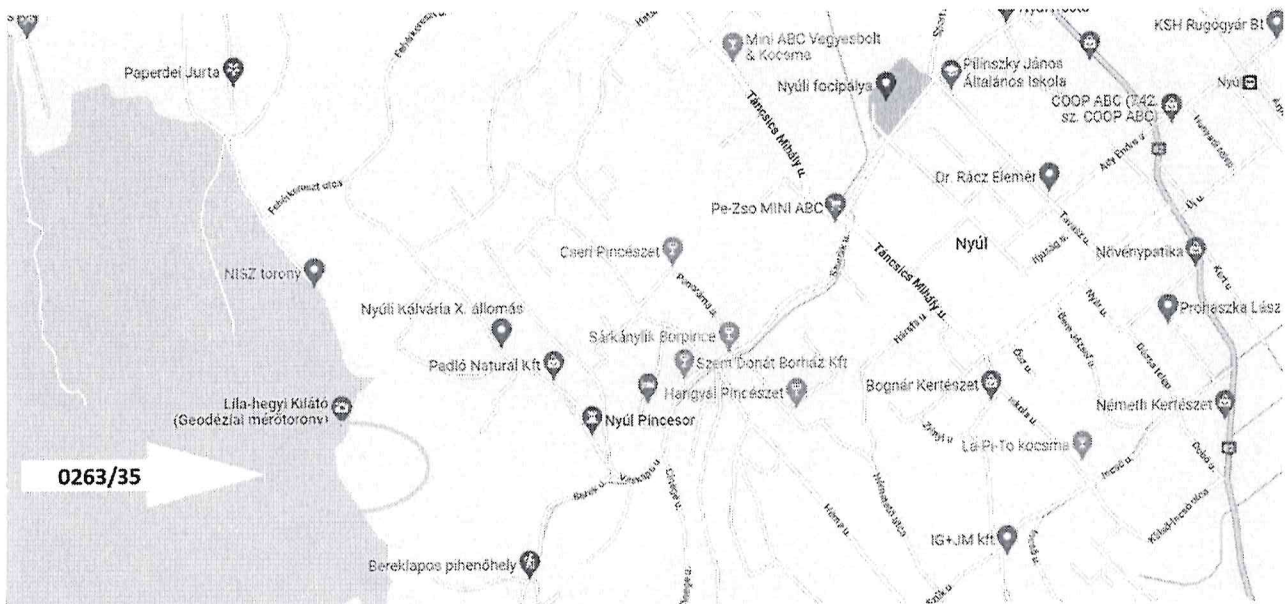
**Mellékletek**

**Fotók**



A területről és megközelíthetőségéről készített képek

**Térkép**



Az értékelt ingatlan elhelyezkedése Nyúlon belül

Tulajdoni lap

I. oldal, összesen: 3 oldal

TAKARÉK ÉS AJ KÖZHASZNOSULYOS ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Felhasználó: NÚL 5489 (Lajos: 2025.02.13) Képfés

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68. A. § (1a) bekezdésében foglaltak alkalmazásán alapítván a felhatalmazott nyilvántartás adatai szerint a felhatalmazott által bejelölt felhasználó

Nem hiteles tul

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Mégrendelés szám: 36005/525567022  
2022.04.26

NYÚL  
Külterület 0263/35 helyrajzi szám

I. RÉSZ	
terület kat. t. jöv. előírt adatok	terület kat. t. jöv. előírt adatok
ha m <sup>2</sup>	ha m <sup>2</sup>
min. o	max. o
3	2,60
4	2645
II. RÉSZ	9357

II. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érvényes idő: 44001/1998.06.04  
jogcím: átzárlás  
jogállás: tulajdonos  
név: NÚL KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 9082 NYÚL Rózsák La Jona utca 46.  
telefon: 15727811

Nem hiteles tulajdoni lap

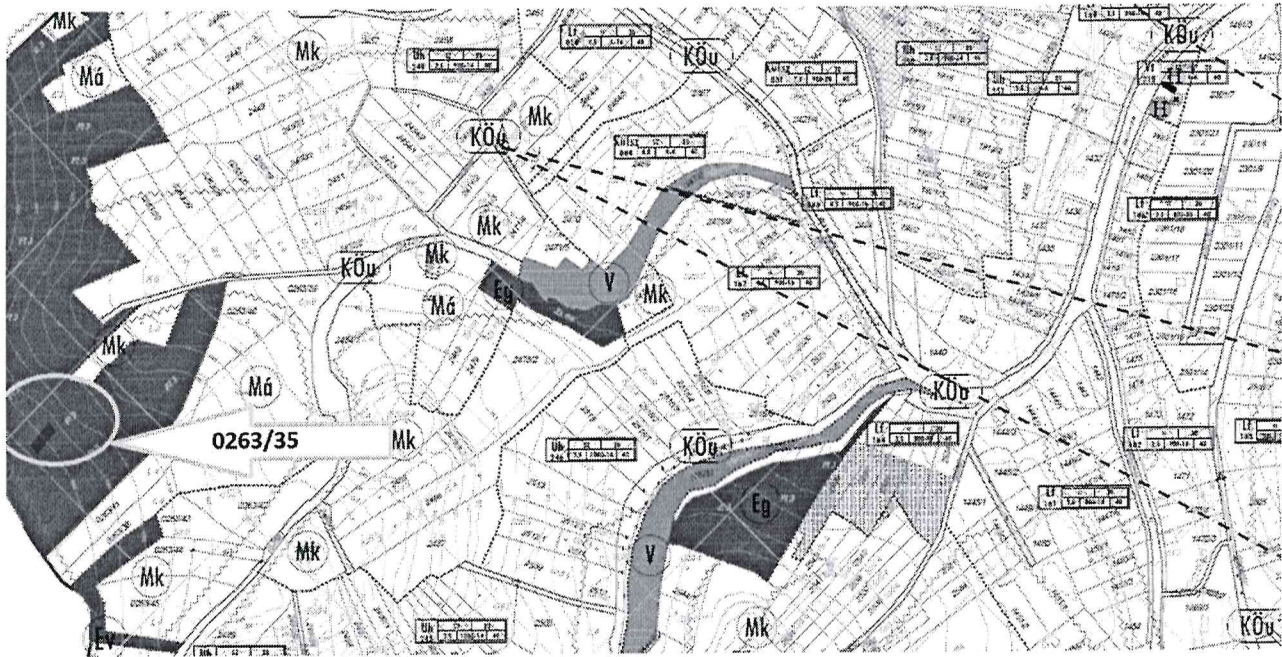
III. RÉSZ	
1. bejegyző határozat, érvényes idő: 59476/2008.12.15	

Önálló szöveges bejegyzés területszámításai hibáktól mentesen és módosítások és módosítások átvezetése (350/2008.sz.5.1.).

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából készült kinyomtatás, bírára nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Szabályozási terv



Nyúl honlapján megtalálható rendezési tervből.