

ÉRTÉKBECSLÉSI IGAZOLÁS.

A mai napon **NAGYCENK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA** (9485 Nagycenk, Gyár u. 2) megbízásából elvégeztem a **Nagycenk belterület 260/4-10** helyrajzi számokon kialakított, 7db. kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok forgalmi értékbecslését.

Az ingatlanról helyszínrajzzal, övezeti besorolással rendelkeztem.

A szemlén Nagycenk Község Önkormányzatának polgármestere biztosította a terület megtekintését.

Az értékbecslés célja: értékesítés

A piaci viszonyok tanulmányozása, majd a 2017. január 06. napján megtartott helyszíni bejárás alapján megállapítom, hogy a tárgyban ingatlanok

**Ntto. 7000,-Ft./m² azaz
Hétezer forint
értéket képviselnek**

1./ Az ingatlanok azonosító adatai:

- helyrajzi szám: **nagycenki 260/4, 260/5, 260/6, 260/7, 260/8, 260/9, 260/10 hrsz.**
- megnevezés: kivett beépítetlen terület
- jelenlegi tulajdonos: Nagycenk Község Önkormányzata (9485 Nagycenk, Gyár u. 2)

2./ Rendelkezésre álló információk:

- helyszínrajz
- övezeti besorolás leírása
- helyszíni szemle: ideje: 2017-01-06

3./ Az ingatlan tulajdoni helyzete:

- tulajdoni forma: önkormányzati tulajdon

4./ Az ingatlan leírása:

A 7db. beépítetlen terület megnevezésű ingatlant magába foglaló terület Nagycenk Község határában a Dózsa Gy. körút, az Akácós út, és a 260/1 hrsz.-ú út által határolt háromszögben helyezkedik el. A telkek aszfaltos útról a Dózsa Gy. körút felől jól megközelíthetőek, kivétel a 260/4 hrsz.-ú saroktelek, melynek megközelítése két irányból is, a Dózsa Gy. körút felől, és a 260/1 hrsz.-ú - a vizsgálat időpontjában még csak közúzalékkal ellátott - földútról is lehetséges. A vizsgált telkeket is magába foglaló terület, a község Sopronhoz közelebbi oldalán fekszik, a falu központjától kb. 5-600m-re. A terület fejlesztése már évek óta tart. 2010 évben a Dózsa György körút mentén, pár évvel később pedig a Cukorgyári út mindkét

oldalán több, építési telek kialakítására került sor. Környezetében, korábban épült és jelenleg is épülő családi házakat, és ipari létesítményeket (pl. silókat) egyaránt találunk.

A terület jelenleg is gondozott, bekerítve nincs. 7db építési telek kialakítására kerül sor, melyek a saroktelektől eltekintve 15m szélességűek, téglalap alakúak, alapterületük, 792-801m² között változik. A sarkon elhelyezkedő telek utcai szélessége 23,6m, szabálytalan alakú, alapterülete 759m². A telekhatárok kijelölése már megtörtént.

A terület Lke-3 építési övezetbe sorolt, mely övezetre vonatkozó építési paramétereket a csatolt melléklet tartalmazza.

A terület a helyszíni szemle időpontjában nem rendelkezett semminemű közművel. A közművesítés a közeljövőben fog megkezdődni, melynek eredményeként a telekhatáron belülrre kiépítésre kerül a víz, és a csatorna közmű csatlakozási lehetősége, a villany és gázközmű hálózat rácsatlakozási lehetősége a gerincvezetetről biztosított.

I. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

1) Az értékelésnél figyelembe vett értéknövelő tényezők:

- sík területen való elhelyezkedés, könnyedén építhető
- közművek közelsége
- aszfaltos útról megközelíthető

2) Az értékelésnél figyelembe vett értékcsökkentő tényező:

- semminemű közművel nem rendelkezik, közművesítése, további fejlesztése várhatóan magas költséget képvisel.
- környezetében ipari létesítmények

3) Számszerű értékelésnél alkalmazott értékelési mód :

Az ingatlanok fajlagos értékét az összehasonlító értékelési móddal határoztam meg.

Az érték megállapításánál az adott területre jellemző piaci árakat, a telkeket magába foglaló terület adottságait, ill. az 1-2 pontban felsorolt értéknövelő, értékcsökkentő tényezőket vettem figyelembe.

A fentiek alapján **ntto. 7000Ft/m²** fajlagos ár került megállapításra.

Jelen értékbecslési bizonyítvány megbízás alapján, tervezett adásvétel realizálásához készült. A bizonyítvány egésze, illetve annak egyes részletei más célra, illetve semminemű jelentésbe, tájékoztatóba, stb., nem használhatók fel.

Alulírott megbízott forgalmi értékbecslő kizárólag megbízójával szemben tartozik felelősséggel a jelen bizonyítvány elkészítésével kapcsolatosan esetlegesen felmerülő vitás kérdésekben.

Sopron, 2017-01-11

Készítette:

Klausz Tamás
ingatlanforgalmazó-értékbecslő
Dr.Ratatics Éva ügyvéd irodája