

ÉRTÉKBECSLÉSI IGAZOLÁS.

A mai napon **NAGYCENK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA** (9485 Nagycenk, Gyár u. 2) megbízásából elvégeztem a **Nagycenk belterület 489/1** helyrajzi számon kialakított, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értékbecslését.

Az ingatlanról övezeti besorolással, tulajdoni lappal rendelkezem.

A szemlén Nagycenk Község Önkormányzatának jegyzője biztosította a terület megtekintését.

Az értékbecslés célja: értékesítés

A piaci viszonyok tanulmányozása, majd a 2018. május 28. napján megtartott helyszíni bejárás alapján megállapítom, hogy a tárgyban ingatlan:

**Btto. 12 208 000 ,-Ft. azaz
Tizenkettőmillió-kettőszáznyolcezer
forint
értéket képvisel.**

1./ Az ingatlanok azonosító adatai:

- helyrajzi szám: **nagycenki 489/1 hrsz.**
- alapterület: 2180nm
- megnevezés: beépítetlen terület
- jelenlegi tulajdonos: **NAGYCENK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**
(9485 Nagycenk, Gyár u. 2)

2./ Rendelkezésre álló információk:

- tulajdoni lap
- övezeti besorolás leírása
- helyszíni szemle: ideje: 2018-05-28

3./ Az ingatlan tulajdoni helyzete:

- tulajdoni forma: önkormányzati tulajdon

4./ Az ingatlan leírása:

Az ingatlan Nagycenk Község központjának közvetlen közelében, a központtól kb. 2-300m-re található. Az ingatlan, tulajdoni lap szerint beépítetlen területként szerepel, viszont jelenleg mezőgazdasági célú hasznosítás történik bérbeadás útján. Közvetlen környezetében, részben korábban épült családi házak, megművelt kis kertek, és a község temetője található. Csendes, nyugodt környezetben helyezkedik el, nagyrészt aszfaltos úton, az utolsó kb. 150-160m-en jól járható földúton közelíthető meg.

A terület jelenleg gondozott, bekerített, alakja szabályos, kb. 18-19m szélességű.

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

A vizsgált telek a helyszíni szemle időpontjában semmiféle közművekkel nem rendelkezik. A közelében elhelyezkedő ingatlanok viszont már rendelkeznek villany, a gáz és a víz-csatorna közművekkel, így a jövőben ezen terület közművesítése is lehetségessé válhat.

I. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

Jelen esetben az érték megállapítására a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés módszertana került alkalmazásra. Mindenképpen fontos megemlíteni, hogy adatbázis hiányában a már megtörtént adásvételek helyett nyílt ingatlanpiaci ajánlatok, ill. kínálati árak kerültek be az összehasonlító adathalmazba. A felhasznált adatok országos adatbázisból kerültek ki.

1, Összehasonlító adathalmaz

Helyszín: Nagycenk

Időpont: 2018 június

- 1200m² építési telek, közmű nélkül
Kínálati ár: 7,9M. Fajlagos kínálati ár: 6583,-Ft/m²
- 2000m² építési telek, közmű nélkül
Kínálati ár: 11,9M. Fajlagos kínálati ár: 5950,- Ft/m²
- 3736m² építési telek, közmű nélkül
Kínálati ár: 22,5M. Fajlagos kínálati ár: 6022,- Ft/m²
- 1999m² építési telek, közmű nélkül
Kínálati ár: 11,9M. Fajlagos kínálati ár: 5952,- Ft/m²
- 3619m² építési telek, közmű nélkül
Kínálati ár: 17,99M. Fajlagos kínálati ár: 4970,- Ft/m

2, Az értékelésnél figyelembe vett értéknövelő tényezők:

- sík területen való elhelyezkedés, könnyedén építhető
- közművek közelsége
- központhoz közeli elhelyezkedése
- jó megközelíthetőség

3, Az értékelésnél figyelembe vett értékcsökkentő tényező:

- semminemű közművel, közvilágítással nem rendelkezik, közművesítése, további fejlesztése várhatóan magas költséget képvisel.
- a vizsgált telek előtt jelenleg még csak földút, aszfaltos út kiépítése további költségeket von maga után.

4, Számszerű értékelés

Fajlagos kínálati ár:	5895,-Ft/m ²
Módosított fajlagos ár (-5%)	5600,-Ft/m ²

Terület: 2180m²: 12 208 000 ,-Ft.

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, 2018-06-18

Készítette:

Klausz Tamás
ingatlanforgalmazó-értékbecslő
Dr.Ratatics Éva ügyvéd irodája