

ÉRTÉKBECSLÉSI IGAZOLÁS.

A mai napon **NAGYCENK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA** (9485 Nagycenk, Gyár u. 2) megbízásából elvégeztem a **Nagycenk belterület 259/70-72-ig, 259/95-103-ig, 259/74-78-ig, és 259/82** helyrajzi számokon kialakított, össz. 18db., beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok forgalmi értékbecslését.

Az ingatlanokról helyszínrajzzal rendelkeztem.

A szemlén Nagycenk Község Önkormányzatának jegyzője biztosította a terület megtekintését.

Az értékbecslés célja: értékesítés

A piaci viszonyok tanulmányozása, majd a 2016. január 28. napján megtartott helyszíni bejárás alapján megállapítom, hogy a tárgyban ingatlanok:

**nettó 6500,-Ft/m² azaz
Hatezeröttszáz forint/m²**

értéket képviselnek.

1./ Az ingatlanok azonosító adatai:

- helyrajzi számok: **nagycenki 259/70-71-72-74-75-76-77-78-82
ill. 259/95-96-97-98-99-100-101-102-103 hrsz.-ok**
- megnevezés: beépítetlen terület
- jelenlegi tulajdonos: Nagycenk Község Önkormányzata

2./ Rendelkezésre álló információk:

- helyszínrajz
- helyszíni szemle: ideje: 2016-01-28

3./ Az ingatlan tulajdoni helyzete:

- tulajdoni forma: önkormányzati tulajdon

4./ Az ingatlan leírása:

Az ingatlanok Nagycenk Község határában a Cukorgyári út két szélén találhatóak. A vizsgált telkeket is magába foglaló terület, a község Sopronhoz közelebbi oldalán fekszik, a falu központjától kb. 600-700m-re. A terület fejlesztése már évekkel ezelőtt megindult. 2010 évben a szomszédos Dózsa György körút mentén több, építési telek kialakítására került sor. Környezetében, kizárólag korábban épült és jelenleg is épülő családi házakat találunk. Csendes, nyugodt fekvésű terület, mely jól megközelíthető. A vizsgált telkek megközelítése, újonnan kialakított közúzalékos úton történik.

A terület jelenleg gondozott, bekerítve nincs. Alakja szabályos, 18db építési telek került kialakításra, melyek 2db saroktelektől eltekintve (259/70, 95 hrsz.-ok, melyek kb. 900m² alapterületűek) egységesen 650m² alapterületűek. A telekhatárok kijelölése is megtörtént.

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

A kialakított építési telkek a helyszíni szemle időpontjában víz, és csatorna közművekkel rendelkeznek, viszont a villany, és a gáz közművek is már megtalálhatók a területen. 2016 év végére azonban a jelenleg még hiányzó közművek bekötése is megvalósul, így a telkek összközművel fognak rendelkezni.

I. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

1) Az értékelésnél figyelembe vett értéknövelő tényezők:

- jó megközelíthetőség, kialakított aszfaltos-közúzalékos úton
- sík területen való elhelyezkedés, könnyedén építhető
- csendes, nyugodt, családi házakkal beépülő környezet.
- közművek közelsége, összközmű kialakítása telkeken belül
- a korábban kialakított telkeken már több családi ház építése indult meg, mely tényező kedvezően befolyásolja a további építkezéseket is.

2) Az értékelésnél figyelembe vett értékcsökkentő tényező:

- a vizsgált telkek előtt jelenleg még nincsen aszfaltos út, ill, hiányzik a közvilágítás kialakítása is, melyek megvalósulása még további költségeket jelent.

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. 6500Ft/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, 2016-02-02

Készítette:

Klausz Tamás
ingatlanforgalmazó-értékbecslő
Dr.Ratatics Éva ügyvéd irodája