

ÉRTÉKBECSLÉSI IGAZOLÁS.

A mai napon **NAGYCENK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA** (9485 Nagycenk, Gyár u. 2) megbízásából elvégeztem a **Nagycenk belterület 259/15**, helyrajzi számon kialakított, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értékbecslését.

Az ingatlanról helyszínrajzzal, övezeti besorolással, tulajdoni lappal, rendelkeztem.
A szemlén Nagycenk Község Önkormányzatának jegyzője biztosította a terület megtekintését.

Az értékbecslés célja: értékesítés

A piaci viszonyok tanulmányozása, majd a 2016. május 09. napján megtartott helyszíni bejárás alapján megállapítom, hogy a tárgyban ingatlan:

Btto. 22 183 500,-Ft. azaz
Huszonkettőmillió-száznyolcvanháromezeröttszáz
forint
értéket képvisel.

1./ Az ingatlanok azonosító adatai:

- helyrajzi szám: **nagycenki 259/15 hrsz.**
- alapterület: 9645nm
- megnevezés: beépítetlen terület
- jelenlegi tulajdonos: Braun-Brothers ker.és szolgáltató kft.
4400 Nyíregyháza, Lujza u. 13/B

2./ Rendelkezésre álló információk:

- helyszínrajz
- tulajdoni lap
- övezeti besorolás leírása
- helyszíni szemle: ideje: 2016-05-09

3./ Az ingatlan tulajdoni helyzete:

- tulajdoni forma: céges tulajdon

4./ Az ingatlan leírása:

Az ingatlan Nagycenk Község határában a Cukorgyári út bal oldalán kialakított építési telkek, és a pár éve újonnan kialakított hulladékudvar közvetlen szomszédságában található. A vizsgált terület Nagycenk község Sopronhoz közelebbi oldalán fekszik, a falu központjától kb. 800-900m-re. A terület fejlesztése már évekkel ezelőtt megindult. A közelben található Dózsa György körút, Akácós, út, Cukorgyári út mentén több, építési telek kialakítására került sor, melyek beépítése már folyamatban van. Tágabb környezetében, kizárólag korábban épült és

jelenleg is épülő családi házakat találunk. Csendes, nyugodt fekvésű terület, mely nagyrészt újonnan kialakított közüzalékos úton jól megközelíthető, viszont a vizsgált telek előtt még rossz minőségű földút található.

A terület jelenleg gondozott, bekerítve nincs, alakja szabályos.

A terület Gksz-1 (kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet) építési övezetbe sorolt, mely övezetre vonatkozó építési paramétereket a csatolt melléklet tartalmazza.

A vizsgált telek a helyszíni szemle időpontjában semmiféle közművekkel nem rendelkezik. A közelében kialakított építési telkeken viszont már a villany, a gáz és a víz-csatorna közművek is már megtalálhatók.

I. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

1) Az értékelésnél figyelembe vett értéknövelő tényezők:

- sík területen való elhelyezkedés, könnyedén építhető
- közművek közelsége
- a környezetében kialakított építési telkek fejlesztése, családi házas építkezések megindulása kedvezően befolyásolja ezen terület további fejlesztését is.

2) Az értékelésnél figyelembe vett értékcsökkentő tényező:

- semminemű közművel, közvilágítással nem rendelkezik, közművesítése, további fejlesztése várhatóan magas költséget képvisel.
- a vizsgált telek előtt jelenleg még rossz minőségű földút.
- övezeti besorolásából adódóan a vizsgálat időpontjában kizárólag kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági célból hasznosítható, mely tevékenységi körökhöz elhelyezkedése, infrastruktúrája nem megfelelő.

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 **btto. 2300Ft/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, 2016-05-17

Készítette:

Klausz Tamás
ingatlanforgalmazó-értékbecslő
Dr.Ratatics Éva ügyvéd irodája

