

ÉRTÉKBECSLÉSI IGAZOLÁS.

A mai napon **NAGYCENK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA** (9485 Nagycenk, Gyár u. 2) megbízásából elvégeztem a **Nagycenk belterület 259/116-127-ig, 259/129-148-ig, 259/150-157-ig, és 259/159-161-ig** helyrajzi számokon kialakított, össz. 43db. beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok forgalmi értékbecslését.

Az ingatlanokról helyszínrajzzal, övezeti előírással 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:

**nettó 7500,-Ft/m² azaz
Hétezeröttszáz forint/m²**
értéket képviselnek.

1./ Az ingatlanok azonosító adatai:

- helyrajzi számok: **nagycenki 259/116-127-ig, 259/129-148-ig, 259/150-157-ig, 259/159-161-ig hrsz.-ok**
- megnevezés: beépítetlen terület
- jelenlegi tulajdonos: Nagycenk Község Önkormányzata

2./ Rendelkezésre álló információk:

- helyszínrajz
- övezeti előírás
- helyszíni szemle: ideje: 2017-01-06

3./ Az ingatlan tulajdoni helyzete:

- tulajdoni forma: önkormányzati tulajdon

4./ Az ingatlan leírása:

Az ingatlanok Nagycenk Község határában a Kövesmezei út, és a 043 hrsz.-ú földút között elhelyezkedő területen található. A telkek megközelítését lehetővé tevő, - E-hiteles térképmásolaton 259/128, 259/149, 259/158, helyrajzi számokkal rendelkező - közutak kialakítása a szemle időpontjában még nem történt meg. A vizsgált telkeket is magába foglaló terület, a község Sopronhoz közelebbi oldalán fekszik, a falu központjától kb. 7-800m-re. A terület fejlesztése már évekkel ezelőtt megindult. 2010 évben a közeli Dózsa György körút mentén, pár évvel később pedig a Cukorgyári út mindkét oldalán 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 terület jelenleg is gondozott, megművelt, bekerítve nincs. 43db építési telek kialakítására kerül sor, melyek nagy része kb. 16m szélességű, téglalap alakú, alapterületük, 640-662m² között változik. Továbbá 3-3db. szabálytalan alakú, 700 ill. 900 m² alapterületet meghaladó telek kialakítása van tervbe véve.

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 megvalósulni, melynek eredményeként a kialakítandó telkek víz, csatorna, gáz közművekkel fognak rendelkezni. Villany közmű a telekhatárról lesz beköthető, egyben közüzalékos útalap is készül, megkönnyítve a telkek megközelíthetőségét.

I. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

1) Az értékelésnél figyelembe vett értéknövelő tényezők:

- jó megközelíthetőség
- sík területen való elhelyezkedés, könnyedén építhető
- csendes, nyugodt, családi házakkal beépülő környezet.
- piaci szemszögből nézve, jól értékesíthető méretű telkek
- közművek közelsége, összközmű kialakításának lehetősége
- a korábban kialakított telkeken már több családi ház építése indult meg, mely tényező kedvezően befolyásolja a további építkezéseket, a terület fejlesztését.

2) Az értékelésnél figyelembe vett értékcsökkentő tényező:

- a vizsgált terület még „mezőgazdasági” jellegű, közművek, úthálózat, közvilágítás kialakítása 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. 7500Ft/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