

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



A 8454 Nyírad, Nyírfa utca 13. belterület 911/11 helyrajzi számú ingatlanról

Ajka, 2016. április 5.

Készítette: Bodor Géza

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megbízás

Az értékbecslő (szakértő) neve: Bodor Géza
Az értékelés fordulónapja: 2016. április 5.
A szakvélemény érvényessége: 1 év
Az értékelés célja: az ingatlan értékesítése miatti értékelés
Az értékelés módszere: piaci összehasonlító
Helyszíni szemle időpontja: 2016. március 31.

Az ingatlan adatai:

Az ingatlan megnevezése: Kivett beépítetlen terület
Az ingatlan nagysága: 1024 m²
Az ingatlan helyrajzi száma: 911/11

Az ingatlan leírása:

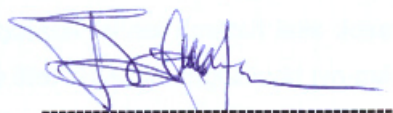
A vizsgálat tárgyát képező építési telek Nyirád nyugati új beépítésű részén található.

A megállapított forgalmi érték: 630.000 Ft

A megállapított érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Az értékelés per-, teher-, és igénymentes állapotra vonatkozik.

Ajka, 2016. április 5.



Bodor Géza
ingatlanforgalmazó-értékbecslő szakértő

névjegyzékszám: 270/2003.

A nagy kiterjedésű községhatárt szinte minden oldalról erdő veszi körül. A régészeti lelőhelyek, az előkerült tárgyi emlékek bizonyítják, hogy a település, illetve annak közvetlen környéke szinte ősidők óta lakott.

A település fekvése híresen neveli, illetve tartja a nagy értékű védett növényeket, mint például a vad orchidea fajok, kankalinok, tavaszi hérics.

Nyirádnak természeti kincse az ivóvíz, ugyanis a község I/1-es, kiemelten védett karsztbázison helyezkedik el. A nyugat-balatoni regionális rendszert innen látják el ivóvízzel.

Népesség

Lakosainak száma 2013. január 1-én 1984 fő

Nyirád Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 2001 októberében döntött arról, hogy a fiatalok letelepedési esélyeinek javítása, valamint a népességszám csökkenésének megakadályozása érdekében, meghatározott feltételekkel, térítésmentesen adott tulajdonba közművesített építési telkeket. Ezen program eredményeként 7 év alatt közel 80 építési telek talált gazdára, melyek döntő többségén már fel is épültek a családi házak.

Infrastruktúra

A község műszaki infrastrukturális szempontból összkomfortosnak tekinthető. Villamos áram, ivóvízhálózat, szennyvízcsatorna rendszer, földgáz hálózat, telefon, kábeltelevíziós szolgáltatás mind rendelkezésre áll, 29 utcánkból 22 portalanított. Rövid távú terveink között szerepel a poros utak aszfaltozása, mely célunk megvalósításának jelenleg anyagi akadálya van.

A városban hiánytalan az infrastruktúra. A város közüzemű vízellátottsága 96%, közcsonázottsága 90%, a szennyvíztisztító-telep kapacitása 9.000 m³/d. Az energiaellátás a város egész területén megoldott. A települési szilárd hulladék gyűjtése és szállítása a város és térsége területén jelenleg megoldott. Az uniós szabványoknak megfelelő hulladékgazdálkodás jegyében alakította ki a város a szelektív hulladékgyűjtés rendszerét.

Elektromos ellátás:

Az ingatlan közelében elektromos vezeték található

Beépíthetőség: Az ingatlan lakóövezet besorolásba tartozik, jelenlegi állapotában családi házzal beépíthető.

4. ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSE

Az ingatlan értékbecslése összehasonlító módszerrel

Összehasonlító adatok: A település ingatlanforgalma építési telek eladása szempontjából nem megfelelő, mivel az önkormányzat 1981-től eddig a közművesített a telkeket ingyen biztosította. az adott ingatlannal összehasonlítható konkrét adás-vételt, illetve kínálatot a településen keveset sikerült találnom.

Nyirád belterület	980 m ²	700 000 Ft K	643 Ft/m ²
Halimba belterület	860 m ²	650 000 Ft	756 Ft/m ²
Pula belterület	817 m ²	600 000 Ft K	661 Ft/m ²

Fajlagos átlagár: **687 Ft/m²**

K= kínálat -10 %

Korrekción rosszabb elhelyezkedés miatt -10%

Fajlagos korrigált átlagár: **618 Ft/m²**

Értékképzés összehasonlító megközelítéssel:

Ingatlan értéke összesen: 1 024 m² x 618 Ft/m²= 632 832 Ft

kerekítve : 630 000 Ft

Mellékletek

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Ajka Névű Község
Ajka 8401 Ajka, Erzsébet 10 PE 121

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemléleltétel
Megrendelés szám: 30035/9500/2016
2016.03.31

NYERŐ

Szelet: 1 53

Baltonytelep 911/11 helyrajzi szám

0454 NYERŐ Nyírfák utca 12. "Felsővároskőút alatti"

TERÜLET

1. No. ingatlan adatai:	terület	kat. b. jöv.	alévesztés	utak
művelési ág/kivett megnevezés/	m ²	ha m ²	k. Full	kat. jöv.
			ha m ²	k. Full
- Kivett beépítetlen terület	0	0,00		
ÖSSZESEN				

0. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzéskor: 40199/2007.09.12
jegyzék: várt
jegyzék: tulajdonos
név: NYERŐ KÖZSÉG ÖNKORMÉNYEZETE
cím: 8454 NYERŐ Szabadság utca 1.
törzsszám: 13733929

TERÜLET

1. bejegyzéskor: 30029/1990.05.11

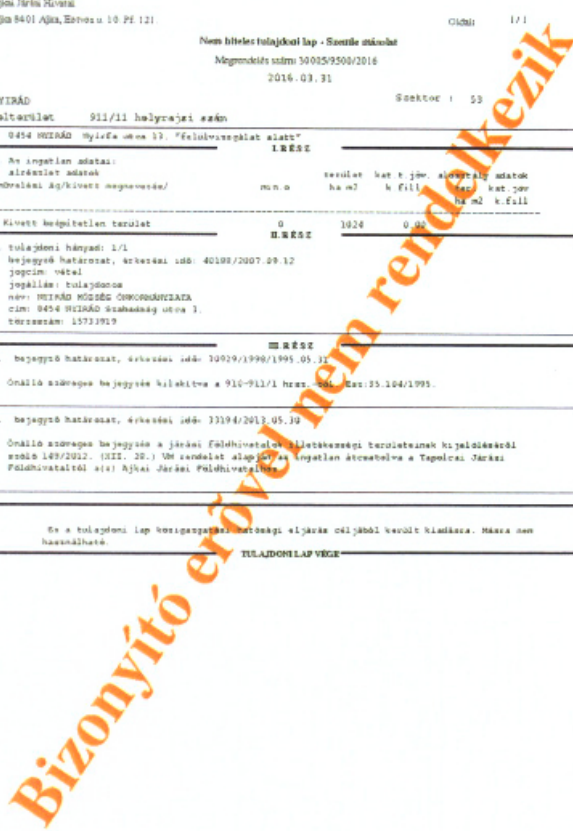
Önkormányzat: 910-911/1 hsz. sz. sz. 35.104/1995.

2. bejegyzéskor: 30194/2011.05.19

Önkormányzat: 910-911/1 hsz. sz. sz. 35.104/1995.
Önkormányzat: 910-911/1 hsz. sz. sz. 35.104/1995.
Önkormányzat: 910-911/1 hsz. sz. sz. 35.104/1995.

En a tulajdoni lap kiegészítését illetően a jogszabályokból eredő kötelezettségek a jelenlegi állapotban nem
hasonlíthatók.

TULAJDONILAP VÉGE







Ingatlanvagyon-értékelés

Fényképek



Nyirád belterület 911/71