

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



A Nyírad, belterület 911/56 helyrajzi számú ingatlanról

Ajka, 2015. április 21.

Készítette: Bodor Géza
ingatlanforgalmazó-értékbecslő szakértő

TARTALOMJEGYZÉK

Értékelési bizonyítvány	3.
1. Feladatmeghatározás	4.
1.1. A megbízás tárgya	
1.2. A megrendelő adatai.	
1.3. Az értékelés célja	
1.4. A helyszíni szemle, a vizsgálat lefolytatása	
2. Az ingatlan környezetének bemutatása	4.
3. Az ingatlan leírása	5.
4. Értékmeghatározás	
4.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés	6.
Alapelvek, korlátozó feltételek	8.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY



ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megbízás

Az értékbecslő (szakértő) neve: Bodor Géza
Az értékelés fordulónapja: 2015. április 21.
A szakvélemény érvényessége: 1 év
Az értékelés célja: az ingatlan értékesítése miatti értékelés
Az értékelés módszere: piaci összehasonlító
Helyszíni szemle időpontja: 2015. április 20.

Az ingatlan adatai:

Az ingatlan megnevezése: Kivett beépítetlen terület
Az ingatlan nagysága: 836 m²
Az ingatlan helyrajzi száma: 911/56

Az ingatlan leírása:

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

A megállapított forgalmi érték: 600.000 Ft

A megállapított érték ÁFA-t nem tartalmaz.

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

Ajka, 2015. április 21.



Bodor Géza
ingatlanforgalmazó-értékbecslő szakértő

névjegyzékszám: 270/2003.

1. FELADATMEGHATÁROZÁS

1.1 A megbízás tárgya

A megrendelő megbízása alapján feladatomat képezi a 8454 Nyirád Sport utca-Nyírfa utca sarkán található 911/56 helyrajzi számú értébecslési szakvéleményének elkészítése.

1.2. A megrendelő adatai:

A megrendelő neve: Nyirád Község Önkormányzata

Címe: 8454 Nyirád, Szabadság út 3.

1.3. Helyszíni szemle, a vizsgálat lefolytatása

A szakértői vizsgálatot a rendelkezésre álló iratok tanulmányozásával kezdtem. A megbízó az alábbi adatokat és dokumentumokat bocsátotta rendelkezésemre. - az épület tulajdoni lapját, változási vázrajzát.

Tárgyi ingatlanon a helyszíni szemlét 2015. január 30-án tartottam meg. A telek és környezetét bejártam. Megvizsgáltam a környezetet, az ingatlan adottságait. A környezetben megvizsgáltam az egyes eladó vagy a közelmúltban eladott ingatlanokat és azok jellemzőit. Tájékoztattam az ingatlanforgalom intenzitásáról is. A helyszíni szemlén fényképfelvételeket készítettem, amelyeket a szakvéleményhez mellékelek.

2. A környezet elemzése

Nyirád a Dunántúl középső részén, a Bakony hegység délnyugati lábánál, Veszprém megye déli részén található. Ajka – Tapolca – Devecser – Sümeg városok által határolt terület középpontjában fekszik, mind a négy várostól kb. 15 km-nyi távolságra. Az Agár-tető északnyugati nyúlványainak tövében, a Kis-Bakony és a Deák-hegy alatt simuló lankás területen települt a község. A falu ÉK-i határában folyik a Kígyós-patak, és É-i határában egy halastó is található.

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.

Nyírádnak 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

Nyírad 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%, közcsonnázottsága 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.

3. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

3.1. Az ingatlan-nyilvántartási állapot bemutatása

Cím:	Nyirád
Besorolás:	belterület
Helyrajzi szám:	911/56
Megnevezés:	beépítetlen terület
Terület:	836 m ²
Tulajdonos:	Nyirád Község Önkormányzata
Jogcím:	vétel
Szolgálat, terhelés	-

Közműhelyzet:

Vízellátás:

Az ingatlan közelében vízvezeték található

Szennyvízelvezetés:

Az ingatlan a közműhálózatra ráköthető.

Elektromos ellátás:

Az ingatlan közelében elektromos vezeték található

<p>A piaci összehasonlító értékelés alapján az ingatlan forgalmi értéke:</p>	<p>600 000 FT azaz hatszázezer forint</p>
---	--

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 %
 Korrekció rosszabb elhelyezkedés miatt -10%

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

Értékképzés összehasonlító megközelítéssel:
Ingatlan értéke összesen: 959 m² x 618 Ft/m²= 592 662 Ft

kerekítve : **600 000 Ft**

MEGJEGYZÉSEK

Az értékbecslés eredménye per- és tehermentes, jogtisza ingatlanra vonatkozik és 30 napnál nem régebbi tulajdoni lappal érvényes.

Jelen értékbecslés során a szemrevételezéses diagnosztika módszerét alkalmaztuk.

A kelezés dátuma egyúttal az értékbecslés fordulónapja.

Az értékelés érvényessége 1 év, tekintettel a felhasznált adatok megbízhatóságának és tartósságának kockázatára, a piaci pozíció esetleges romlására stb.

A közgazdasági, jogi feltételek és a piaci viszonyok előre nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakvélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért a körülmények lényeges változása esetén szükségessé válhat az értékelés felülvizsgálata.

Ajka, 2015. április 21.



Bodor Géza

ingatlan értékbecslő

névjegyzékszám: 270/2003.

MELLÉKLETEK

1. Tulajdoni lap
2. Térképkivonat
3. Fényképek
4. A település térképe

Mellékletek



Ajka Járási Hivatal
Ajka 8401 Ajka, Eötvös u. 10 Pf. 121

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/12688/2015

2015.04.14

Szektor : 61

NYIRÁD
Belterület 911/56 helyrajzi szám

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fill	aloktató ter	adatok kat.jöv ha m2 k.Fill
Kivett beépítetlen terület	0	836	0.00		

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 34714/2008.04.21
jogcím: vétel
jegállás: tulajdonos
név: NYIRÁD MŐZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8454 NYIRÁD Szabadság utca 3.
törzsszám: 15733919

II. RÉSZ









1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30929/1998/1995.05.31
Önálló szöveges bejegyzés kialakítva a 910-911/1 hrsz-ból. Ész: 35.104/1995.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 32194/2013.05.30
Önálló szöveges bejegyzés a járási Földhivatalok illetékeségi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átszatelva a Tapolcai Járási Földhivataltól a(z) Ajkai Járási Földhivatalhoz.

TULAJDONI LAP VÉGE



NYIRÁD

- Önkorm. 
- Iskola 
- Óvoda 
- ÖNO 
- Könyvtár 
- Rendelő 
- Patika 
- Bolt 



(Handwritten mark)

Fényképek



Sport u. felől



Szeptember 4.utca felől



Szeptember 4.utca felől



Május 1. utca felől