

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS



A Nyirád, belterület 911/85 helyrajzi számú ingatlanról

Ajka, 2019. június 17.

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

Megbízás

Az értékbecslő (szakértő) neve: Bodor Géza
Az értékelés fordulónapja: 2019. június 17.
A szakvélemény érvényessége: 1 év
Az értékelés célja: az ingatlan értékesítése miatti értékelés
Az értékelés módszere: piaci összehasonlító
Helyszíni szemle időpontja: 2019. június 17.

Az ingatlan adatai:

Az ingatlan megnevezése: Kivett beépítetlen terület
Az ingatlan nagysága: 1000 m²
Az ingatlan helyrajzi száma: 911/85

Az ingatlan leírása:

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

A megállapított forgalmi érték: 550 000 Ft

A megállapított érték ÁFA-t nem tartalmaz.

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

Ajka, 2019. június 17.

BODOR GÉZA

8400 Ajka, Semmelweis u. 5.

Adószám: 63692505-1-39

Számlasz.: 11773487-20614234

Bodor Géza

ingatlanforgalmazó-értékbecslő szakértő

névjegyzékszám: 270/2003.

1. FELADATMEGHATÁROZÁS

1.1 A megbízás tárgya

A megrendelő megbízása alapján feladatomat képezi a Sport telep mellett található 911/85 helyrajzi számú ingatlan értékbecslési szakvéleményének elkészítése.

1.2. A megrendelő adatai:

A megrendelő neve: Nyirád Község Önkormányzata

Címe: 8454 Nyirád, Szabadság út 3.

1.3.Helyszini 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, a település térképét.

Tárgyi ingatlanon a helyszini szemlét 2019. június 17-én 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. Tájékoztam az ingatlanforgalom intenzitásáról is.

2. A környék 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.

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 2019. 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%, közcatornázottsága 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:	Nyírad
Besorolás:	belterület
Helyrajzi szám:	911/85
Megnevezés:	beépítetlen terület
Terület:	1000 m ²
Tulajdonos:	Nyírad Község Önkormányzata
Jogcím:	vétel
Szolgalom, terhelés	-

Közműhelyzet:

Vízellátás:

Az ingatlan közelében vízvezeték található

Szennyvízelvezetés:

Az ingatlan a közműhálózatra ráköthető.

Elektromos ellátás:

Az ingatlan közelében elektromos vezeték található

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 ezért, az adott ingatlannal összehasonlítható konkrét adás-vétel, 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%

Korrekción rosszabb közmű ellátottság miatt -10%

Fajlagos korrigált átlagár: **550 Ft/m²**

Értékképzés összehasonlító megközelítéssel:

Ingatlan értéke összesen: 1 000 m² x 550 Ft/m²= 550 000 Ft

kerekítve : 550 000 Ft

Az ingatlan becsült forgalmi értéke	550 000 Ft azaz ötszázötvenezer forint
--	---

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

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 keltezés 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, 2019. június 17.

BODOR GÉZA
8400 Ajka, Seifmülweis u. 5.
Bodor Géza
Számiasz.: 11773487-20614234
ingatlan értékbecslő

névjegyzékszám: 270/2003.

MELLÉKLETEK

1. Tulajdoni lap
2. A település térképe

Mellékletek

HRSZ JEL Műv.ág Min.oszt. Terület(ha.m2) Kat.jöv.

911/85

. kivett 0.1000 0.00

beépítetlen terület

ÖSSZESEN: 0.1000 0.00

Cím: .

Tulajdonosi adatok

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 30544/3/2009(2009.01.16)

Tul.hányad: 1/1

Szerz.jogcím: vétel

átszállás

Név: NYIRÁD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

Jogállás: tulajdonos

Cím: 8454 NYIRÁD, Szabadság utca 3.

Jogok-tények jogosultjai

Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 30544/3/2009(2009.01.16)

Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés

Szöveg: Kialakult a 911/3 és a 911/65 hrsz-ú ingatlanok megosztásából.

Sorszám: 2 Bejegyző határozat: 33194/2013.05.30

Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés

Szöveg: A járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló

149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Tapolcai Járási

Földhivataltól a(z) Ajkai Járási Földhivatalhoz.



