

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

Nadap Község Polgármesteri Hivatal

8097 Nadap, (251/18 hrsz.) alatti

kivett, beépítetlen terület



2022

TARTALOMJEGYZÉK

| | | |
|-----|---------------------------------|---------|
| 1. | Előzmények | 3. old. |
| 1.1 | A szakértő megbízása | 3. old. |
| 1.2 | Az értékelés célja | 3. old. |
| 2. | Értékelési metodika | 3. old. |
| 2.1 | Az értékelés lefolytatása | 3. old. |
| 2.2 | Az értékelés módszere | 3. old. |
| 3. | A vizsgálat módszere | 4. old. |
| 4. | Felhasznált segédanyagok | 4. old. |
| 5. | Szakértői megállapítások | 4. old. |
| 5.1 | Az ingatlan elhelyezkedése | 4. old. |
| 5.2 | A vizsgálati ingatlan leírása | 4. old. |
| 5.3 | Ingatlan-nyilvántartási adatok | 4. old. |
| 5.4 | Közműellátottság, felszereltség | 5. old. |
| 5.5 | Infrastrukturális kiépítettség | 5. old. |
| 6. | Értékmeghatározás | 5. old. |
| 6.1 | Értékbefolyásoló tényezők | 5. old. |
| 6.2 | Értékképzés | 5. old. |
| 6.3 | Értékösszesítés | 6. old. |

Mellékletek

- tulajdoni lap másolat
- térképmásolat
- fotómelléklet

1. Előzmények

1.1 A szakértő megbízása

Nadap Község Önkormányzata (8097 Nadap, Haladás út 56) képviselőjében eljárva Köteles Zoltán polgármester megbízta Nagy Attila vagyoneértékelő műszaki szakértőt (8000 Székesfehérvár, Gáz u. 1/b.) az Önkormányzat tulajdonát képező Nadap, 251/18 hrsz. alatti, az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint **kivett beépítetlen terület** megnevezésű ingatlan forgalmi értékebecslésével.

1.2 Az értékelés célja

Az ingatlan aktuális nyilvántartási forgalmi értékének megállapítása értékesítés miatt.

2. Értékelési metodika

2.1 Az értékelés lefolytatása

A megbízásban foglalt feladat elvégzése érdekében:

- helyszíni szemlét és felmérést végeztem az ingatlanon 2022.szeptember 07-én.
- megvizsgáltam az ingatlan településszerkezeten belüli elhelyezkedését, környezetét,
- piaci háttér információkat gyűjtöttem a kereslet-kínálati feltételek rendszerében,
- összesítettem az ingatlantípusra vonatkozó trendeket és tendenciákat, befektetői igényeket és elképzeléseket,

2.2 Az értékelés módszere

Értékelésem a 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet módszertani iránymutatásai alapján piaci összehasonlító módszer alkalmazásával készült.

a.) piaci összehasonlító érték megállapítás

1./ összehasonlító adatok kiválasztása és elemzése: A korábban értékesítésre került, vagy felajánlott, hasonló adottságokkal és paraméterekkel rendelkező ingatlanok kiválasztása a megfelelő adatbázisokból.

2./ fajlagos alapérték meghatározása: Az összehasonlító adatokra vonatkozó Ft/m² ár képzése.

3./ értékmódosító tényezők elemzése: Az összehasonlító adatokhoz mért erősségek és gyengeségek felsorolása és értékmódosító hatásuk vizsgálata.

4./ alapértékek módosítása: Az összehasonlító fajlagos adat korrekciója a 3. pontban kalkulált tényezők segítségével.

5./ végző érték számítása: A korrigált fajlagos érték és az ingatlan volumen szorzatának kiszámítása.

3. A vizsgálat módszere

Vizsgálatomat a megrendelő által rendelkezésemre bocsátott adatok felhasználásával, készítettem. A kapott adatokat hitelesnek fogadom el, az adatok helyességéért a megrendelő szavatol.

Felelősséget vállalok a megrendelő felé az érték meghatározástól elvárható szakszerűségért és figyelemért, viszont semmiféle felelősséget nem vállalok bármely harmadik fél irányában.

Felhasznált segédanyagok

Megrendelői adatszolgáltatás keretén belül kézhez kaptam a vizsgált ingatlan tulajdoni lap másolatát valamint térképmásolatát. A helyszíni szemle alkalmával fényképeket készítettem az ingatlanról, valamint annak környezetéről. A piaci kereslet-kínálati viszonyok tanulmányozása során háttér információ gyűjtésére felhasználtam saját adatbázisomat, valamint az ingatlanirodák kínálati adatait.

5. Szakértői megállapítások

5.1 Az ingatlan elhelyezkedése

Nadap község Fejér megyében a Gárdonyi kistérségben /járásban/, a Velencei hegység keleti lankáin helyezkedik el, a Velencei tótól 3 km, az M 7. számú autópályától 2 km távolságban. A község minden irányból gyorsan, kiépített útvonalakon közelíthető meg, vasútállomással nem rendelkezik.

A Haladás út / 8119 sz. műút/ a község főutcája. Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan az ebből az utcából leágazó aszfalozott Béke utcán át közelíthető meg.

5.2 A vizsgált ingatlan leírása

Az értékbecslés tárgyát képező belterületi ingatlan a Galagonya utca 7. sz. alatt helyezkedik el. Panorámás, bekerítetlen szabályos négyszög alakú terület ahonnan szép kilátás nyílik a Velencei tóra. Megközelítése nehéz, mivel a Galagonya utca kiépítetlen földút.

Az Erdőalja területen kialakított lakópark egyes telkeit már beépítették, az utcák rendezése, tereprendezés folyamatban van.

5.3 Ingatlan-nyilvántartási adatok

| | |
|-----------------|--------------------------------|
| Címe | : 8097 Nadap Galagonya utca 7. |
| Helyrajzi száma | : 251/18 |
| Megnevezése | : kivett, beépítetlen terület |
| Területe | : 1620 m ² |

| | |
|------------|--|
| Tulajdonos | : Nadap Község Önkormányzata 8097 Nadap, Haladás út 56. |
|------------|--|

| | |
|--------------------|---------------|
| Tulajdoni hányad | : 1/1 |
| Vagyoni értékű jog | : tehermentes |

5.4 Közműellátottság

Az ingatlant a területen kiépített közművekre rákötötték. A gázhálózat nincs kiépítve.

5.5 Infrastrukturális kiépítettség

Községi alapellátás tekintetében a kialakított lakópark közepes pozícióban van. A község központjához közel helyezkedik el. A Béke utca aszfaltozott műútján a tömegközlekedési megállóhelyek, közigazgatási, postai, orvosi szolgáltatások könnyen megközelíthetők.

6. Értékmeghatározás

6.1 Értékbefolyásoló tényezők

- elhelyezkedése
- csapadékvíz elvezetési problémák
- megközelíthetőség problémája

6.2 Értékképzés

a., Összehasonlító módszer

| Ssz. | Az ingatlan címe | A telek nagysága (m ²) | Ára (Ft) | Ügyleti vagy kínálati ár | Fajlagos érték (Ft/m ²) |
|-------------------------|-------------------|------------------------------------|------------|--------------------------|-------------------------------------|
| 1. | Nadap, Rákóczi u. | 496 | 19.900 000 | kínálati | 40.121 |
| 2. | Nadap | 750 | 24.900 000 | kínálati | 33.200 |
| 3. | Nadap, Haladás u. | 1800 | 35.000 000 | kínálati | 19.444 |
| 4. | Nadap | 2692 | 39.000 000 | kínálati | 14.487 |
| Fajlagos átlagár | | | | | 26.813 Ft/m² |

Értékmódosító tényezők:

| Értékcsökkentő tényezők | |
|---|--------------------------------|
| 1. az összehasonlító adatok kínálati árak | -10% |
| 2. megközelíthetőség (földutak) | -6% |
| 3. rendezetlen terület (bekerítetlen, gyomos terület) | -3% |
| 4. elhelyezkedés (centrumtól távol van) | -3% |
| Összes korrekció | -22% |
| 26.813 Ft/m² x 0.78 = 20.914 Ft/m² | |
| Módosított/ korrigált/ fajlagos alapérték: | 20.914 Ft/m² |

| | |
|---|----------------------|
| forgalmi érték: 20.914 Ft/ m² x 1.620 m² = | 33.880.680 Ft |
|---|----------------------|

Az ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve: 33.881. 000 Ft

6.3 Értékösszesítés

A jelenleg kialakult ingatlanpiaci helyzetben az összehasonlító módszer tükrözi a legbiztosabban a valós értéket.

Az értékelés tárgyát képező ingatlan becsült forgalmi értékét kerekítve

33.881.000,- Ft

azaz: **harminchárommillió nyolcszáznyolcvanegy ezer forint**
értékben határozom meg.

A meghatározott érték a jelenlegi állapotot tükrözi.

Az értékbecslés érvényességi ideje a változó piaci viszonyok miatt 90 nap.

Megjegyzem, hogy a fenti ingatlanérték a szakvéleményben rögzített adatok, tények és az azokból levont következtetések ellenére is csak becsült érték.

Az értékesítés során az eladó ettől +/- 10%-kal eltérhet.

Székesfehérvár, 2022.09.11.


.....
Nagy Attila
Ingatlanvagyon-értékelő
Nagy Attila
okl. mg. gépészmérnök
Ingatlanforg. és Vagyoneértékelési
szakértő: 3326/01.
műszaki szakértő: 1951/1991.

Fotómelléletek:



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Fejér Megyei Kormányhivatal

Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl. Gy. u. 1.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat

Megrendelés szám: 30005/92721/2022

2022.08.29

NADAP

Szektor : 53

Belterület 251/18 helyrajzi szám

8097 NADAP Galagonya utca 7.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alorészlet adatok

ha m2 k.fill ter kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

II. RÉSZ

0 1620 0,00

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 62297/2/2012.09.21

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: NADAP KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8097 NADAP Haladás út 56.

törzsszám: 15364524

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 44963/2/2006.04.20

eredeti határozat: 44456/4/2005.04.06

Önálló szöveges bejegyzés kialakult a 045/7 hrsz. belterületbe csatolásával.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 44963/2/2006.04.20

Önálló szöveges bejegyzés a 251.,252.,253.,254.,255.,256.,257 és a 258 hrsz-ú ingatlanokat összevontam, majd megosztottam. A megosztásból kialakult a 251/1 hrsz-tól a 251/40 hrsz.ig.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 48276/2009.06.22

Önálló szöveges bejegyzés ingatlan címváltozás bejegyzése.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

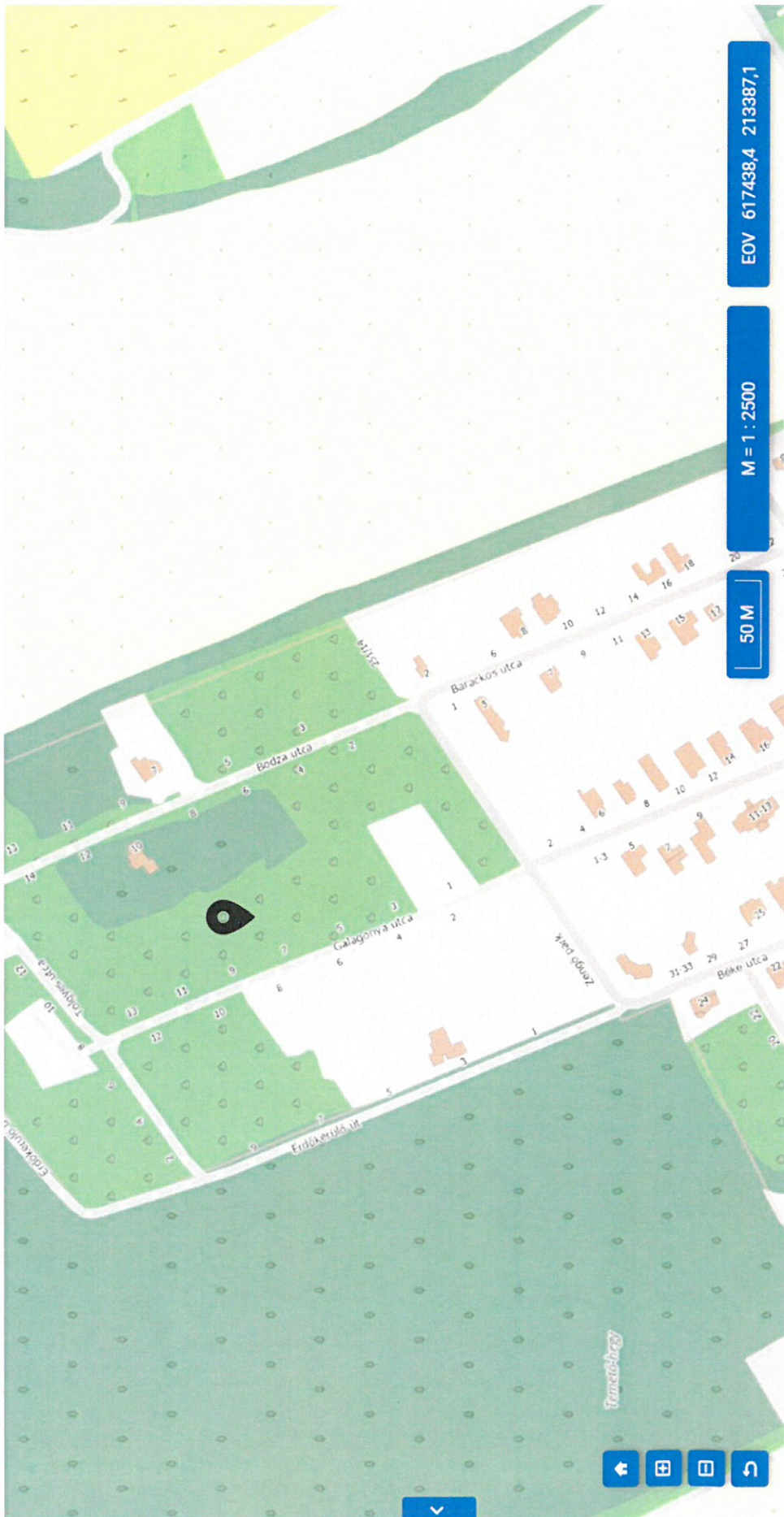
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



EOV 617438,4 213387,1

M = 1 : 2500

50 M

