

***Ingyen értékelés  
Zalaegerszeg***

Cím: 8900 ZALAEGRSZEG,  
KISPÁLHEGYI ÚT 23.



Velünk célba éri

TELEFON: 30/454-6323

E-mail: [zalaegerszeg@multihouse.hu](mailto:zalaegerszeg@multihouse.hu)

**INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS**

**8360 Keszthely, Vásár tér  
kivett közterület**


**Hrsz.: 2805/91**

## SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,	FŐBB JELLEMZŐI	
Település:	Keszthely	
Irányítószám:	8360	
Utca, házzám:	Vásár tér	
Hrsz.:	2805/91	
Terület:	630 m <sup>2</sup>	40.632.-m <sup>2</sup>
Tulajdonos:	Keszthely Város Önkormányzata	
Művelési ág:	kivett közterület	
<b>ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG</b>	korlátozás nélküli tulajdonjog, tehermentes	
<b>ÉRTÉKELÉS CÉLJA</b>		
Ingatlanforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító módszerrel	
<b>ÉRTÉKELÉS</b>		
Értékelés forduló napja:	2021. április 14.	
<b>MEGÁLLAPTOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉKEK</b>		
<b>INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:</b>		<b>Terület ( m<sup>2</sup> )</b>
Telek egységár	31.000.-Ft/m <sup>2</sup> ( nettó )	630.-
<b>ÖSSZESEN:</b>		<b>19.530.000.-Ft ( nettó )</b>
azaz:		<b>Tizenkilencmillió-ötszázharmincezer forint</b>

Zalaegerszeg, 2021. április 14.

**Multi Mobility ImmoBile BT.**  
 8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.  
 Adószám: 22787611-1-20  
 Bank: 10700189-68873583-51100005  
 Web: www.multihouse.hu

  
**Gyürüsi Zsolt**  
 Ingatlanvagyon-értékelő, értékbecslő  
 Eng.sz.: ZM Reg. 17.  
 OKJ 54343902

---

## **1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA**

**A Keszthely Város Önkormányzata ( 8360 Keszthely, Fő tér 1. ) megbízta a Multi Mobility Immobile Bt-t, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező, természetben *8360 Keszthely, Vásár tér Hrsz.:2805/91 szám alatti található, kivett közterület* besorolású terület ingatlanforgalmi értékét határozza meg, az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével.**

*Az ingatlan értékelés célja: piaci ingatlanforgalmi érték megállapítása értékesítés céljából*

## **2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE**

### **2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült**

Az érvényben lévő rendeletekben ( 25/1997. (VIII.1.) PM sz. rendelet, EVS 2016. ) megfogalmazott módszerek-, az értékbecslésekkel kapcsolatos tartalmi-, és formai előírások, illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján készült az értékelés.

Ezen értékelési szakvéleményt a Megbízó saját érdekeltségi körében szabadon felhasználhatja. Azonban a Megbízott előzetes írásbeli engedélye nélkül sem részeiben, sem egészében nem publikálható, csak az értékelést készítő Szakértő beleegyezésével adható ki másnak.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad.

Nem vállalunk felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai eseményekért, amelyek befolyásolhatják az itt magadott értékeket.

Az ingatlanforgalmi érték megállapítás, tehermentes ingatlanra vonatkozik, és a kibocsátástól számított 90 napig érvényes, ezt követően aktualizálni szükséges.

Kijelentjük, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltségünk nincs az értékelt ingatlannal, az ingatlan tulajdonosával, valamint azt, hogy a megállapított ingatlanforgalmi érték nem függ az értékbecslésért kapott ellenértéktől.

### **2.1.1. Az értékbecslést megelőző feladatok**

Az értékbecslésben a tulajdoni lapot és a vonatkozó térképmásolatban feltüntetett adatokat vettük figyelembe.

Az ebben foglalt tulajdonosi és kezelői viszonyokat, bejegyzett jogokat és kötelezettségeket a szükség szerint a szakértői véleményben jelezzük.

A bejegyzett jogok, határozatok földhivatali ellenőrzését, az ügyiratok átnézését nem végeztünk.

---

A helyszíni szemle során a Megbízó képviselőjével ( Jámbor Katalin ) szemrevételezéssel megvizsgáltuk az ingatlan állapotát és környezetét. Az értébecslés során, az értékelés tárgyát képező ingatlanon terület felmérést a rendelkezésünkre álló dokumentáció alapján szűrőpróba szerint végeztünk.

A területi adatok pontosságát az értékelés pontosságához illeszkedőként fogadtuk el, szintén a rendelkezésre bocsátott tervdokumentáció, és a helyszíni szemlén végzett részleges felmérés alapján.

Elvégeztük a helyszíni szemle alapján a környezetvédelmi kockázat gyors felmérését, az ingatlan jelenlegi hasznosításának feltérképezését ( az ingatlanon tárolnak-e veszélyes vagy környezetkárosító anyagokat, illetve a szomszédos telkeken tapasztaltak kihatásait ).

Műszeres talajmechanikai vizsgálatokat, talajelemzést, környezeti hatásvizsgálatot, geológiai vizsgálatot nem végeztünk.

## **2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése**

Az ingatlanforgalmi érték meghatározására fő módszerként a piaci összehasonlító módszerű értékelést alkalmaztuk.

## **2.3. A helyszíni szemle időpontja**

A helyszíni szemle időpontja:

**2021. április 06. 09,00**

A helyszíni szemle során jegyzeteket készítettünk és a Megbízó képviselőjétől információkat gyűjtöttünk. Ismereteket szereztünk a környéken kialakult ingatlanárakról és piaci forgalmi viszonyokról. Figyelembe vettük, hogy az ingatlan a belvárosához és a Balaton parthoz is közel kerül el.

## **2.4. Felhasznált dokumentumok**

- tulajdoni lap ( 2021. 04. 01. )
- digitális térkép ( 2021. 04. 01. )

---

### **3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE**

#### **3.1. Ingatlanok elhelyezkedése, környezete, általános leírásai**

##### **Településen belüli elhelyezkedése:**

A tárgyi ingatlan Magyarország nyugati részén, a Zala-megyében, Zalaegerszegtől ~40 km-re lévő Keszthely város belvárosában az kelet-nugati irányú Szalasztó utca és északi irányba található Zsidi városréshez kivezető Vásártéri utcák által határolt lakótelepen, 4 emeletes tömbházak között kialakult közterület.

Közvetlen környezetében jelenleg használaton kívüli pakuratároló, illetve közparkolók, játszótér találhatóak. Jogilag rendezett közútról meg.

Környezetében az 1970 években épült tömbházak, és a lakosságot kiszolgáló kereskedelmi és szolgáltató egységek, valamint közintézmények ( kórház, iskola ) találhatóak.

A teljes-körű városi szolgáltatások a néhány percnyi sétával elérhetőek.

##### **Megközelítése:**

Gyalogosan és gépjárművel is a Keszthely belvárosi részén található Vásártéri utcákról.

##### **A földterületek alakja, domborzati viszonyok, tájolás:**

Az értékelt kivett közterület alakja „L”-alakot formáz, amely a szomszédos 2805/35 hrsz-ú, 890.-m<sup>2</sup> alapterületű, pakura-tároló felépítményes területtel ( telephely ) együtt alkot viszonylag jól kihasználható geometriájú területet.

A terület Vt-1-es övezeti besorolású, vegyes beépítésre alkalmas terület.

A területes sík, füvesített, tájolása kelet-nyugati irányú.

Környezete rendezett, mérete átlagos.

##### **A földterületek növényzete:**

A terület füvesített, néhány fával, kisebb cserjével beültetett. Külső megjelenése gondozott.

##### **A földterületek tartozékai:**

A terület kerítetlen és felépítmény nélküli.

##### **Infrastrukturális ellátottság:**

Elektromos energia: kommunális elektromos hálózatra csatlakozik

Vízellátás: kommunális ivóvízhálózatra csatlakozik

Csatornázás: kommunális szennyvízcsatornára nem csatlakozik

Gázellátás: kommunális gázhálózatra nem csatlakozik.

---

**Környezeti szempontok:**

A tárgyi ingatlan környezetében 4 emeletes tömbházak, közparkolók, játszótér és közintézmények és szolgáltató egységek ( bolt, gyógyszertár, kórház, iskola ) találhatóak.

**Hasznos alapterület:**

**630.-m<sup>2</sup> /40.632.- m<sup>2</sup>**

**Igénybevétel karbantartottság:**

A helyszíni szemlén megállapítottuk, hogy a tárgyi ingatlan a természetben megfelel Keszthely belvárosában található közterületnek..

Jelenlegi funkciójában időszakos külső tartózkodásra és szabadidős tevékenység végzésére alkalmas.

A tulajdoni lap III. része szerint az E-ON Zrt.-nek és a VÜZ Kft.-nek is vezetékjoga, illetve távhővezeték védőtávolság tartási joga került bejegyzésre.

### 3.3. I. ingatlan: 2805/91 hrsz. Kivett közterület

#### A közterület piaci összehasonlító értékmeghatározása:

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8360	8360
Utca, házszám:	Vásár tér	belváros	belváros	belváros
Jelenlegi funkció:	kivett közterület	telek	telek	telek
Közmű-ellátottság:	részben közműves	összközműves	összközműves	összközműves
az ingatlan rövid bemutatás		lakóövezetben, két utcáról is megközelíthető, Vt-3 besorolású	két utcáról elérhető, 60%-ban beépíthető	elbontandó házzal, 60%-ban beépíthető
telek területe	630	403	710	578
eladási/kín. ár Ft	----	18 000 000	29 990 000	22 900 000
fajlagos ár ( Ft/m <sup>2</sup> )	----	44.665	42.239	39.619
<b>korrekció alkalmazása az adatbázisra ( % )</b>				
- piaci helyzet		10	15	15
- kínálati ár		-10	-10	-10
- elhelyezkedés		10	10	5
- domborzat és lejtés		0	0	0
- környezeti szennyezettség		0	0	0
- megközelíthetőség		5	5	0
- szolgáltatások távolsága		0	0	0
- infrastruktúra		0	0	0
- beépíthetőség		0	0	0
- telek területének térmértéke miatt		-10	0	0
- alak, forma		5	5	5
- meglévő közművek, kiépített úthálózat		10	10	10
- a bejegyzett jogok miatt korrekció		0	0	0
<b>A teljes korrekció mértéke</b>		<b>20 %</b>	<b>35 %</b>	<b>25 %</b>
<b>korrekcióval módosított fajlagos ár ( Ft/m<sup>2</sup> )</b>				
		<b>35.732.-</b>	<b>27.455.-</b>	<b>29.714.-</b>
<b>egyéb alkalmazott korrekció</b>				
		<b>0 %</b>		
<b>piaci értékelésnél alkalmazott számított fajlagos ár ( kerekítve, nettó )</b>		<b>31.000.-Ft/m<sup>2</sup></b>		

---

#### 4. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

*A fentiek végeredményeként, a 8360 Keszthely, 2805/91 hrsz. alatt a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló, Vásár téri kivett közterület ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú, tehermentes ingatlanforgalmi értéke 2021. április 14-i fordulónappal kerekítve:*

***nettó 31.000.-Ft/m<sup>2</sup> azaz,***

***Harmincegyszer forint/m<sup>2</sup> ( nettó ) egységár.***

Zalaegerszeg, 2021. április 14.

Multi Mobility Immobile BT.  
8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.  
Adatszám: 227876/11-1-20  
Bank: 10700189-68873583-51109006  
Web: www.multihouse.hu



**Gyürüsi Zsolt**  
Ingatlanvagyon-értékelő értékbecslő  
Eng.sz.: ZM Reg.17.  
OKJ 54343902