

Multi Mobility Immobile Bt.
Ingatlan értékbecslés
Zalaegerszeg

Cím: 8900 ZALAEGRSZEG,
KISPÁLHEGYI ÚT 23.



Velünk célba ért

TELEFON: 30/454-6323

E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

8360 Keszthely, legelő

Hrsz.: 4076/5

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,	FŐBB JELLEMZŐI	
Település:	Keszthely	
Irányítószám:	8360	
Utca, házszám:		
Hrsz.:	4076/5	
Terület:	11.527.-m2	
Tulajdonos:	Keszthely Város Önkormányzata	
Művelési ág:	legelő	
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	korlátozás nélküli tulajdonjog, tehermentes	
ÉRTEKELÉS CÉLJA		
Ingyenforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító módszerrel	
ÉRTEKELÉS		
Értékelés forduló napja:	2021. április 14.	
MEGÁLLAPTOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉKEK		
<i>INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:</i>		Terület (m2)
Telek egységár	6.000.-Ft/m2 (nettó)	11.527.-
ÖSSZESEN:	69.162.000.-Ft (nettó)	
azaz:	Hatvankilencmillió-egyszázhatvankettőezer forint	

Zalaegerszeg, 2021. április 14.

Multi Mobility ImmoBile BT.
8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.
Adószám: 22787611-1-20
Bank: 10700189-68873583-61108005
Web: www.multimobility.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, belterület Hrsz.: 4076/5 szám alatti található, legelő* 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 (Jámber Katalin) szemrevételezéssel megvizsgáltuk az ingatlan állapotát és környezetét. Az értékbecslés 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 dokumentáció, 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. 10,00

A helyszíni szemle során jegyzeteket készítettünk és a Megbízó képviselőjétől információkat gyűjtöttünk. Ismereteket szereztünk a környéken kialakult ingatlanárakról és piaci forgalmi viszonyokról.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (2021. 03. 23.)
- digitális térkép (2020. 03. 24.)

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 déli részén. A terület az elkerülő 71-es főútvonal felé kivezető Fenéki út mellett, de még belterületi részen helyezkedik el.

Környezetében a MOL Üzemanyag töltőállomása, a Georgikon Egyetem épületei és megművelt mezőgazdasági parcellái találhatóak.

Keszthely ezen területén lakó és más funkciójú épületek már ritkán találhatóak.

A teljes-körű városi szolgáltatások gépkocsival elérhetőek.

Megközelítése:

Gyalogosan és gépjárművel is a Fenéki utcáról.

A földterületek alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

A legelő besorolású önkormányzati ingatlan egy tagban helyezkedik el. Alakja szabályos négyszöget formál.

Tájolása Kelet-Nyugati irányú, domborzata sík. A telek területe természetes úton, fákkal-bokrokkal benőtt.

Környezete a belterületi határvég miatt szintén elhanyagolt, kommunális hulladékkal szennyezett. Mérete az átlagosnál nagyobb.

A földterületek növényzete:

A terület természetes úton benőtt, fás-bokros terület.

A földterületek tartozékai:

A terület kerítetlen. A telken épület nincsen, közüzemi víz és elektromos hálózat a területen található, de konkrét csatlakozása nincs kiépítve. A telek nyugati oldalánál feszültség alatt lévő villanyoszlop sor került telepítésre.

Infrastrukturális ellátottság:

Elektromos energia: kommunális elektromos hálózatra nem csatlakozik

Vízellátás: kommunális ivóvízhálózatra nem csatlakozik

Csatornázás: kommunális szennyvízcsatorna nincs kiépítve

Gázellátás: kommunális gázhálózat nincs kiépítve

Környezeti szempontok:

A tárgyi ingatlan környezetében életvitelszerűen lakott családi házak nem találhatóak. A legelő besorolású terület nyugati oldalának lezárásaként a Keszthelyről déli irányba kivezető Fenéki út található. Északi irányban előbb hasonló önkormányzati terület helyezkedik el.

Hasznos alapterület: 11.527.- m²

Igénybevétel karbantartottság:

A helyszíni szemlén megállapítottuk, hogy a tárgyi ingatlan a természetben megfelel Keszthely külvárosi részén, a Fenéki utcával párhuzamosan futó, belterületi, kivett közútról megközelíthető, jelenleg elhanyagolt legelő besorolású önkormányzati területnek.

A területen lakóház és/vagy más építmény nem került elhelyezésre. Jelenlegi funkciója legelő.

Besorolása, részleges közmű csatlakozási lehetőség és az érvényben lévő szabályozási terv alapján Vt-4 övezeti besorolása miatt beépítésre alkalmas.

3.3. I. ingatlan: 4076/5 hrsz. legelő besorolású terület

Az ingatlan piaci összehasonlító érték meghatározása:

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8360	8360
Utca, házsám:		Kertváros	Kertváros	Kertváros
Jelenlegi funkció:	legelő besorolású terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Közmű-ellátottság:	közmű nélküli	részben közműves	közművek utcában	részben közműves
az ingatlan rövid bemutatás		gáz, csatornázás nincs, többi közmű az utcán	Hévízhez közeli részben	villany van, több közmű az utcában, főút melletti terület
telek területe	11.527	9.100	16.554	7.542
eladási/kín. ár Ft	----	29 800 000	196 000 000	22 100 000
fajlagos ár Ft/m ²	----	3.275	11.840	2.930
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)				
- piaci helyzet		0	0	0
- kínálati ár		-10	-10	-10
- elhelyezkedés		2	5	5
- domborzat és lejtés		0	0	0
- környezeti szennyezettség		0	0	0
- megközelíthetőség		-2	-2	5
- szolgáltatások távolsága		-2	-2	-2
- infrastruktúra		5	5	5
- beépíthetőség		0	5	0
- telek területének térmértéke miatt		-5	5	-10
- alak, forma		0	0	0
- meglévő közművek, kiépített úthálózat		2	0	2
- a bejegyzett jogok miatt korrekció		0	0	0
A teljes korrekció mértéke		-10 %	6 %	-5 %
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/m²)				
		3.602.-	11.130.-	3.077.-
a beépítettség miatt alkalmazott korrekció				
		0 %		
piaci értékelésnél alkalmazott számított fajlagos ár (kerekítve, nettó)		6.000.-Ft/m²		

4. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

A fentiek végeredményeként, a 8360 Keszthely, 4076/5 hrsz. alatt a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló, legelő besorolású ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú, tehermentes ingatlanforgalmi értéke 2021. április 14-i fordulónappal kerekítve:

nettó 6.000.-Ft/m² azaz,

Hatezer forint/m² (nettó)egységár.

Zalaegerszeg, 2021. április 14.

Property Immobile BT.
Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.
Tel: +36 89 68873563-5100003
www.multiproperty.hu



Gyürüsi Zsolt

ingatlanvagyon-értékelő értékbecslő

Eng.sz.: ZM Reg.17.

OKJ 54343902