

Multi Mobility Immobile Bt.
Ingatlan értékbecslés
Zalaegerszeg

Cím: 8900 ZALAEGRSZEG,
KISPÁLHEGYI ÚT 23.



Velünk célba érs!

TELEFON: 30/454-6323

E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

8360 Keszthely, kivett beépítetlen terület

Hrsz.: 4076/4

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,		FŐBB JELLEMZŐI
Település:	Keszthely	
Irányítószám:	8360	
Utca, házszám:		
Hrsz.:	4076/4	
Terület:	6.416.-m ²	
Tulajdonos:	Keszthely Város Önkormányzata	
Művelési ág:	kivett beépítetlen terület	
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	korlátozás nélküli tulajdonjog, tehermentes	
ÉRTÉKELÉS CÉLJA		
Ingyanforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító módszerrel	
ÉRTÉKELÉS		
Értékelés forduló napja:	2021. április 14.	
MEGÁLLAPTOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉKEK		
INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:		Terület (m²)
Telek egységár	7.300.-Ft/m ² (nettó)	6.416.-
ÖSSZESEN:	46.837.000.-Ft (nettó)	
azaz:	Negyvenhatmillió-nyolcszázharminchétezer forint	

Zalaegerszeg, 2021. április 14.

Multi Mobility ImmoBile BT.
 8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.
 Adószám: 22787611-1-20
 Bank: 10700169-88873583-5100005
 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, belterület Hrsz.: 4076/4 szám alatti található, kivett beépítetlen terület** 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 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 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-körü városi szolgáltatások gépkocsival elérhetőek.

Megközelítése:

Gyalogosan és gépjárművel is Fenéki utcáról.

A földterületek alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

A kivett beépítetlen terület besorolású önkormányzati telek egy tagban helyezkedik el. Alakja szabályos négyszöget formál. A területen jelenleg 3 db közvilágítási célú villanyoszlop és transzformátor került telepítésre.

Tájolása Kelet-Nyugati irányú, domborzata sík. A telek területe füvesített. Környezete a belterületi határvég miatt kissé elhanyagolt, mérete az átlagos telkeknél 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 beépítetlen terület nyugati oldalának lezárásaként a Keszthelyről déli irányba kivezető Fenéki út található. Északi irányban működő MOL üzemanyagtöltő állomás és egy dekoratőri műhely helyezkedik el.

Hasznos alapterület: 6.416.- 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 beépítetlen önkormányzati területnek.

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

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

3.3. I. ingatlan: 4076/4 hrsz. Kivett beépítetlen terület

A telek piaci összehasonlító érték meghatározása:

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8360	8360
Utca, házsám:		Külső-Zsidi u. közel	Kertváros	Kertváros
Jelenlegi funkció:	kivett beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Közmű-ellátottság:	közmű nélküli	közművek utcában	közmű nélküli	részben közműves
az ingatlan rövid bemutatás		lakó-és kereskedelmi övezetben, 20%-os beépíthetőség	panorámás, két utcáról megközelíthető	villany van, több közmű az utcában, főút melletti terület
telek területe	6.416	5.900	6.707	7.542
eladási/kín. ár Ft	----	31 000 000	7 700 000	23 000 000
fajlagos ár Ft/m2	----	5.254	12.524	2.930
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)				
- piaci helyzet		0	0	0
- kínálati ár		-10	-10	-10
- elhelyezkedés		5	0	0
- domborzat és lejtés		0	0	-5
- környezeti szennyezettség		0	0	0
- megközelíthetőség		5	0	0
- szolgáltatások távolsága		5	-2	-4
- infrastruktúra		5	5	5
- beépíthetőség		-5	0	-15
- telek területének térmértéke miatt		0	0	0
- alak, forma		0	0	0
- meglévő közművek, kiépített úthálózat		5	0	5
- a bejegyzett jogok miatt korrekció		0	0	0
A teljes korrekció mértéke		10 %	-7 %	- 24 %
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/m2)		4.729.-	13.401.-	3.633.-
a beépítettség miatt alkalmazott korrekció		0 %		
piaci értékelésnél alkalmazott számított fajlagos ár kerekítve (nettó)		7.300.-Ft/m2		

4. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

A fentiek végeredményeként, a 8360 Keszthely, 4076/4 hrsz. alatt a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló, kivett beépítetlen terület ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú, tehermentes ingatlanforgalmi értéke 2021. április 14-i fordulónappal kerekítve:

nettó 7.300.-Ft/m² azaz,

Hétezer-háromszáz forint/m² (nettó) egységár.

Zalaegerszeg, 2021. április 14.

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



Gyürüsi Zsolt

Ingatlanvagyon-értékelő értékbecslő

Eng.sz.: ZM Reg.17.

OKJ 54343902