

12 sz. MELEKLET

**Multi Mobility Immobile Bt.
Ingatlan értékbecslés
Zalaegerszeg**

Cím: 8900 ZALAEGRSZEG,
KISPÁLHEGYI ÚT 23.



Velünk célba ér!

TELEFON: 30/454-6323

E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

**8360 Keszthely, külterület
szántó
besorolású terület**


Hrsz.: 0135/32

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,		FŐBB JELLEMZŐI	
Település:	Keszthely		
Irányítószám:	8360		
Utca, házsám:	külterület		
Hrsz.:	0135/32		
Terület:	623.-m2		
Tulajdonos:	Keszthely Város Önkormányzata		
Művelési ág:	szántó		
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	korlátozás nélküli tulajdonjog, tehermentes		
ÉRTÉKELÉS CÉLJA			
Ingyenforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító módszerrel		
ÉRTÉKELÉS			
Értékelés forduló napja:	2021. szeptember 14.		
MEGÁLLAPITOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉKEK			
INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:		Terület	
Telek egységár	3.482.-Ft/m2	(m2)	
		623.-	
ÖSSZESEN:	2.170.000.-Ft		
azaz:	Kettőmillió-egyszázhetven ezer forint		

Zalaegerszeg, 2021. szeptember 14.

Multi Mobility Immobile Bt.
 8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.
 Adószám: 22187611-1-20
 Bank: 10700189-68873583-51100005
 Web: www.mulihouse.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.: 0135/32 szám alatti található, szántó* besorolású külterületi ingatlan forgalmi 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. szeptember 10. 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. 06. 04.)
- digitális térkép (2021. 06. 04.)

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 északi részén. A terület az elkerülő 71-es főútvonal mellett, a Kertváros-Hévíz irányába kivezető Hévízi út mellett, külterületi részen helyezkedik el.

Környezetében a gazdasági és kereskedelmi és szolgáltató övezeti (Gksz-1) besorolású telephelyek, még beépítésre váró telkek találhatóak.

Keszthely ezen területén lakóépületek már ritkán találhatóak. A teljeskörű városi szolgáltatások gépkocsival elérhetőek.

Megközelítése:

Gyalogosan és gépjárművel is a Hévízi utcáról.

A földterületek alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

A szántó besorolású önkormányzati ingatlan egy tagban helyezkedik el. Alakja a közútra való csatlakozása miatt nem szabályos alakzatot formál.

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

Környezete elhanyagolt, mérete az közelben kialakult területeknél kisebb, geometriája keskenyebb.

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 nem található, de csatlakozása lehetőség van. A telek keleti végében belvív elvezető árok található.

Infrastrukturális ellátottság:

Elektromos energia: kommunális elektromos hálózatra nem csatlakozik

Vízellátás: kommunális ivóvízhálózatra nem csatlakozik

Csatornázás: kommunális szennyvízcsatorna nem csatlakozik

Gázellátás: kommunális gázhálózatra nem csatlakozik

Környezeti szempontok:

A tárgyi ingatlan környezetében életvitelszerűen lakott családi házak nem találhatóak. A szántó besorolású terület nyugati hosszanti oldalánál a Keszthelyről Hévíz irányba kivezető út található. Északi irányban több hasonló terület helyezkedik el.

Hasznos alapterület: 623.- m²

Igénybevétel karbantartottság:

A helyszíni szemlén megállapítottuk, hogy a tárgyi ingatlan a természetben megfelel Keszthely külterületi részén, a Hévízi utcával párhuzamosan futó, és ezen közútról megközelíthető, jelenleg elhanyagolt állapotú, szántó besorolású önkormányzati területnek.

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

Besorolása, részleges közmű csatlakozási lehetőség és az érvényben lévő szabályozási terv alapján Gksz-1 övezeti besorolású.

Azonban a területnek fontos jellemzője, hogy a hatályos Keszthely közigazgatási területére vonatkozó helyi építési szabályozás szerint (32/2009. (X.15.) Rendelet, HÉSZ) kialakítható telek legkisebb alapterülete 1.500.-m², amelynek nem felel meg, ezért önállóan beépítésre nem alkalmas.

3.3. I. ingatlan: 0135/32 hrsz. szántó besorolású terület

Az ingatlan piaci összehasonlító érték meghatározása:

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK			
Település:	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8360	8360	8360
Utca, házszám:	külterület	Vadaskert mellett	külterület	külterület	külterület
Jelenlegi funkció:	szántó besorolású terület	szántó	szántó	szántó	szántó
Közmű-ellátottság:	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli
az ingatlan rövid bemutatás		közművek közelben, könnyű megközelíthetőség	71-75 főút között, 14 m széles	Nantura 2000 besorolású	
telek területe	623	1236	334	926	
eladási/kín. ár Ft	----	3 500 000	550 000	2500 000	
fajlagos ár Ft/m ²	----	2.832	1.646	2.700	
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)					
- piaci helyzet		-5	-4	-5	
- kínálati ár		-5	-5	-5	
- elhelyezkedés		-5	-2	-4	
- domborzat és lejtés		0	0	0	
- környezeti szennyezettség		0	0	0	
- megközelíthetőség		0	-2	-2	
- szolgáltatások távolsága		0	-2	-4	
- infrastruktúra		0	0	0	
- beépíthetőség		0	0	0	
- telek területének térmértéke miatt		4	-5	0	
- alak, forma		0	0	0	
- meglévő közművek, telekállapot		0	0	0	
- a bejegyzett jogok miatt korrekció		0	0	0	
A teljes korrekció mértéke		-11 %	-20 %	-20 %	
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/m ²)		3.144.-	1.975.-	3.240.-	
alkalmazott korrekció (összevonhatóság)		25 %			
piaci értékelésnél alkalmazott számított fajlagos ár (kerekítve, nettó)		3.482.-Ft/m ²			

4. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA


A fentiek végeredményeként, a 8360 Keszthely, 0135/32 hrsz. alatt a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló, szántó besorolású ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú, tehermentes ingatlanforgalmi értéke 2021. szeptember 14-i fordulónappal kerekítve:

3.482.-Ft/m² azaz,

Háromezer négyszáznyolcvankettőezer forint/m² egységár.

Zalaegerszeg, 2021. szeptember 14.

Multi Mobility Immobile BT.
8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.
Adatszám: 22787611-1-20
Bank: 10700169-68873583-51100003
Web: www.multihouse.hu


Gyürüsi Zsolt
Ingatlan vagyonszerző értékelő
Eng.sz.: ZM Reg.17.
OKJ 54343902