

13. sz. MELLÉKLET
26440
2020 NOV 06.

Ingyenértékelés Zalaegerszeg

Cím: 8900 ZALAEGERSZEG,
KISPÁLHEGYI ÚT 23.



Velünk célba érsz

TELEFON: 30/454-6323

E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu

KEZTVELEI POLGARMESTERI HIVATA
2020 NOV 12.
Ügyir. szám: 2/1478-12/2020
Ügyintéző: [Signature]

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

8313 Balatongyörök, Horgász utca
kivett spottelep ingatlanról

Hrsz.: 267/15

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,		FŐBB JELLEMZŐI
Település:	Balatongyörök	
Irányítószám:	8313	
Utca, házszám:	Horgász utca	
Hrsz.:	267/15	
Terület:	1.961.-m2	
Tulajdonos:	Keszthely Város Önkormányzata	
Művelési ág:	Kivett sporttelep	
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	NATURA 2000 besorolással érintett, tehermentes	
ÉRTÉKELÉS CÉLJA		
Ingatlanforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító módszerrel	
ÉRTÉKELÉS		
Értékelés forduló napja:	2020. október 31.	
MEGÁLLAPITOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉKEK		
INGATLANFORGALMI ÉRTÉKEK:		Terület (m2)
Telek érték	11.074.000.-Ft	1.961.-
ÖSSZESEN:	11.074.000.-Ft,	
azaz:	Tizenegymillió hetvennégyezer forint	

Zalaegerszeg, 2020. október 31.

.....
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 **8313 Balatonyörök, Horgász utca Hrsz.:267/15. szám alatti található, kivett sporttelep 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 2003.) 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 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: **2020. október 26. 15,00**

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 Balaton partjához közel, NATURA 2000 besorolású terület mellett kerül el.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (2020. 01. 27.)
- térképvázlat (2020. 01. 28.)

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlanok elhelyezkedése, környezete, általános leírásai

Településen belüli elhelyezkedése:

A tárgyi ingatlan Magyarország nyugati részén, a Zala-megyében, Zalaegerszegtől ~60 km-re lévő Balatongyörök város Balaton parti részén a régi „Böngyér” település részen található. Megközelítése kizárólag az egy nyomsávós, zúzottkő burkolatú Horgász utcából lehetséges. Környezetében intézményi és magántulajdonú üdülők, sporttelepek és balatoni kikötők találhatóak. A teljes-körű városi szolgáltatások a néhány percnyi sétával érhetők el.

Megközelítése:

Gyalogosan és gépjárművel is a Balaton partjával párhuzamosan Kelet-nyugati irányban futó, jelenleg zsákutcás kialakítású Horgász utcáról lehetséges.

A földterületek alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

Szabálytalan sokszög alakú, a középső részes erősen leszűkülő, ezért tagolt terület. Felülete sík, mérete átlagos.

A földterületek növényzete:

A Balaton vízparti része. Természetes úton nádassal és fás területekkel erősen benőtt részével közvetlenül is érintkező telek. Környezete rendezett.

A terület külső megjelenésre elhanyagolt, amely miatt lakossági hulladék lerakás is tapasztalható.

A földterületek tartozékai:

A terület nem kerített. A telken építmény nem található, közmű rácsatlakozás nincs.

Infrastrukturális ellátottság:

<u>Elektromos energia:</u>	kommunális elektromos hálózatra nem csatlakozik
<u>Vízellátás:</u>	kommunális ivóvízhálózatra nem csatlakozik
<u>Csatornázás:</u>	kommunális szennyvízcsatornára nem csatlakozik
<u>Gázellátás:</u>	kommunális gázhálózatra nem csatlakozik.

Környezeti szempontok:

A tárgyi ingatlan környezetében rendezett üdülők és pihenő házak, sport telepek találhatóak.

Hasznos alapterület: 1.961.- m²

Igénybevétel, karbantartottság:

A tárgyi ingatlan vonatkozásában megállapítható, hogy annak Köu-p, illetve Z-2 jelű szabályozási besorolása alapján beépítése 0%, illetve 4%-ban speciális és kiszolgáló felépítmény elhelyezésére alkalmas. Alapvetően beépítésre nem szánt területek. Hasznosítása a balatonyöröki polgármesteri hivatal tervei szerint közlekedési célú területként (közparkoló) és zöldfelületként lehetséges.

Azonban ezen funkciók kialakítására csak jelentős terepalakítás, majd azt követő beruházás után valósulhat meg. Tekintettel arra, hogy a telek részben közvetlenül a Balaton partján fekszik, de oldalhatára a beékelődő Hrsz.:267/11 számú és a Hrsz.:267/5., valamint a Hrsz.:267/6 számú területegységek miatt, csak kis és szabdalt egységekben érintkezik közvetlenül a vízparttal, ezért csak sport célokra alkalmas.

A Balatoni kerékpárút nyomvonala a korábbi tervek szerint a Horgász utca ezen szakaszán is átvezetett volna, így turisztikai hasznosításra alkalmas lehetne. Azonban a kerékpárút már elkészült és nem érinti a vizsgált telek területét.

Végül megjegyzést érdemelt, hogy a közmű nélküli, a Balaton partjához közel eső, de csak szűk körű hasznosításra alkalmas telkek ingatlanpiaci kínálata nem jellemző. A hatósági és/vagy peres eljárásokban fajlagos értékük 1300-1500.-Ft/m² értéken került meghatározásra (pl. Vonyarcvashegyi Szent Mihály kápolna körüli terület). De, az utóbbi időszakban a Balaton parti ingatlanok körében folyamatos és jelentős áremelkedés realizálódott.

3.3. I. ingatlan: 267/15 hrsz. Kivett sporttelep

A telek piaci összehasonlító érték meghatározása:

Értékelt ingatlan		ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK			
Település:	Balatongyörök	Balatongyörök	Balatongyörök	Balatongyörök	Balatongyörök
Irányítószám:	8313	8313	8313	8313	8313
Utca, házszám:	Horgász utca	belterület	belterület	belterület	külterület
Jelenlegi funkció:	kivett sporttelep	telek	telek	telek	telek
Közmű-ellátottság:	közmű nélküli	közművek utcán	közművek utcában	közműves	közműves
az ingatlan rövid bemutatás		építési terület, 25% beépíthető, sík terület lakóövezetben	építési terület, 25% beépíthető, 1800 m Balatontól	beépíthető, 600 m Balatontól, kerített	
telek területe	1961	1500	2000	1056	
eladási/kín. ár Ft	----	14 000 000	16 000 000	14 400 000	
fajlagos ár (Ft/m ²)	----	9.333	8.000	13.636	
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)					
- piaci helyzet		10	10	10	
- kínálati ár		-10	-10	-10	
- elhelyezkedés		-10	-10	-5	
- domborzat és lejtés		0	0	0	
- környezeti szennyezettség		4	4	4	
- megközelíthetőség		2	2	2	
- szolgáltatások távolsága		-5	0	0	
- infrastruktúra		5	5	5	
- beépíthetőség		30	30	30	
- telek területének térmértéke miatt		0	0	0	
- alak, forma		10	10	10	
- meglévő közművek, kiépített úthálózat		5	5	5	
- a bejegyzett jogok miatt korrekció		0	0	0	
A teljes korrekció mértéke		41 %	44 %	49 %	
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/m ²)		5.506.-	4.480.-	6.954.-	
a beépítettség miatt alkalmazott korrekció		0 %			
piaci értékelésnél alkalmazott számított fajlagos ár kerekítve		5.647.-Ft/m ²			
A beépítetlen telek ingatlanforgalmi értéke:		kerekítve:		11.074.000.-Ft	

4. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

A fentiek végeredményeként, a 8313 Balatongyörök, Horgász utca Hrsz.:267/15 szám alatt a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló, kivett spottelep ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú, tehermentes ingatlanforgalmi értéke 2020. október 31.-i fordulónappal kerekítve:

11.074.000.-Ft azaz,

Tizenegymillió hetvennégyezer forint.

Zalaegerszeg, 2020. október 31.

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

5. MELLÉKLETEK



Horgász utca bevezető rész



Horgász utcai és telek részlet



Szomszédos vízparti terület



Elvadult növényzetű telek részlet