

**Ingyen értékelés
Zalaegerszeg**

Cím: 8900 ZALAEGRSZEG,
KISPÁLHEGYI ÚT 23.



TELEFON: 30/454-6323

E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

**8360 Keszthely, Napsugár utca
kivett beépítetlen terület**

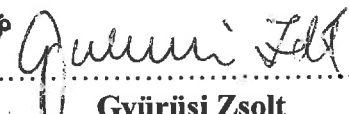
Hrsz.: 4060/2

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,	FŐBB JELLEMZŐI	
Település:	Keszthely	
Irányítószám:	8360	
Utca, házszám:	Napsugár utca	
Hrsz.:	4060/2	
Terület:	2.054.-m2	
Tulajdonos:	Keszthely Város Önkormányzata	
Művelési ág:	kivett beépítetlen terület	
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	korlátozás nélküli tulajdonjog, tehermentes	
ÉRTÉKELES CÉLJA		
Ingyanforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító módszerrel	
ÉRTÉKELES		
Értékelés forduló napja:	2020. október 31.	
MEGÁLLAPTOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉK		
INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:		Terület (m2)
Telek érték	35.123.622.-Ft +ÁFA	2.054.-
ÖSSZESEN: 44.607.000.-Ft,		
azaz: Negyvennégy millió hatszázhetezer forint		

Zalaegerszeg, 2020. október 31.

Multi Hungary Immobílie BT.
 8. sz. József Attila utca 23.
 9200 Győr, Győr központi u. 23.
 Bank: 10700189-60873583-511000005
 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, Napsugár utca Hrsz.:4060/2 alatt 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 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.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a vizsgált ingatlan építési telek, ezért az értékesítés során ÁFA fizetési kötelezettség keletkezik!

2.3. A helyszíni szemle időpontja

A helyszíni szemle időpontja:

2020. október 26. 14,00

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 (2020. 10. 02.)
- térképvázlat (2020. 08. 29.)

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 a Balaton parti részhez tartozó „Helikon” városrészében található.

Gépjárművel és gyalogosan is csak a Napsugár utcából leágazó 4068/4 hrsz-ú útról közelíthető meg.

Környezetében az 1970-es években épült üdülőházak, valamint a Georgikon Mezőgazdasági Egyetem jelenleg nem hasznosított Alkotóház épülete található.

Közvetlen szomszédságában még építés alatt álló 4 emeletes lakóház és a hozzá szervesen kapcsolódó garázsok találhatóak.

A teljes-körű városi és turisztikai szolgáltatások (Helikon strand) a néhány percnyi sétával elérhetőek.

Megközelítése:

Gyalogosan és gépjárművel is kizárólag a Keszthely „Helikon” üdülői részén található Napsugár utcáról nyíló útról lehetséges.

A földterületek alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

A Napsugár úti üdülőházak között zúzottkő borítású közből nyíló telek közel szabályos négyszög alakú, sík terület. A hozzá keleti irányból csatlakozó 4068/6 hrsz-ú és a 4068/7 hrsz.-ú ingatlanok -4,00 m-es (negatív) szintkülönbségűek. A szintkülönbség kidőlés, megcsúszás, és természetes eróziós hatások ellen megtámasztással nem biztosított.

A telek terepszintjéről panorámás rálátás van a Balaton rendezett partszakaszára. Környezete rendezett, mérete átlagos.

A földterületek növényzete:

A terület fákkal és cserjékkel természetes úton benőtt terület. Külső megjelenése elhanyagolt, jelenleg építésből származó föld deponálása tapasztalható.

A földterületek tartozékai:

A terület a szomszédos ingatlanok által részben kerített. A telken építmény és közmű kiépítés 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 közvetlen környezetében építés alatt álló társasház, valamint különböző nagyságú és korú, saját telek-udvar résszel rendelkező üdülő egységek találhatóak.

Hasznos alapterület: 2.054.- m²

Igénybevétel karbantartottság:

A helyszíni szemlén megállapítottuk, hogy a tárgyi ingatlan a természetben megfelel Keszthely „Helikon” üdülőövezeti városrészben található beépítésre Lk-4 övezeti besorolású önkormányzati építési telkének.

Ezen besorolás alapján lakó-és szálláshelyek, valamint szolgáltató egységek is elhelyezhetőek. A telek jelenleg építési föld deponálására igénybe vett, valamint a szomszédos építkezés miatt gondozatlan képet mutat.

A telek hosszanti síkjában panorámás rálátás van a Balatonra, amely az előtte lévő terület (Hrsz.:4068/7) beépítésével erősen korlátozódik, mert így a telek un. „belsőtelek” jellegűre változik!

Fontos tény, hogy a fenti szomszédos telek közötti - korábbi földkiemelésből származó - szintkülönbsége műszaki megoldása nélkül statikai problémák merülhetnek fel egy építkezés során.

3.3. I. ingatlan: 4060/2 hrsz. Kivett beépítetlen terület

A telek piaci összehasonlító értékmeghatározása:

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8360	8360
Utca, házszám:	utca	belterület,	belterület,	belterület,
Jelenlegi funkció:	kivett beépítetlen terület	telek	telek	telek
Közmű-ellátottság:	közmű nélküli	közművek utcában	közművek utcában	összközműves
az ingatlan rövid bemutatás		építési terület, 50% beépíthető, Helikon üdülőövezetben	építési terület, 30%-beépíthető, Balaton 1500 m-nyire	közműves építési terület, 65% beépíthető, üdülőövezetben
telek területe	2.054	7000	473	852
eladási/kín. ár Ft	----	79 900 000	14 900 000	28 800 000
fajlagos ár (Ft/m ²)	-----	11.414	31.501	33.803
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)				
- piaci helyzet		10	10	5
- kínálati ár		-10	-10	-10
- elhelyezkedés		2	-5	5
- domborzat és lejtés		5	5	2
- környezeti szennyezettség		0	2	2
- megközelíthetőség		5	5	5
- szolgáltatások távolsága		0	0	0
- infrastruktúra		0	5	0
- beépíthetőség		0	0	0
- telek területének térmértéke miatt		0	-5	0
- alak, forma		0	0	0
- meglévő közművek, kiépített úthálózat		5	5	10
- a bejegyzett jogok miatt korrekció		0	0	0
A teljes korrekció mértéke		12 %	12 %	19 %
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/m ²)		10.044.-	27.720.-	27.380.-
a beépítettség miatt alkalmazott korrekció		0 %		
piaci értékelésnél alkalmazott számított fajlagos ár kerekítve		21.717.-Ft/m ²		
A beépítetlen telek ingatlanforgalmi értéke:		kerekítve: 44.607.000.-Ft		

4. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

A fentiek végeredményeként, a 8360 Keszthely, 4060/2 hrsz. alatt a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló Napsugár utcai Hrsz.:4060/2 belterületi ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú, tehermentes ingatlanforgalmi értéke 2020. október 31.-i fordulónappal kerekítve:

44.607.000.-Ft ÁFA-t tartalmazó bruttó érték

azaz,

Negyvennégy millió hatszázhetezer forint.

Zalaegerszeg, 2020. október 31.

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

5. MELLÉKLETEK