

**IMRE
BÉLA**

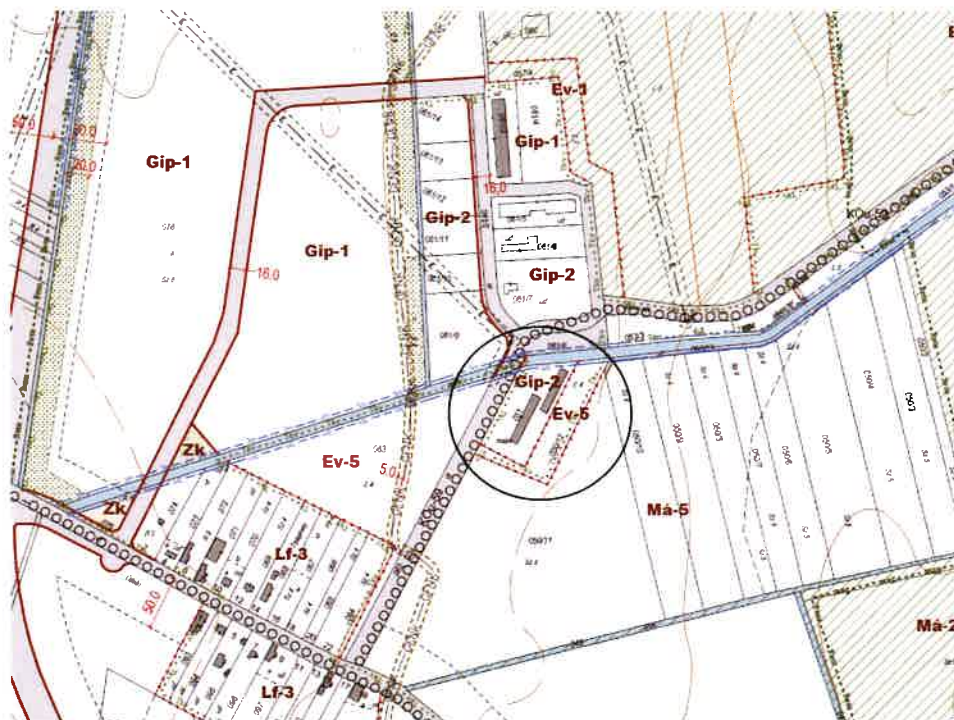
Ingatlanvagyon-értékelő

Névjegyzéki szám: 27/2003

Nagykanizsa, Bocskai u. 6/c.

Zalakaros volt TSZ major 051. hrsz ingatlanának

Ingatlanforgalmi értékbecslése



Készült: 2019. november 04.

TARTALOMJEGYZÉK

	oldal
Tartalomjegyzék	2
Értékelés összefoglaló adatlap	3
Ingatlan értékelés	
1. Előzmény	4
2. Alapadatok	4
3. Megállapítások	5
4. Ingatlan értékbecslése	5
5. Megjegyzések, feltételek	12
3. Mellékletek	
- fényképfelvételek	13-15

Értékelés összefoglaló adatlap

MEGBÍZÓ

Zalakaros Város Önkormányzata
8749 Zalakaros, Gyógyfürdő tér 1.

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Zalakaros volt TSZ major területén a 051 hrsz. alattibeépítetlen földterület ingatlanforgalmi értékelése

AZ INGATLAN CÍME

Település: Zalakaros
HRSZ-a : 051. hrsz

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: Zalakaros Város Önkormányzata
Zalakaros, Gyógyfürdő tér 1.

INGATLANOK BEMUTATÁSA

Terület nagysága: 051. hrsz - 4415 m²

ÉRTÉKEKELÉS

Értékelés időpontja: 2019. november 04.

ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

Ingtalan értéke: 3.532.000+ÁFA
azaz: Hárommillió-ötszázharminckettőezer 00/100 forint +ÁFA

Nagykanizsa, 2019. november 04.

Készítette:


.....
Imre Béla

Ingatlan értékelés

1. Előzmény

Zalakaros Város Önkormányzata 2019. október 29-én kelt megrendeléssel megbízást adott a fenti ingatlan ingatlanforgalmi szakértői vélemény elkészítésére.

A megbízáshoz csatolta az érintett ingatlan tulajdoni lap másolatát, a város szabályozási terv kivonatát valamint a terület megjelölését tartalmazó térképi vázlatot.

Előzetes egyeztetés alapján a terület helyszíni szemlét 2019. november 04-án tartottam meg, ahol a területek nem kijelölt telekhatár vonalakkal, de nagyrészt azonosíthatóan megtekinthető volt.

2. Alapadatok

Megbízó : Zalakaros Város Önkormányzata

Megbízott: Imre Béla ingatlanforgalmi értékbecslő
Nagykanizsa, Bocskai u. 6/c

Megbízás tárgya: Zalakaros volt TSZ major részét képező
051. hrsz alatti ingatlan ingatlanforgalmi értékének
megállapítása

Tulajdonos: Zalakaros Város Önkormányzata (minden ingatlan
esetében 1/1 tulajdoni hányad)

Ingatlanok adatai:

Terület hrsz-a	Területi besorolása	Területe	Művelési ága	Szabályozási tervi besorolás
051	külterület	4415	kivett beépítetlen terület	Gip-2

Az értékeléshez szükséges alapadatokat a megbízó által biztosított tulajdoni lapok, térképvázlat és szabályozási tervkivonat valamint a helyszíni felmérés biztosította.

3. Megállapítások

Ingatlan elhelyezkedésének leírása:

AZ ingatlan Zala megyében, Magyarország dél-nyugati részén Zalakaros városban helyezkedik el.

Zalakaros nevezetes fürdőhely, jelentős idegenforgalommal, méltán tart nagy érdeklődésre számot.

A tárgyi ingatlanok a Zalakaros-Zalacomár összekötő 7521. jelű útra északi irányba csatlakozó 062 hrsz-ú külterületi úton haladva található az országos közúttól mintegy 300 m-re.

Az ingatlan a megközelítő feltáró út jobb oldalán helyezkedik el. Téglalap alakú és az úttal párhuzamos kiterjedésű. Az ingatlant északi oldalról egy jegyzett vízelvezető árok határolja.

Az ingatlan megközelítése

Az előző pontban már érintett 7521. j. országos közútról Zalakaros Újmajor külterületi lakott területén északi irányba a 062 önkormányzati aszfaltos útra fordulva és azon haladva mintegy 300 m-t érjük el a tárgyi ingatlant a megközelítő út végénél jobbra. Az út ezt követően „Y” alakban elágazik. Így a megközelítés bármilyen időjárási helyzetben személygépkocsival és tdk-val is megoldott.

Domborzati viszonyok:

A terület közel sík és vízszintes terület. Korábban mezőgazdasági telephely volt állattartó épületekkel. Mára azonban az épületek elbontásra kerültek, így beépítetlen kivett művelésű, szabályozási terv szerint beépíthető ingatlanként jelenik meg.

A terület művelési viszonyai:

Jelenleg minden, az értékelés tárgyát képező terület mezőgazdasági termelésből kivett, 051. hrsz. alatti ingatlan füves, tehát rét művelésű, kaszálással karbantartott terület. Az ingatlan határa mentén fás területtel határolt.

A terület szabályozása, hasznosíthatósága:

Zalakaros szabályozási terve az érintett területet a Gip-2 hasznosítási övezetbe sorolja.

A Gip-2 övezetbe sorolt területek beépíthetőségi korlátja 2000 m². Ennek megfelelően a 051. hrsz-ú terület önállóan beépíthető. Bővítési lehetősége nincs, mivel a körülötte lévő területek más övezeti besorolásúak. Az ingatlan a tervezett célra jól hasznosítható.

Közművesítés:

Az értékelés tárgyát képező terület nem rendelkezik kiépített közműcsatlakozással, azonban a vízvezeték közvetlen az ingatlan utcai határvonala előtt húzódik, tűzcsappal is rendelkezik, így a tűzoltási lehetőség is biztosított.

Az elektromos energia ellátás a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján az ingatlanra be van kötve a telekhatáron egy kültéri mérőhely kialakítással. (fényképen látható)

Értéknövelő és értékcsökkentő tényezők:

Forgalmi értéket növelő tényezők:

- Egyedileg vizsgált

A kialakult mezőgazdasági művelésű területek átlagárához viszonyítottn a kivett terület a művelésből való kivonás költségét értéknövelőként alkalmazva a fajlagos árat 100%-al növeltem.

Az így kialakított ár a beépíthető területértéket jelenti.

Forgalmi értéket csökkentő tényezők:

- Egyedileg vizsgált

AZ ingatlan forgalmi értékében az összehasonlításhoz használt ingatlanhoz képest a közművesítés tekinthető értéknövelő tényezőnek, hiszen az ingatlanhoz nem kell kiépíteni az elosztó és csatlakozó vezetékeket.

4. Ingatlan értékbecslése

Az alkalmazott módszer bemutatása, az érték kialakításának módszere:

A tárgyi ingatlanok forgalmi értékét egyszerű összehasonlítási módszerrel nem lehet meghatározni. Ennek alapvető oka, hogy az ilyen jellegű ingatlanok a piacon ritkán jelennek meg illetve ha hasonló ingatlanok vannak is azok területileg inkább az ország más területein találhatóak és inkább farm vagy tanya jellegűek. Az értékelés során a mezőgazdasági művelésű ingatlanokból indulva a használhatóság azaz a jövőbeni lehetőségek feltárása volt mértékadó. Másik oldali megközelítés, mely az ipari parki mint ipari gazdasági egységek ingatlan áraival vettem össze és a kettő iterációjából alakítottam a reálisan elérhető forgalmi értéket.

Az ingatlanpiacon nagyon eltérő árak játszanak szerepet.

Mezőgazdasági hasznosítású területek (szántó, erdő stb) fajlagos értéke 100 Ft/m² -500 Ft/m² között szórnak. Ami azt jelenti, hogy az 1 ha területért 1,0 és 5,0 millió Ft közötti árak jelennek meg. Természetesen ez a terület termőhelyi értékszámától (Ak értéktől) függ. A fentiek alapján Zala megyei területen a fentiek átlagából a fajlagos árat 250 Ft/m² -értékben reálisnak tartom.

A termelésből kivont területek értékét ennek a kétszeresével veszem figyelembe, hiszen a termelésből kivonás költségei terhelik a más hasznosítású ingatlanokat.

Fentiek alapján 500 Ft/m² árat határozok meg a beépíthető kivett területekre vonatkoztatva mindez még természetesen közművel el nem látott ingatlanokra vonatkozik.

A közművesített ingatlan a korábbi értékelésben számított többletköltség fajlagos leosztásából adódóan 800-900 Ft közművesített ingatlanárat jelentett. Ebből jelen esetben a 800 Ft/m² árat tartom reálisan elfogadhatónak.

Másik oldali megközelítés a már működő ipari parki területek ára a (pld.: nagykanizsai Ipari Park) 2-3 eFt/m².

A tárgyi terület elhelyezkedését, infrastrukturális környezetét, ipari és kereskedelmi vonzását figyelembe véve a működő ipari parki területek 30%-ában lehet meghatározni, mivel a jelen esetben egyedi vállalkozók megtelepedésével lehetne a folyamatot elindítani. A későbbiek során azonban nagyobb hangsúlyt kellene fektetni az infrastruktúra felzárkóztatására.

Ingatlanok értékének megállapítása

051. hrsz.

AZ érintett ingatlan a gazdasági épülettől délre helyezkedik el. A két ingatlan között út húzódik. A Gip-2 övezetbe sorolt terület megfelel a szabályozási kitételeknek, tehát önállóan beépíthető, területe nagyobb mint 2000 m².

A terület sík, vízszintes. Jelenleg kaszálással gondozott.

AZ alapvető közműként meglévő vezetékes víz és energiellátás az ingatlanra kiépítésre került. A vízellátás bekötése nem volt azonosítható, de a bekötés az elosztó vezetékről megoldható.

Feltételezem, hogy az Önkormányzat a vízellátás biztosítását nem köti hozzájárulás befizetési kötelezettséghez.

Tehát a fajlagos forgalmi érték: 800 Ft/m² +ÁFA

Földterület nagysága: 4415 m²

Ingatlan értéke: 4415*800= 3.532.000,- Ft +ÁFA

5. Megjegyzések, feltételek

Fenti forgalmi érték értékállandóságát 3 hónapig tartom fenn.

Az alapadatok tekintetében a megbízótól kapott adatokat valamint a földhivatali adatokat megbízhatónak tekintettük, forgalomképes és tehermentes ingatlannal számoltam.

Az értékelés a helyszíni szemlén megállapított állapotra vonatkozik, külön vizsgálatokat nem végeztem.

Az értékbecslés a megadottól eltérő célra nem használható.

Nagykanizsa, 2018. 11. 29.


Imre Béla
Ingatlanforgalmi értékbecslő

Zalakaros 051. hrsz területe



