

**IMRE
BÉLA**

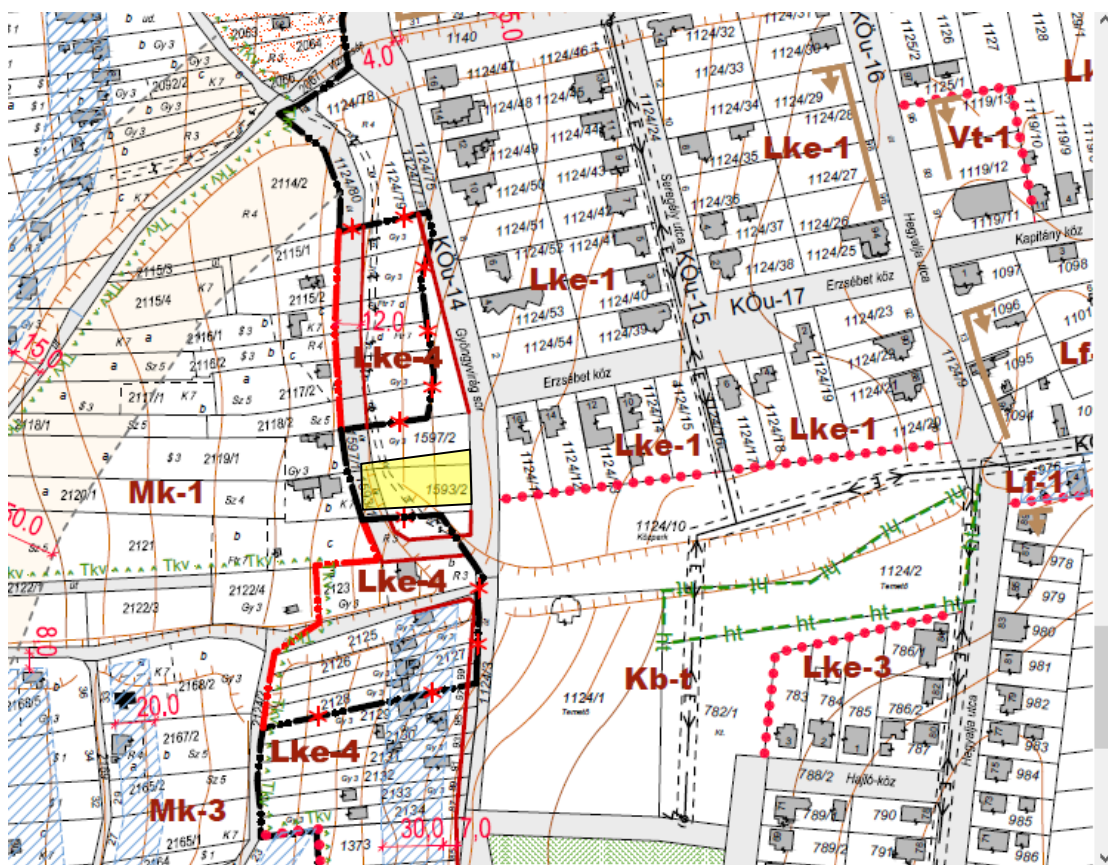
Ingatlanvagyon értékelő

Névjegyzéki szám: 27/2003

Nagykanizsa, Bocskai u. 6/c.

Zalakaros Gyöngyvirág sor 1597/2. hrsz. ingatlan

Ingatlanforgalmi értékecslés aktualizálása



Készült: 2025. május 19.

TARTALOMJEGYZÉK

	oldal
Tartalomjegyzék	2
Értékelés összefoglaló adatlap	3
Ingatlan értékelés	
1. Előzmény	4
2. Alapadatok	4
3. Értékelés módja	4
4. Változások	4
5. Ingatlan értékmegállapítása	9
6. Megjegyzések, feltételek	9
3. Mellékletek	
- tulajdoni lapok	
- fényképfelvételek	

Értékelés összefoglaló adatlap**MEGBÍZÓ**

Zalakaros Város Önkormányzata
8749. Zalakaros, Gyógyfürdő tér 1.

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Zalakaros, Gyöngyvirág sor, 1597/2. hrsz

AZ INGATLAN CÍME

Település: Zalakaros, Gyöngyvirág sor.

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: Zalakaros Város Önkormányzata 1/1

INGATLANOK BEMUTATÁSA

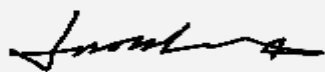
nyilvántartási száma	területe	művelési ága	övezeti besorolása
1597/2. hrsz	1173 m ²	kivett beépítetlen terület	Lke-4

ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

Ingatlan fajlagos értéke: 10 942 Ft/m² (netto)
Ingatlan értéke: 12 835 000 Ft
azaz: Tizenkettőmillió-nyolcszázharmincötezer 00/100

Nagykanizsa, 2020. december 30.

Készítette:



.....
Imre Béla

Ingatlan értékelés

1. Előzmény

Zalakaros Város Önkormányzata nevében a Polgármesteri Hivatal Beruházási osztálya megbízást adott a Zalakaros, a Gyöngyvirág sor, 1597/2. hrsz alatti beépítetlen lakótelek ingatlanértékbecslésének elkészítésére. Az ingatlant ezt megelőzően 2020. december 30-án értékeltem. Azóta azonban hosszú idő telt el és az ingatlanpiac is jelentős változások következtek be.

2. Alapadatok

Megbízó : Zalakaros Város Önkormányzata
8749 Zalakaros, Gyógyfürdő tér 1.

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

Megbízás tárgya: Zalakaros Gyöngyvirág sor, 1597/2. hrsz ingatlan értékbecslés aktualizálása.

Az értékeléshez szükséges alapadatokat a tulajdoni lapi telekadatok és szabályozási tervi információk szolgáltatták. Az értékelést megelőzően 2025. május 19-én helyszíni szemlét tartottam.

3. Értékelés módja

A 2020. decemberében elkészített ingatlan értékelést áttanulmányoztam és a helyszíni szemle során megtekintettem a körülményekben bekövetkezett értéket befolyásoló tényezőket, valamint megvizsgáltam a piaci tényezőkben bekövetkezett változásokat.

Áttekintettem a piaci kínálatban bekövetkezett változásokat.

Ezen változókat figyelembe véve alakítottam ki a jelenleg elfogadható forgalmi értéket.

4. Változások

4.1. Körülmények változásai:

Domborzati viszonyok:

Nem történt változás. Az ingatlan a korábbi értékelésben leírtaknak megfelelő állapotban van. Beépítetlen telek a Gyöngyvirág sor nyugati oldalán.

A szabályozási terv előírásai a tervmódosítás során nem változtak. A beépíthetőségi feltételek ugyanazt a lehetőséget biztosítják. A terület művelési viszonyai, a közművesítés foka és a kialakult infrastruktúrában sem történt olyan változás, mely kiemelő.

Következésképpen a körülmények miatt az értékelésben nem következett be értékváltozás.

4.2. Piaci tényezők változásai:

A piaci tényezők megállapítása érdekében áttekintem a jelenlegi piaci kínálatot, annak fajlagos ár alakulását.

Ennek érdekében a jelenlegi kínálatból merítettem néhány összehasonlítás alapjául szolgáló ingatlant és ezek áralakulását veszem vizsgálat alá.

Összehasonlítás alapját képező ingatlanok:

1. Eladásra kínált ingatlan a tárgyi tömbben helyezkedik el.
A telek azonosságából eredően értékcorrekciót nem alkalmazok.



Ár 17 millió Ft	Telekterület 1208 m²
--------------------------------------	--

Tetszik ez az ingatlan? Nézd meg, meg tudod-e venni!

A Hitelintéző megbecsüli, hogy mennyiért vehetsz telket, mennyi hitelt és mekkora támogatást kaphatsz.

És mindig látszik az ingatlan adatlapján!

[Megnézem](#)

Eladó lakóövezeti telek

Beépíthetőség	30%	Víz	telken belül
Szintterületi mutató	nincs megadva	Gáz	telken belül
Bruttó szintterület	nincs megadva	Csatorna	telken belül
Villany	telken belül		

Leírás

Zalakaros kedvelt, új építésű családi házas övezetében TULAJDONOSTÓL eladó 1.208 nm-es ÖSSZKÖZMŰVES (víz, áram, gáz, csatorna telken belül), SÍK, egyenes felületű, aszfaltozott úton megközelíthető, RENDEZETT környezetben lévő BELTERÜLETI építési telek. Méretei: szélessége 20,1 méter, hossza 61,5 méter.

Az építkezéshez szükséges közművek - víz és az áram (földkábel, 3 fázis, 48A) - bekötése ténylegesen kiépítésre került. A legmodernebb GIGABITES sávszélességű INTERNETELÉRÉST biztosító távközlési hálózat közvetlenül az ingatlan előtt található.

A terület "Lke-6 kertvárosias lakóövezet" besorolású, beépíthetősége 720 m²-ig 30%, a 720 m² feletti területre vetítetten további 10%, oldalhatáron álló beépítési mód, legnagyobb beépítési magasság: homlokzat 6,5 méter, épület 5,0 méter.

Zalakaros város Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Településképi Arculati Kézikönyve (TAK) az Önkormányzat honlapjáról letölthető.

Az ingatlan távolsága a Zalakarosi Fürdőtől csupán 3 km, ami gépkocsival mindössze 5 perc, továbbá a Balaton

A számított fajlagos ár: 14 000 Ft/m²

- Ugyancsak az értékelendő ingatlanok szomszédságában található az alábbi eladásra kínált telek. Láthatók az utcában már megépült épületek

Zalakaros, Zala megye

Eladó lakóövezeti telek

Térképen



Ár
35 ezer €

Telekterület
960 m²

Tetszik ez az ingatlan? Nézd meg, meg tudod-e venni!

A Hitelintéző megbecsüli, hogy mennyiért vehetsz telket, mennyi hitelt és mekkora támogatást kaphatsz.

És mindig látszik az ingatlan adatlapján!

Megnézem

Eladó lakóövezeti telek

Beépíthetőség	30%	Víz	telken belül
Szintterületi mutató	nincs megadva	Gáz	telken belül
Bruttó szintterület	nincs megadva	Csatorna	telken belül
Villany	telken belül		

Leírás

Építsen olyat amilyent Ön szeretne!

Kiváló adottságú belterületi lakótelek várja új fantázia gazdag, tettere kész tulajdonosát, aki saját álmának megvalósításában aktívan részt kíván venni.

Kizárólag Irodánk kínálatában!

Zalakaros kedvelt lakóövezetében 960 nm nagyságú lakótelek jellemzői:

Lke-6 építési övezet : oldalhatáron álló beépítési mód,

beépítés: 720 m2 telekterületig 30 %, 720 m2 feletti területre vetítetten további 10 %

Homlokzatmagasság: 6,5 m

Építési mód: szabadon

A kínálati árból számított fajlagos ár:

$$35000 \cdot 380 / 960 = \mathbf{13\ 854\ Ft/m^2}$$

A telek azonosságából eredően értékcorrekciót nem alkalmazok.

- Közművesített lakótelek van a kínálatok között egy alacsonyabb eladási áron



[Zalakaros](#) Hirdetéskód: 8256826 Referenciaszám: 32183 Frissítve: 8 napja

Zalakaros eladó egyéb telek 2090 m² telekterületű: 22,5 millió Ft

22,5 millió Ft
10 766 Ft/m²

Fajlagos ajánlati ár: **10 766 Ft/m²**

Korábbi értékelés eltérés vizsgálata:

2020. évet követően az ingatlanpiacon több lépcsőben is jelentős változások következtek be. Ami azt jelenti, hogy a telekárak is 40-80% kínálati piaci áremelkedésen estek át. A 2020 évi megállapított 4953 Ft/m² (nettó) ár a piaci kínálat során mint azt a jelenlegi hirdetésekben megtalálható kínálati ár is mutatja 10-14 ezer Ft/m² árszintre emelkedett. A jelenlegi kínálati szektor jelentős számú eladásra kínált ingatlannal bír ezért a jelenlegi területen a reális kínálati ár a 10 000 Ft/m² környékén elfogadható. Természetesen lehet jelentősen magasabb áron is kínálni, de az vélhetően hosszú évek során is a kínálati körben marad.

Az összehasonlító ingatlanok illetve az ez alapján már értékelt 1454/2 hrsz alatti ingatlanhoz képest a jelenlegi ingatlan a Dózsa Gy utca beépített sorában egy foghíjtelek. Elhelyezkedése kissé kedvezőbb mint a már értékelté, azonban a telk tájolása kedvezőtlenebb, ezért összességében egy 5% értékcsökkenéssel számolok. A telek nagysága túllépi az ezer m²-t ezért általában a fajlagos ár is csökken az adásvétel során, ezt egy 5% mértékkel kompenzálom. További értékcsökkentő tényezőként 5% mértékben a kínálati ár és a vételi ár között általában kialakuló alku mértéket számítom. Összesen 15% értékcsökkenés.

Értékelés során azt a tényt is figyelembe vettem, hogy a szomszédos utcában egy magánszférában lévő telkeket nettó 13 300 Ft/m² áron kínálnak eladásra.

Az eltérések alapján számított fajlagos telekár:

A három kínálati átlagár: $(13\,854 + 10\,766 + 14\,000) / 3 = 12\,873 \text{ Ft/m}^2$

Korrektcióval módosított fajlagos átlagár:
 $12\,873 * 0,85 = 10\,942 \text{ Ft/m}^2$

A piaci viszonyokban bekövetkezett változásokat tükrözi a kínálati piacon megjelenő árak alakulása.

Így az újonnan megjelenő kínálatból merítettem hasonló adottságú ingatlanokat.

5. Ingatlanok értékének megállapítása

Jelen értékelés alapján a fajlagos ár netto 10 942,- Ft

Tehát: az ingatlan becsült nettó értéke:
 $1173 \text{ m}^2 * 10\,942,- \text{ Ft/m}^2 = 12\,834\,966 \text{ Ft}$

Kerekítve: 12 835 000 Ft

azaz: Tizenkettőmillió-nyolcszázharmincötezer 00/100 forint

6. Megjegyzések, feltételek

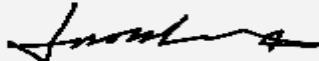
Fenti forgalmi érték értékállandóságát 3 hónapig tartom fenn.

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, 2025. május 19.



Imre Béla
 ingatlanforgalmi értékbecslő

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Zala Megyei Kormányhivatal
Nagykanizsa 8800 Platán sor 2.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/45856/2020

2020.11.24

ZALAKAROS

Szektor : 53

Belterület 1597/2 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
Kivett beépítetlen terület	0	1173	0,00	

2. bejegyző határozat: 37485/2009.05.22
Belterületbe csatolás folytán átjegyezve a 2119/2 helyrajzi számmal.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 37485/2009.05.22
eredeti határozat: 43280/2008.08.15
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: ZALAKAROS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8749 ZALAKAROS Gyógyfürdő tér 1
törzsszám: 15734336

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 37485/2009.05.22
Önálló szöveges bejegyzés telekhatárrendezés folytán kialakítva az 1597 hrsz. megosztásával.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

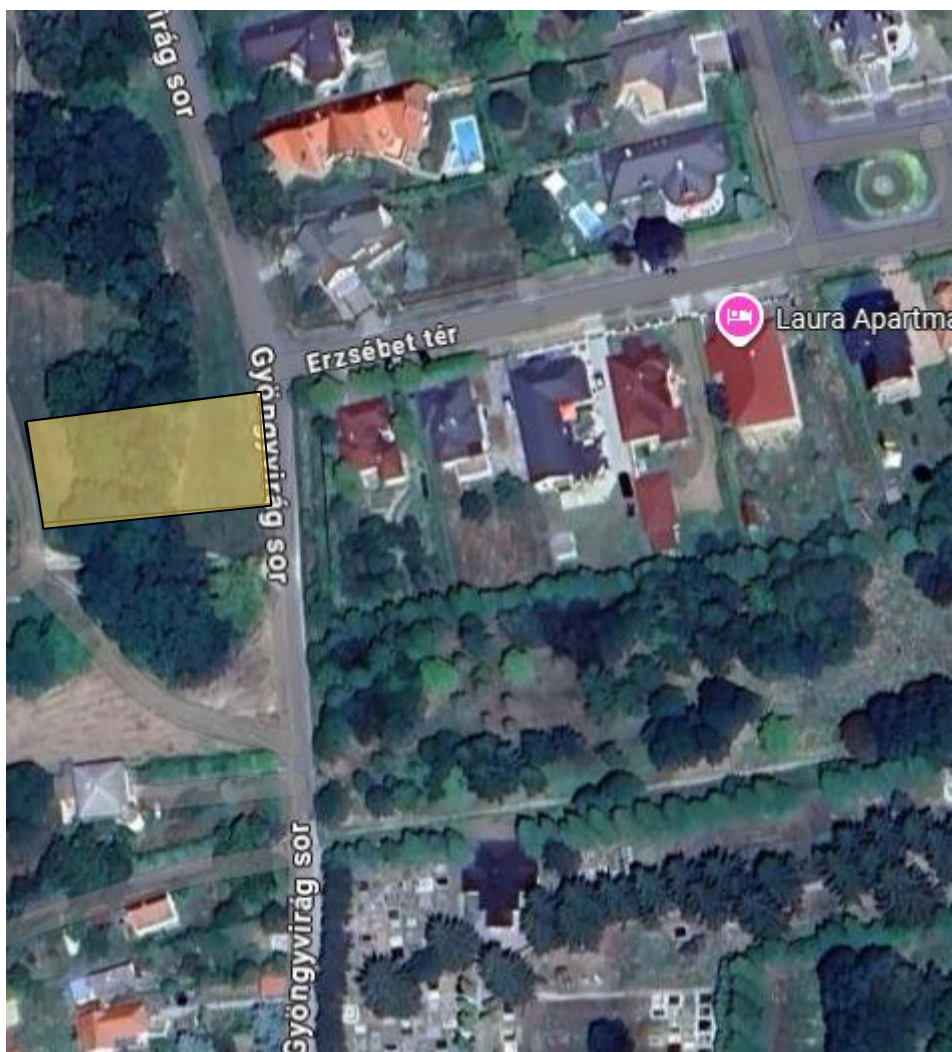
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Érintett terület





google műáholdkép telek jelöléssel