City Center Direkt Kft.
8900. Zalaegerszeg, Ady u. 11.
Mobil: 30/28-555-55

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

8360 Keszthely Kossuth Lajos utca 12. 2.emelet 1.ajtó
573 / 3 / A / 8 helyrajzi szám

Zalaegerszeg, 2022.12.14.

 citycenterdirekt@gmail.com

TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNYEK

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS ELVE, MÓDSZERE, ÉRTÉKELÉSI FOGALMAK

2.1. Az értékbecslés célja

2.2. A tárgyi értékelésnél alkalmazott módszertani sajátosságok bemutatása

3. KIINDULÁSI ALAPADATOK, INFORMÁCIÓK

3.1. Az értékbecslést megelőző feladatok

3.2. A Tulajdoni lap adatai

4. AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

4.1. Telekadottságok

4.2. Az épület műszaki jellemzői

4.3. A lakóingatlan ismertetése

5.1. PIACI ÖSSZEHASONLíTÓ MEGKÖZELíTÉS

5.1.1. Az ingatlan értékének meghatározása a piaci összehasonlító adatok alapján

5.2.2. Az ingatlan értékének meghatározása

 citycenterdirekt@gmail.com

1.
2. **ELŐZMÉNYEK**

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 8360 Keszthely, Fő tér 1. felkérte a City Center Direkt Kft-t ,hogy a

8360 Keszthely Kossuth Lajos utca 12. 2.emelet 1.ajtó
573 / 3 / A / 8 helyrajzi szám
103 m2-es
lakás megjelölésű ingatlan tehermentes, mai ingatlanforgalmi értékét határozza meg.

A helyszíni szemle időpontja: 2022.12.05.

A helyszíni szemlét megelőzően kézhez kaptuk az értékelés elvégzéséhez szükséges alábbi dokumentumokat:

- tulajdoni lap, alaprajz
- fényképek

A City Center Direkt Kft. a megbízást elvállalta és az érvényben lévő rendeletekben (25/1997. (VIII. 1.) PM. Sz. rendelet) megfogalmazott módszerekből, a megbízó által meghatározottak szerint, -illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján elvégezte.

2. Az értékbecslés elve, módszere, értékelési fogalmak

2.1. Az értékbecslés célja: az ingatlanok likvidációs értékének meghatározása

A likvidációs érték fogalma, megállapítása:
Likvidációs érték: egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mint az eladó, mint a vevő tájékozottan, önérdekét követve dönt, és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A likvidációs érték megállapításánál gyors, szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre maximum 6 hónap áll rendelkezésre.
A likvidációs érték megállapításának alapja a piaci érték, melynek meghatározására kétféle módszert alkalmazunk:

1. **Piaci összehasonlító elemzésen alapuló értékelés**: hasonló ingatlanok korábbi értékesítésének tapasztalatai, és az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján készült értékbecslés.

2. **Nettó pótlási költség alapú módszer:** az érték meghatározásának az alapja az adott ingatlan jelenlegi állapotának újrateremtéséhez szükséges befektetés pénzben kifejezve. Az újraelőállítási költséget az értékelés időpontjában ismert építőanyagok és építőipari szolgáltatások áraiból kell levezetni.
Az így meghatározott pótlási értéket kell módosítani az értékelendő ingatlan állagának figyelembevételével. Felépítményeknél, építményeknél alkalmazzuk. Tartalmazza még a közművesítési, épületgépészeti, belsőépítészeti elemeket is, a tervezési, engedélyezési, vállalkozási, kivitelezési, pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget, míg az ingóságokat és az általános forgalmi adót nem tartalmazza.

Jelenlegi műszaki állapot százalékos kimutatása, műszaki állagérték meghatározása:

Számított és becsült avulással az épület jelenlegi műszaki állapotát meghatározó tényező. A természetes avuláson kívül figyelembe kell venni még:

- tervezési, kivitelezési, rendeltetésellenes használatból vagy egyéb külső behatásból származó épületkárokat
- fizikai romlást
- funkcionális avulást
- környezeti avulást

Mértékét százalékos arányban határozzuk meg.

2.2. A tárgyi értékelésnél alkalmazott módszertani sajátosságok bemutatása:

Az ingatlan likvidációs értékénél figyelembevett épületérték, építményérték, és a földterületérték meghatározását a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés alapján végezzük.

Értékmódosító tényezők:

- **építészeti szempontok:** felépítmény célja, helyiségek száma, belső elrendezés, komfortfokozat, műemléki védettség stb.

- **környezeti szempontok:** szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak

- **alternatív hasznosítás szempontjai:** funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

3. Kiindulási alapadatok, információk

3.1. Az értékbecslést megelőző feladatok

- A tulajdoni lap alapján tisztáztuk a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a tulajdoni lap III. oldalán bejegyzett jogokat és kötelezettségeket.

- A helyszíni szemle alkalmával a megbízóval megvizsgáltuk az épületek és építmények műszaki állapotát. Elvégeztük a helyszíni szemle alapján a

környezetvédelmi kockázat gyors felmérését, az ingatlan jelenlegi hasznosításának feltérképezését (az ingatlanon tárolnak-e veszélyes vagy környezetkárosító anyagokat, szomszédos telkeken jelenleg folyó tevékenység hatása).

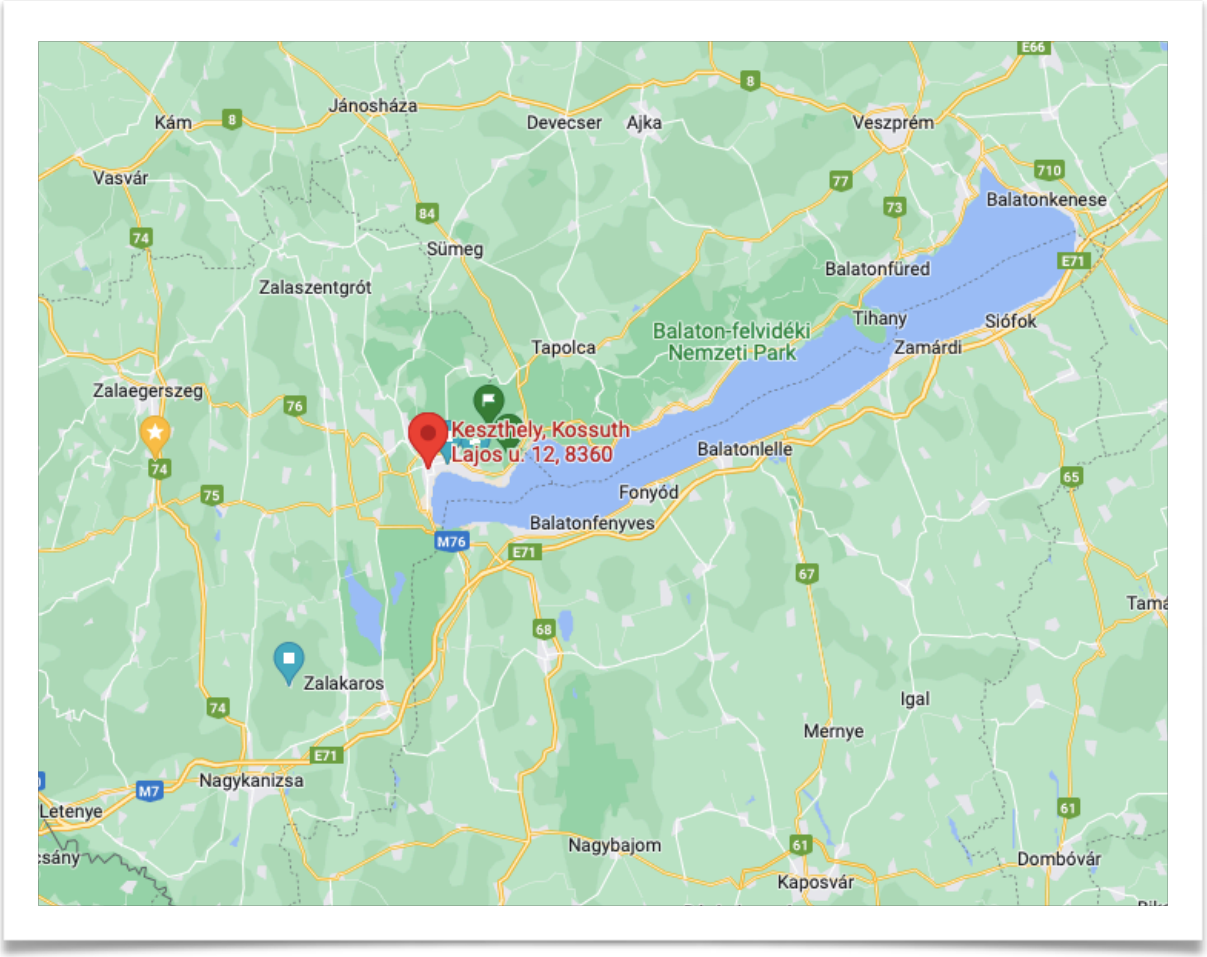
- Részletes, a takart szerkezetekre is kiterjedő, illetve műszeres vizsgálatokat, környezeti hatásvizsgálatot, talajelemzést, geológiai vizsgálatot a rövid átfutási idő, megfelelő pénzügyi fedezet és a meglévő, megmaradó szerkezetek megbontásából eredő problémák miatt nem végeztünk.

A helyszíni szemle során jegyzeteket készítettünk és a Megbízótól információkat gyűjtöttünk.

Ismereteket szereztünk a környéken kialakult ingatlanárakról és piaci forgalmi viszonyokról.

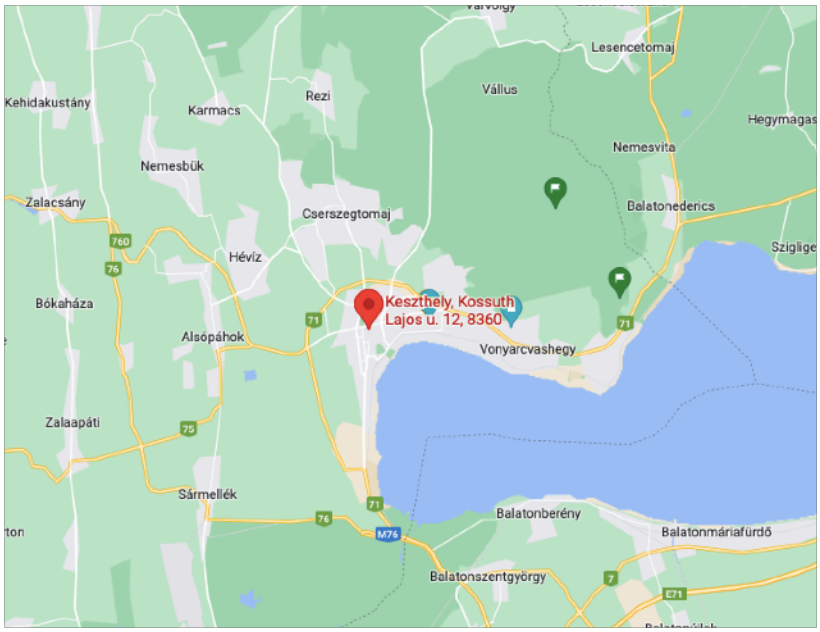
4. Az ingatlan általános bemutatása

4.1. Telekadottságok



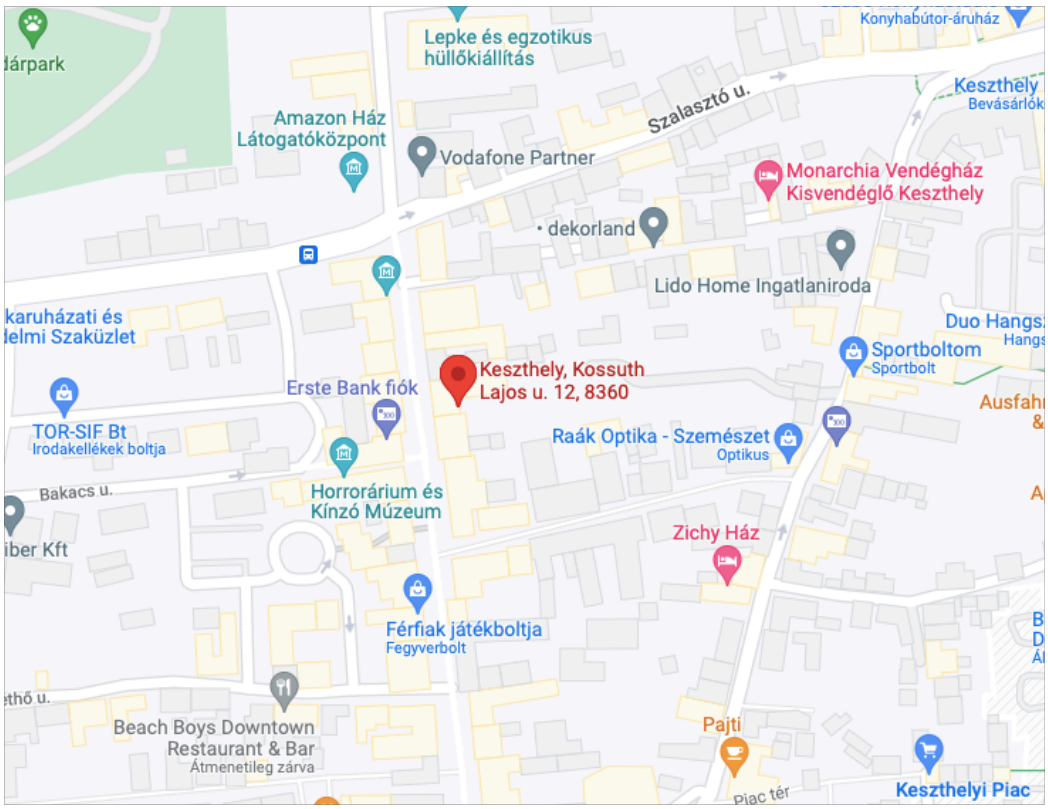
 citycenterdirekt@gmail.com

Településen belüli elhelyezkedése:



Megközelítése:

A tárgyi ingatlan jó minőségű burkolattal ellátott útról közelíthető meg. Az ingatlan előtt parkolásra nincs lehetőség.



citycenterdirekt@gmail.com

Infrastrukturális ellátottság:

Elektromos energia:	Az ingatlan a kommunális elektromos hálózatra csatlakozik a szükséges elektromos energia rendelkezésre áll.
Vízellátás:	Az ingatlan a kommunális ivóvíz hálózatra csatlakozik.
Csapadékvíz elvezetés:	Nyílt csapadékvíz elvezetés
Csatornázás:	Csatornahálózat
Gázellátás:	Az ingatlan kommunális gázhálózatra csatlakozik

Környezeti szempontok:

A tárgyi ingatlan környezetében családi házak és társasházi lakások találhatók.
A területen környezetre ártalmas-, vagy egyéb veszélyes hulladékot a helyszíni szemle időpontjában nem tároltak.

4.2. Az épületek műszaki jellemzői

4.2.1. A lakás

Építési övezet:	belterület,
Építés éve:	kb 1890
Felújítás éve:	—
Szintek száma:	1.szintes + tetőtérbeépítés

Tartószerkezet:

Alapozás:	——
Tartófalak:	tégla
Födémek:	——

Szakipari szerkezetek:

Válaszfalak:	tégla
Padozatok:	mázas kerámia ,laminált parketta
Falburkolatok:	vakolat,festett,csempe
Homlokzat :	kőporos vakolat, hőszigetelés
Nyílászárók:	fa
Üvegezés :	hőszigetelés nélkül
Elektromos hálózat:	közüzemi (220V)
Fűtés:	egyedi cirokfűtés
Vízellátás:	kommunális
Melegvíz ellátás:	kombi kazán
Csatornázás, szennyvízkezelés:	kommunális csatorna

Hasznos alapterület: : 103 $m^{2.}$

 citycenterdirekt@gmail.com

5. Az ingatlan értékelése

5.1. Piaci összehasonlító megközelítéssel

5.1.2. A lakás értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok alapján.

Az értékelt összehasonlító értékadatok a Nemzeti Adó- és Vámhivatal adatbázisából és Ingatlanirodák konkrét adásvételi tranzakcióiból származnak ,amelyek azonos rendeltetésű és hasonló jellemzőkkel bíró ingatlanok. Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (továbbiakban: Itv.) 101. §-a mellett a forgalmi érték megállapítására az Itv. 69. §-a, valamint a 72. §-a az irányadó.

Az adatok hasonló lokációjú és méretű ingatlanokra vonatkoznak!

2022. első félévében értékesített hasonló specifikációjú ingatlanok átlagára:

536.000,- Ft / m2

Korrekciós tényezők az összehasonlító adathalmazra vetítve:

Korrekciós tényező	Érték	
– piaci helyzet	100%	
- elhelyezkedés	100%	
- megközelíthetőség	100%	
- szolgáltatások távolsága	100 %	
- belső terek, elosztás	90 %	/ A korrekció azért szükséges ,mert a közös tároló a 103 m2 alapterületbe beszámításra került/
- életkor	95%	
- állag	95%	
- parkolás	95%	
-homlokzat,esztétika	95%	

A teljes korrekció mértéke: 70 %

Fajlagos alapár korrekcióval:

536.000,- ft/m2 x 103 m2 x 70% = 38.646.000,- ft

6. ÖSSZEFOGLALÁS

Az ingatlan értékének meghatározása.

A fentiek alapján a

8360 Keszthely Kossuth Lajos utca 12. 2.emelet 1.ajtó
573 / 3 / A / 8 helyrajzi szám
103 m2-es

lakás megjelölésű ingatlan tehermentes, mai ingatlanforgalmi értékét :

38.646.000,- ft

forintban javasoljuk elfogadni.

7. Megjegyzések:

- jelen értékelés megőrzésre kerül a City Center Direkt Kft.irattárában
- tárgyi értékbecslés keltezéstől számított 3 hónapig érvényes.

Zalaegerszeg 2022.december 14.

CITY CENTER DIREKT KFT.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 11.
Adószám: 14186644-1-20
Bsz.: 10104961-51038700-01004001
Cgj.: 20-09-068229
E-mail.: citycenterdirekt@gmail.com
Stat.sz.: 14186644-3312-113-20

Bali András
Értékbecslő
Ügyvezető
City Center Direkt Kft

Geopart Bt.
8360 Keszthely, Ságí u.32.
Munkaszám: 023-02/2022

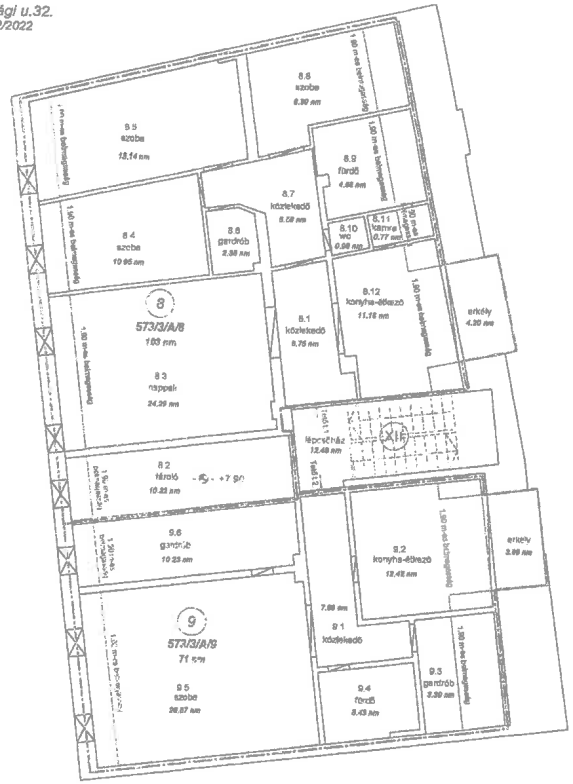
Keszthely
belterület
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2_1858_2021
Lapszám:4/4

64307/2022

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 573/3 helyrajzi számú földrészleten lévő épület társasházi alapító okiratához

8360 Keszthely, Kossuth Lajos u. 12.
Tetőtér
Méretarány: 1:100



573/3/A/9
Földszint: 2.85 m².
Tetőtér: 67.72 m² I + 3.99m² erkély.
Összesen: 70.57 m² + 3.99 m² erkély.
kerekítve: 71 m² + 4 m² erkély.

Készítette: Keszthely, 2022-02-28

Készítő: .....
Pert Arnold
földmérő ig. száma: 4260

Minőséget tanúsító: .....
Pert Arnold
Ing.kerül.min.sz.: 2253/2014

GEOPART Földmérő és Földrendező Kft. 8360 Keszthely, Ságí u. 32. Tel.: (83) 31 3 37 Adószám: 21 923 [illegible]-2-20

Az alaprajz méretek levételére nem alkalmasi

Az alaprajz megfelel a tartalmi követelményeknek.
Nyilvántartásba vétel 2022 MARC 25

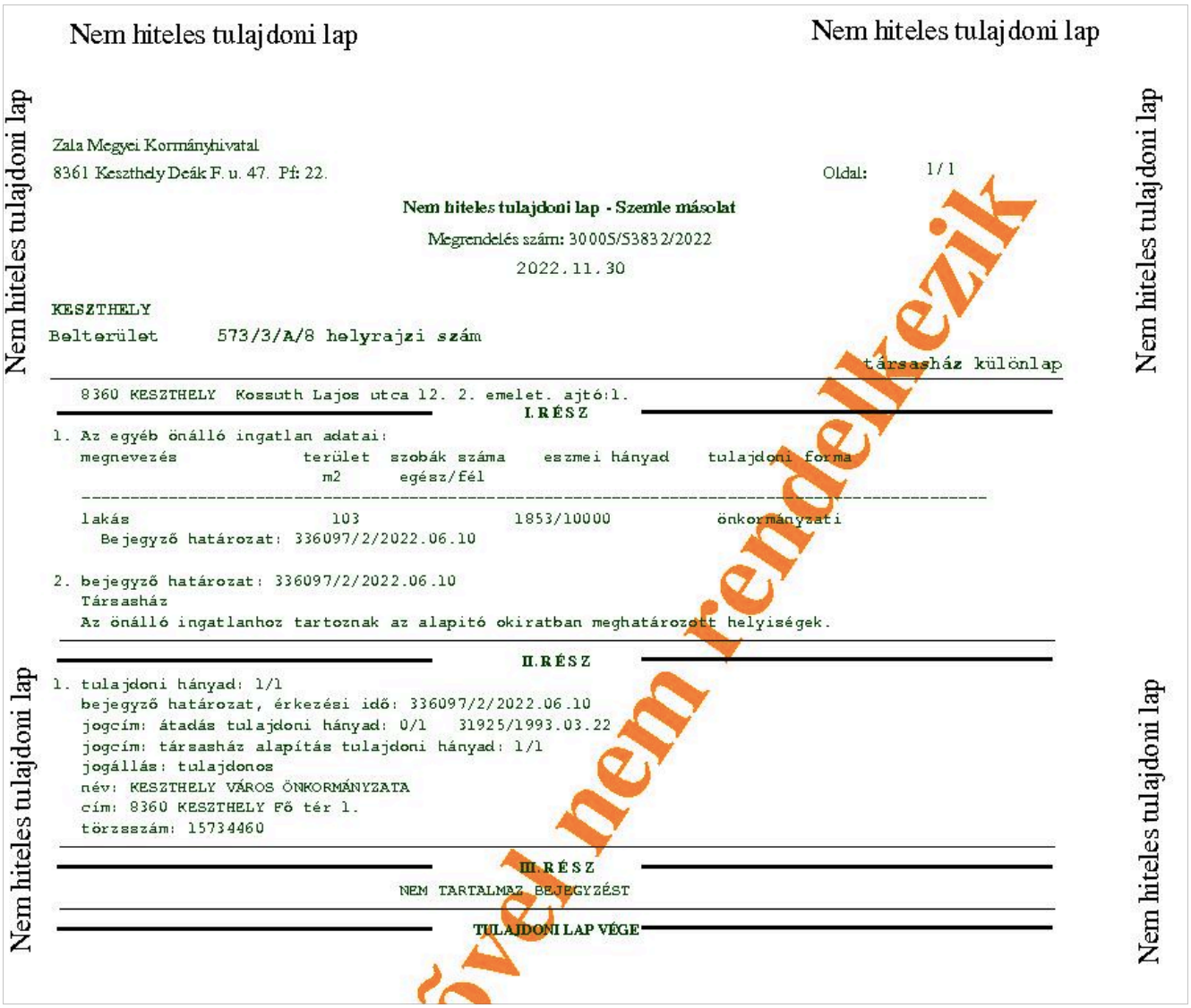
Keszthely, 2022..... hó ..... nap

Záradékoló.....
Ing.kerül.min.száma:

ZALA MEGYEI KORMÁNYHIVATAL P.H. * 271. *

citycenterdirekt@gmail.com

citycenterdirekt@gmail.com



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Zala Megyei Kormányhivatal
8361 Keszthely Deák F. u. 47. Pf: 22.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/53832/2022

2022.11.30

KESZTHELY
Belterület 573/3/A/8 helyrajzi szám

társasház különlap

8360 KESZTHELY Kossuth Lajos utca 12. 2. emelet. ajtó:1.

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	103		1853/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 336097/2/2022.06.10

2. bejegyző határozat: 336097/2/2022.06.10
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 336097/2/2022.06.10
jogcím: átadás tulajdoni hányad: 0/1 31925/1993.03.22
jogcím: társasház alapítás tulajdoni hányad: 1/1
jogállás: tulajdonos
név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8360 KESZTHELY Fő tér 1.
törzsszám: 15734460

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem rendelkezik

citycenterdirekt@gmail.com

citycenterdirekt@gmail.com

citycenterdirekt@gmail.com