

***Ingtalan értébecslés
Zalaegerszeg***

**Cím: 8900 ZALAEGRSZEG,
KISPÁLHEGYI ÚT 23.**



Velünk célba éri!

TELEFON: 30/454-6323

E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

**8360 Keszthely, Kossuth utca 12. II/1.
lakás**

Hrsz.: 537/3/A/8

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,		FŐBB JELLEMZŐI	
Település:	Keszthely		
Irányítószám:	8360		
Utca, házszám:	Kossuth Lajos utca 12. II/1.		
Hrsz.:	537/3/A/8		
Terület:	103,00.-m2	hasznos:	74.-m2
Tulajdonos:	Keszthely Város Önkormányzata		
Hasznosítás:	lakás		
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	korlátozás nélküli tulajdonjog, tehermentes		
ÉRTEKELÉS CÉLJA			
Ingyenforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító módszerrel		
ÉRTEKELÉS			
Értékelés forduló napja:	2023. február 09.		
MEGÁLLAPTOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉKEK			
INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:			
ÖSSZESEN:	36.386.000.-Ft		
azaz:	Harminchatmillió-háromszáznolcvanhatezer forint		

Zalaegerszeg, 2023. február 09.

Multi Mobility ImmoBile Bt.
8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.
Adatszám: 22787611-1-20
Bank: 10700189-68873583-51100005
Web: www.multihouse.hu



Gyürüsi Zolt

Ingyenforgalmi-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, Kossuth utca 12. II/1. szám alatti Hrsz.:537/3/A/8 található, lakás* besorolású ingatlan ingatlanforgalmi értékét határozza meg, az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével.

Az ingatlan értékelés célja: a piaci ingatlanforgalmi érték megállapítása

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 2016.) 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 értébecslés 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 dokumentáció, 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:

2023. január 31. 14,00

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 belvárosi „sétáló utca” zöldterületi részén való elhelyezkedését és a tetőtéri kialakítását is.

Mindemellett figyelembe vettük a lakás jelenleg lakhatásra alkalmas állapotát, önálló gázcirkó fűtési módját és részbeni felújítását, valamint belső hőszigetelését.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (2022. 11. 30.)
- p.mapper térképvázlat
- fotók

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 belvárosában elhelyezkedő, „sétáló utcai” funkciót betöltő Kossuth utcáról közelíthető meg. Az ingatlan jogilag rendezett társasház, amelynek a földszintjén üzlethelyiségek, míg az emeleti és tetőtéri szintjén lakások találhatóak.

Közvetlen környezetében is nívós, műemlék jellegű lakóépületek, kereskedelmi- és szolgáltató egységek sorakoznak.

A teljes-körű városi szolgáltatások azonnal, autómentes sétával elérhetőek.

Megközelítése:

Gyalogosan a Kossuth Lajos utcáról. Gépjárművel a Bem utcai közparkoló felől.

A terület alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

A 3 db üzlethelyiséget és 4 db lakást magába foglaló társasház egy tömböt alkot, de a kialakult épület elhelyezés miatt erősen tagolt, optikailag több részre osztható. Az üzlethelyiségek a Kossuth utcára nyílnak, nyugati tájolásúak.

A belső udvar bal oldalán üzlethelyiségek találhatóak.

Az ingatlan középső részén található kapubejáróból nyílik a zárt lépcsőház.

Az értékelt lakóingatlan az 1980-as években kivitelezett padlástér-beépítés során jött létre. Ennek során különböző alapterületű (103.-m² és 71.-m²) lakások jöttek létre.

A II/1. számú lakás a lépcsőfeljárótól jobb kéz felé került kialakításra. Kelet-nyugati tájolású.

A loggia keleti fekvésű, átlagos méretű, a természetes megvilágítást tetőtéri ablakok biztosítják.

A lakáson kívülről megközelíthetően, a padlástér leválasztással alakult ki a tároló helyiség.

A területek növényzete:

A Kossuth utca 12. szám alatti társasház keleti oldalán közterületi belső udvarként funkcionál. Az udvar területe füvesített, fákkal beültetett. Külső megjelenése kissé gondozatlan.

A területek tartozékai:

A társasház keleti oldalán található közterület nem kerített. Az értékelt lakáshoz terület nem tartozik, csupán a II. emeleten a padlástérben kialakított, a szomszédal közös bejáratú tároló.

Infrastrukturális ellátottság:

<u>Elektromos energia:</u>	kommunális elektromos hálózatra csatlakozik
<u>Vízellátás:</u>	kommunális ivóvízhálózatra csatlakozik
<u>Csatornázás:</u>	kommunális csatornára csatlakozik
<u>Gázellátás:</u>	kommunális gázhálózatra csatlakozik.
<u>Extra:</u>	egyedi légkondicionáló berendezés

Környezeti szempontok:

A tárgyi ingatlan környezetében magántulajdonú lakóingatlanok kereskedelmi-és szolgáltató egységek, közparkoló helyezkedik el.

Hasznos alapterület: 74,00.- m²

Igénybevétel karbantartottság:

A helyszíni szemlén megállapítottuk, hogy a tárgyi ingatlan a természetben megfelel Keszthely Kossuth utca első felében üzlethelyiségekkel és lakóegységekkel rendelkező, II. emeleti szintjén, de már tetőtéri kialakítású 4 szobás lakásnak.

A tetőtéri lakás a korának megfelelő állapotú, az időjárási viszonyoknak nagyban kitett külső nyílászárók cseréje 2014. évben megtörtént.

A tetőtéri kialakítás miatti nagy hőterhelés (pozitív / negatív) csökkentésére 5 cm-es hungarocell tábla belső hőszigetelés került alkalmazásra a falakon és a mennyezeten is.

A lakás alaprajzi kialakítása az átlagosnál nagyobb alapterülete okán optimális, a funkcionális helyiségek (konyha, fürdőszoba, lakószobák) jól elkülönülnek.

A lakószobák alapterülete átlagos.

A loggia keleti fekvésű, külső tartózkodásra ideális a belső udvari zöldövezet miatt.

Az ingatlan gépészeti felszereltsége ép, működőképes, a műszaki megoldása viszonylag modern.

Az ingatlan lakhatásra jelentős beruházás, átalakítás nélkül alkalmas.

A belső hideg-és melegburkolatok sérülései a napi használatból fakadóak, azok csupán esztétikailag rontják a lakás megítélését.

3.3. **I. ingatlan: 537/3/A/8 hrsz. terasz**

A piaci összehasonlító érték meghatározása:

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8360	8360
Utca, házszám:	Kossuth u. 12. II/1.	belváros	Balaton utca	belváros
Jelenlegi funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Közmű-ellátottság:	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
az ingatlan rövid bemutatás		3 szobás, tetőtéri, 2005-ben épült, felújított állapotú, autóbeállóval	4 szobás, 4. emeleti, távfűtéses, részben felújított állapotú	3 szobás, tetőtéri, cirkós, Kastélyhoz közel
hasznos alapterülete	74	76	70	84
eladási/kín. ár Ft	----	39 900 000	35 000 000	43 900 000
fajlagos ár (Ft/m ²)	----	525.000	500.000	522.619
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)				
- piaci helyzet		0	0	0
- kínálati ár		-5	-5	-5
- elhelyezkedés		0	-2	0
- domborzat és lejtés		0	0	0
- környezeti szennyezettség		0	0	0
- megközelíthetőség		0	-5	0
- szolgáltatások távolsága		0	-2	0
- infrastruktúra		0	0	0
- beépíthetőség		0	0	0
- lakás területének térmértéke miatt		0	0	0
- alak, forma		0	5	0
- meglévő közművek, kiépített úthálózat		0	-2	0
- felújítások		15	5	5
A teljes korrekció mértéke		10 %	4%	0 %
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/m²)				
		472.500.-	480.000.-	522..619.-
piaci értékelésnél alkalmazott átlagos fajlagos ár kerekítve		491.706.-Ft/m²		
A lakás ingatlanforgalmi értéke:		36.386.000.-Ft		

4. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

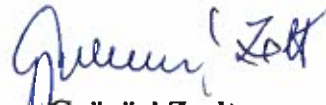
A fentiek végeredményeként, a 8360 Keszthely, Kossuth utca 12. II/1. szám alatti, 537/3/A/8 hrsz-ú, a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló, lakás megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú, tehermentes ingatlanforgalmi egységértéke 2023. február 09.-i fordulónappal kerekítve:

36.386.000.-Ft azaz,

Harminchatmillió-háromszáznyolcvanhatezer forint

Zalaegerszeg, 2023. február 09.

Multi Mobility Immobile BT.
8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.
Adószám: 22787611-1-20
Bank: 10700189-68873583-51100005
Web: www.multihouse.hu



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