

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

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

8360 Keszthely Kossuth Lajos utca 12. 2.emelet 2.ajtó
573 / 3 / A / 9 helyrajzi szám



Zalaegerszeg, 2022.12.14.

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 ÖSSZEHAJONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS
 - 5.1.1. Az ingatlan értékének meghatározása a piaci összehasonlító adatok alapján
 - 5.2.2. Az ingatlan értékének meghatározása

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 2.ajtó

573 / 3 / A / 9 helyrajzi szám

71 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, önértékét 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).

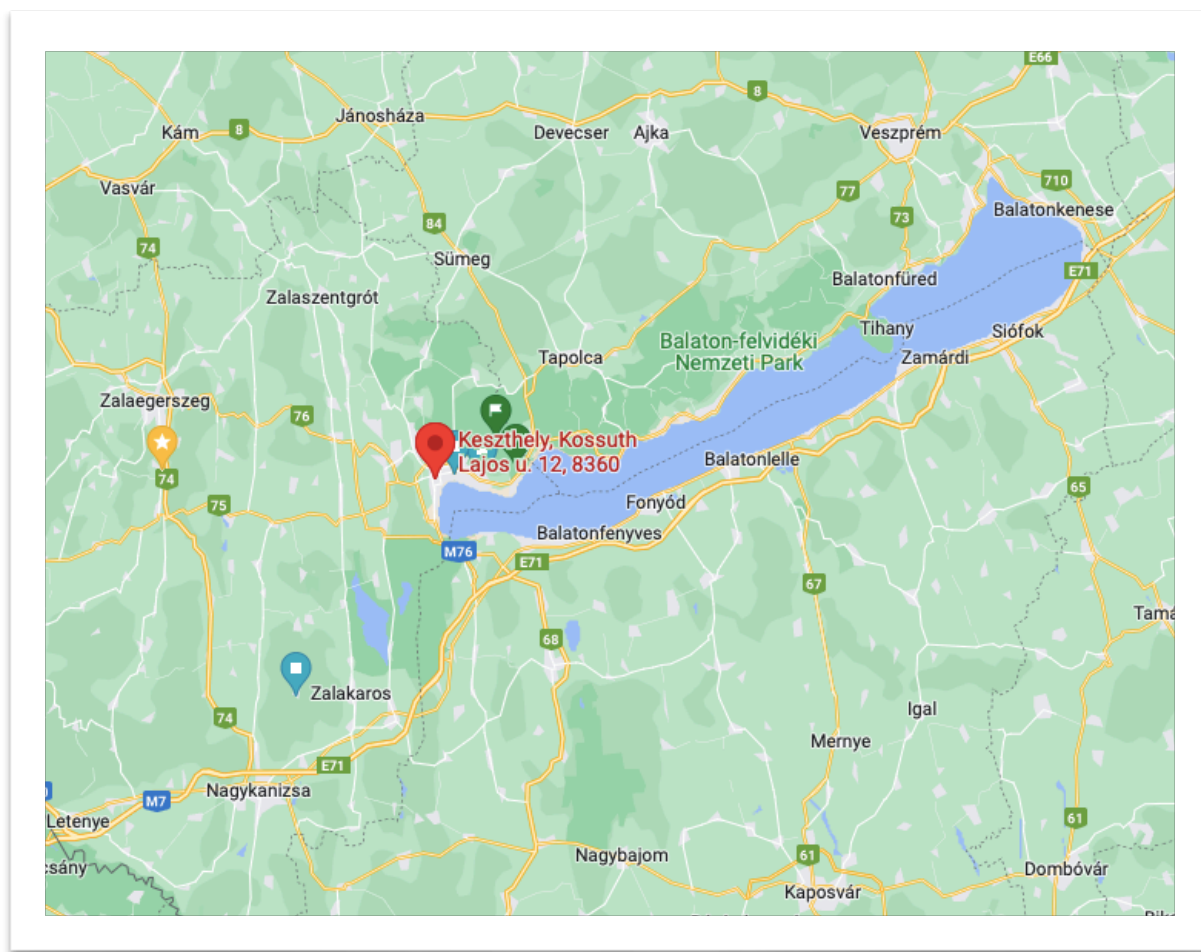
- Részletes, a tartart szerkezetekre is kiterjedő, illetve műszeres vizsgálatokat, környezeti hatásvizsgálatot, talajelemzést, geológiai vizsgálatot a rövid átfutási idő, megfelelő pénzügyi fedezet és a meglévő, megmaradó szerkezetek megbontásából eredő problémák miatt nem végeztünk.

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

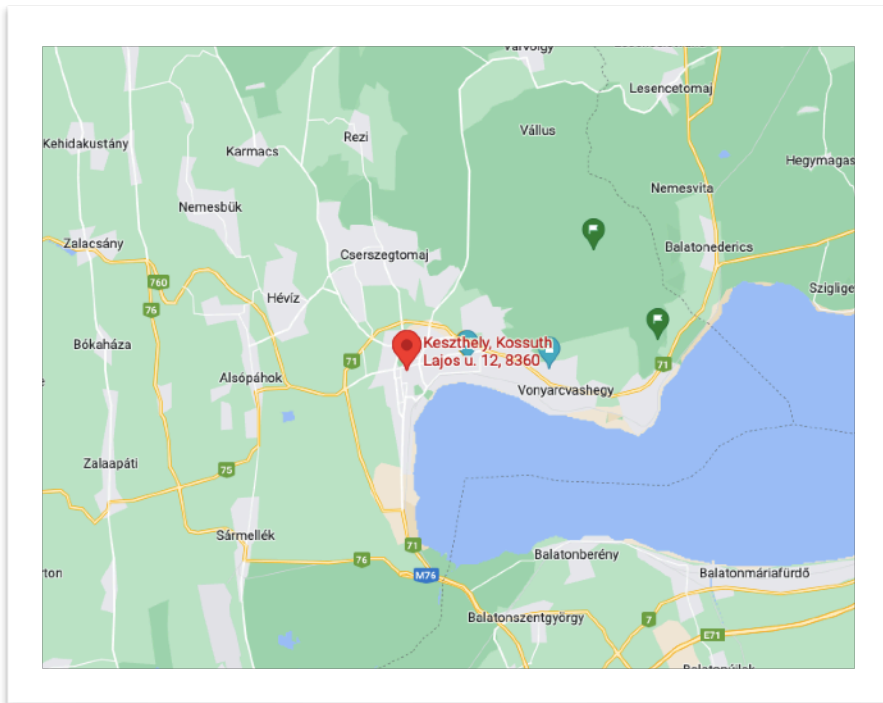
Ismereteket szereztünk a környéken kialakult ingatlanárakról és piaci forgalmi viszonyokról.

4. Az ingatlan általános bemutatása

4.1. Telekadottságok

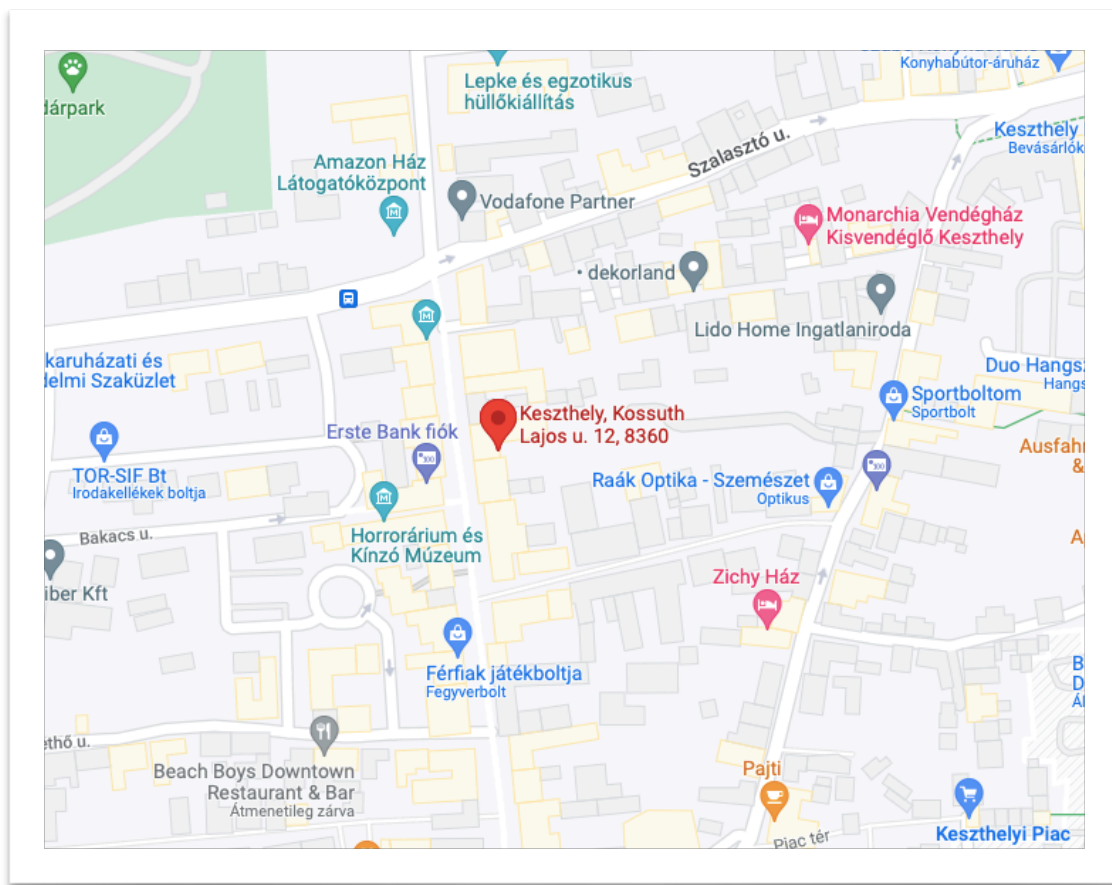


Településen belüli elhelyezkedése:



Megközelítése:

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



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 találhatóak. 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: : 71 m².

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

Korrektációs tényezők az összehasonlító adathalmazra vetítve:

Korrektációs 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 71 m ² 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 71 m² x 70% = 26.640.000,- ft

6. ÖSSZEFOGLALÁS

Az ingatlan értékének meghatározása.

A fentiek alapján a

**8360 Keszthely Kossuth Lajos utca 12. 2.emelet 2.ajtó
573 / 3 / A / 9 helyrajzi szám
71 m2-es**

lakás megjelölésű ingatlan tehermentes, mai ingatlanforgalmi értékét :

26.640.000,- ft

forintban javasoljuk elfogadni.

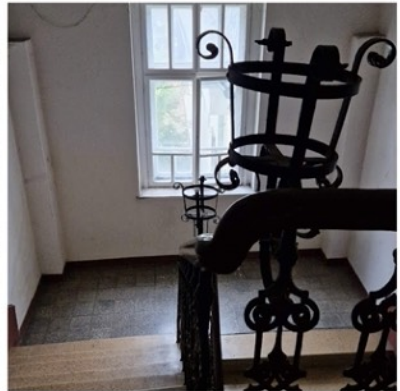
7. Megjegyzések:

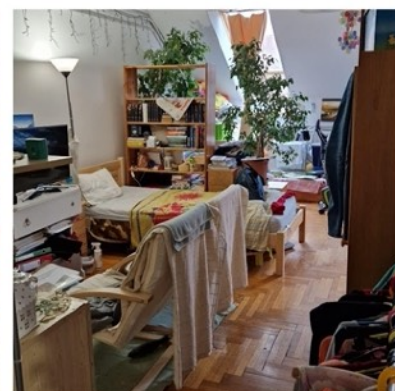
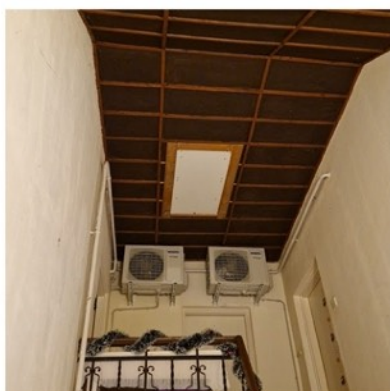
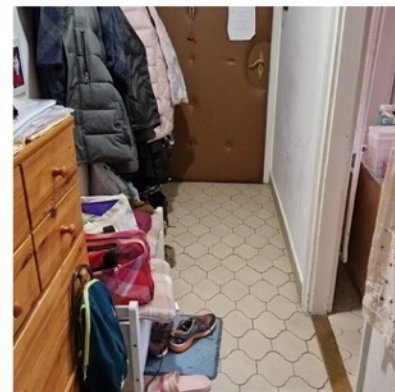
- jelen értékelés megőrzésre kerül a City Center Direkt Kft.irattárában
- tárgyi értékbecslés keltezésétől számított 3 hónapig érvényes.

Zalaegerszeg 2022.december 14.



Bali András
Értékbecslő
Ügyvezető
City Center Direkt Kft





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: 30005/53833/2022

2022.11.30

KESZTHELY

Belterület 573/3/A/9 helyrajzi szám

Társasház különlap

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

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	szemléi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	----------------	-----------------

lakás + 4 m2 erkély	71		1277/10000	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 Pó tér 1.

törzsszám: 15734460

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

