

***Ingyenértékbecslés
Zalaegerszeg***

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



Velünk célba ér!

TELEFON: 30/454-6323

E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

**8360 Keszthely, Kossuth utca 12. II/2.
lakás**

Hrsz.: 537/3/A/9

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,		FŐBB JELLEMZŐI	
Település:	Keszthely		
Irányítószám:	8360		
Utca, házsám:	Kossuth Lajos utca 12. II/1.		
Hrsz.:	537/3/A/9		
Terület:	71,00.-m2	hasznos:	53.-m2
Tulajdonos:	Keszthely Város Önkormányzata		
Hasznosítás:	lakás		
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	korlátozás nélküli tulajdonjog, tehermentes		
ÉRTÉKELÉS CÉLJA			
Ingyanforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító módszerrel		
ÉRTÉKELÉS			
Értékelés forduló napja:	2023. február 09.		
MEGÁLLAPTOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉKEK			
INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:			
ÖSSZESEN:	24.584.000.-Ft		
azaz:	Huszonnégymillió-ötszáznyolcvannégyezer 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 Zolt

Gyürüsi Zolt

Ingyanvagyon-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/2. szám alatti Hrsz.:537/3/A/9 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. 14,30

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 térképábrázlat
- 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/2. számú lakás a lépcsőfeljárótól bal kéz felé került kialakításra. Kelet-nyugati tájolású.

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

A lakáson kívülről megközelíthetően egy tetőtéri leválasztással alakult ki a tároló helyiség.

Míg az udvar keleti irányú végében a Bem utcával összeköttetésben lévő közparkoló található.

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 1 db. földszinti tároló, valamint a II. emeleten, a lakáson kívül kialakított, a szomszédal közös padlástéri részben leválasztott tároló tartozik.

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: 53,00.- 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 2 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 jelenleg kevésbé előnyös a tetőtér rossz térképzése miatt.

A funkcionális helyiségek (konyha, fürdőszoba, lakószobák) jól elszeparáltak.

A keleti tájolású lakószoba (a műszaki terv szerint gardrób) alapterülete nagyon kicsi, csupán egy dolgozószobának megfelelő. A szűkös térérzetet a tetőtéri falsík benyúlása felerősíti.

Ezzel szemben a nyugati tájolású nappali alapterülete aránytalanul nagy, műszaki megosztása a tetőzetbe ágyazott ablakok miatt csak a külső tároló-rész összenyitásával lenne praktikus.

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

Az ingatlan gépészeti felszereltsége ép, működőképés, a műszaki megoldása viszonylag modern. Az ingatlan lakhatásra jelentős beruházás 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/9

A piaci összehasonlító érték meghatározása:

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8360	8360
Utca, házsám:	Kossuth u. 12. II/2.	belváros	Nyugati városrész	belváros
Jelenlegi funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Közmű-ellátottság:	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
az ingatlan rövid bemutatás		2 szobás, I. emeleti, ablakok cserélve, cirkó fűtésű	2 szobás, I. emeleti, műanyag ablakok, külső hőszigetelés, konvektoros fűtés	1 szobás, 1915-ben épült, cirkós, udvari parkolás
hasznos alapterülete	53	55	53	55
eladási/kín. ár Ft	----	26 900 000	35 900 000	35 000 000
fajlagos ár (Ft/m ²)	----	489.091	677.358	636.364
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)				
- piaci helyzet		15	15	10
- kínálati ár		-5	-5	-5
- elhelyezkedés		2	2	0
- domborzat és lejtés		0	0	0
- környezeti szennyezettség		0	0	0
- megközelíthetőség		0	-2	0
- szolgáltatások távolsága		0	-2	0
- infrastruktúra (parkolás)		1	1	5
- beépíthetőség		0	0	-2
- lakás területének térmértéke miatt		2	0	2
- alak, forma (térképzés)		8	8	5
- meglévő közművek, kiépített úthálózat		2	-5	2
- felújítások		0	10	5
A teljes korrekció mértéke		25 %	22 %	22 %
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/m ²)				
		366.818.-	528.339.-	496.364.-
piaci értékelésnél alkalmazott átlagos fajlagos ár kerekítve		463.840.-Ft/m ²		
A lakás ingatlanforgalmi értéke:		24.584.000.-Ft		

4. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

A fentiek végeredményeként, a 8360 Keszthely, Kossuth utca 12. II/2. szám alatti, 537/3/A/9 hrsz-ú, a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló, lakás megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú, tehermentes ingatlanforgalmi egységértéke 2023. február 09.-i fordulónappal kerekítve:

24.584.000.-Ft azaz,

Huszonnégymillió-ötszáznyolcvannégyezer forint

Zalaegerszeg, 2023. február 09.

Multi Mobility Immobile BT.
8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.
Adatszám: 22787611-1-2023
Bank: 10700189-68873583-51108000
Web: www.multihouse.hu



Gyürüsi Zsolt
Ingatlanvagyon-értékelő értékbecslő
Eng.sz.: ZM Reg.17.
OKJ 54343902