

**Multi Mobility Immobile Bt.
Ingatlan értékbecslés
Zalaegerszeg**

Cím: 8900 ZALAEGRSZEG,
KISPÁLHEGYI ÚT 23.



TELEFON: 30/454-6323

E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

**8360 Keszthely, Csárda utcai
„kivett táborhely”
WC - Mosdó épületéről**

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

| |
|--|
| AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA ÉS FŐBB JELLEMZŐI |
| I. Település: Keszthely Irányítószám: 8360 Utca, házszám: Csárda utca Hrsz.: 3836/1 Terület: felépítmény 150,00 m² telek mérete 4.830.-m ² Tulajdonos: Keszthely Város Önkormányzata Művelési ág: kivett táborhely (WC, mosdó) |
| ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG: osztatlan tulajdonjog (1/1 arány) |
| ÉRTÉKELÉS |
| Értékelés forduló napja: 2021. november 14. |
| MEGÁLLAPTOTT FORGALMI / PIACI / ÉRTÉK |
| INGATLANFORGALMI ÉRTÉK: 20.509.000.-Ft, azaz Húszmillió-ötszázkilencezer forint |

Zalaegerszeg, 2021. november 14.

.....
Gyürüsi Zsolt
Ingatlanvagyon 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 a Keszthely Város Önkormányzat tulajdonában álló 3836/1 hrsz-ú, kivett táborhely területén álló, 150 m²-es WC-mosdó épülete (8360 Keszthely, Csárda utca) ingatlan piaci forgalmi értéke meghatározására.

Az ingatlan értékelés célja: ingatlanforgalmi érték megállapítása adás-vétel céljából.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az érvénybe 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 szakvélemény előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem részeiben, sem egészében nem publikálható a Megrendelő és az értékelést készítő Szakértő együttes 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.

A kibocsátástól számított 90 napig érvényes, ezt követően aktualizálni szükséges.

Kijelentjük, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli (3 év) 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 lap és a térkép-vázlaton , valamint alapterületi tervben feltüntetett adatokat vettük figyelembe.

A tulajdoni lapban foglalt tulajdonosi és bejegyzett jogot az értékképzés során kiemelt szempontként figyelembe vettük.

Esteleges bejegyzett jogok, határozatok földhivatali ellenőrzését, az ügyiratok átnézését nem vállaltuk, nem végeztük el.

A helyszíni szemle során Jámbor Katalinnal közösen szemrevételezéssel megvizsgáltuk az ingatlan különböző funkcionális helyiségeit, valamint a fentiekkel egy helyrajzi szám alatt nyilvántartott önkormányzati területet.

Az értékbecslés során az értékelés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában műszaki felmérést, terület felmérést szűrőpróba szerint végeztünk.

A hasznos alapterületek és a területi adatok pontosságát az értékelés pontosságához illeszkedőként fogadtuk el, a helyszínen elvégzett, fotókkal dokumentált felmérésünk 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 jelenleg folyó tevékenységek hatásait).

Részletes, a takart szerkezetekre is kiterjedő, illetve műszeres vizsgálatokat, környezeti hatásvizsgálatot, talajelemzést, geológiai vizsgálatot a meglévő, megmaradó szerkezetek megbontásából adódó problémák miatt nem végeztünk.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Az ingatlanforgalmi érték meghatározásának módszere az hosszabb ideje már használaton kívüli felépítmény (WC - mosdó) vonatkozásban:

- A./ újraelállítási költség alapú értékelés
- B./ hozamszámításon alapuló értékelés
- C./ piaci összehasonlító értékelés

Az értékelt üzlethelyiség érték meghatározás piaci összehasonlító értékeléssel készül.

Az ingatlanforgalmi érték tartalmazza még a közművesítési, épületgépészeti, és a belsőépítészeti elemeket is, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget, a mobiliákat nem tartalmazza. Azonban az adás-vétel során felszámítandó ÁFA-t tartalmazza.

2.3. A helyszíni szemle időpontja

A helyszíni szemle időpontja:

2021. november 08. 14,00 óra

A helyszíni szemle során jegyzeteket készítettünk és Jámbor Katalin megbízói képviselőtől információkat gyűjtöttünk.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- jegyzetek
- fotók
- alaprajz

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan elhelyezkedése, környezete, általános leírásai

Településen belüli elhelyezkedése:

A vizsgált ingatlan Magyarország Nyugat-dunántúli Régiójában, Budapesttől mindegy 220 km-re, az Osztrák, Horvát és Szlovén határtól mindegy 70 - 80 km-re, közvetlenül a Balaton partján található Keszthely város vízparti, a Csárda utca és a Helikon Strand közelében fekszik. Mellette fás, ligetes terület, további táborhelyek, vendéglátó egységek és közparkló helyezkedik el. A telek belső része „Erzsébet Liget” elnevezésű közparkként funkcionál.

Megközelítése:

A Keszthelyről déli irányba (Balatonszentgyörgy) a Balaton parttal párhuzamosan futó Csárda utcáról. Az ingatlant keleti oldalról a Balaton-tó, míg nyugati oldalról a MÁV vasúti hálózata zárja körbe. Közlekedése a Csárda utcáról átlagos minőségű aszfaltozott, illetve a gyalogos és kerékpáros közlekedésre alkalmas belső sétányról lehetséges.

A földterületek alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

Az értékelt felépítmény (WC - mosdó) önkormányzati telekre ráépítéssel épült, külön helyrajzi számmal nem rendelkezik, ezért nem minősül önálló ingatlannak.

Jogi helyzete rendezetlen.

Azonban a vázrajzon közműcsatlakozással rendelkező épületként feltüntetésre került. A felépítmény szabályos négyszög alakú. A terület, sík felületű az E-On Zrt. vezetékjogával részlegesen terhelt. Környezete rendezett.

A földterületek növényzete:

A telken értékbefolyásoló dísz-vagy mezőgazdasági kultúrnövény nem található.

Infrastrukturális ellátottság:

| | |
|----------------------------|--|
| <u>Elektromos energia:</u> | kommunális elektromos hálózat |
| <u>Vízellátás:</u> | kommunális ivóvízhálózat |
| <u>Csatornázás:</u> | kommunális szennyvízcsatorna hálózatra csatlakozik |
| <u>Gázellátás:</u> | nincs kiépítve |
| <u>Extrák:</u> | nincs kiépítve |

Környezeti szempontok:

A tárgyi ingatlan környezetében a déli irányból a patinás Halászcserda Étterem és a Helikon Strand bejárata, valamint északi irányból az 4 ha. kiterjedésű Erzsébet Ligeti sétány és közpark található. Nyugati irányból MÁV vasúti pálya, míg keletről több, jobbra elhanyagolt állapotú vízparti táborhely, telephely veszi körül.

3.2. Felépítmények ismertetése

A vizsgált ingatlan Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló területen található. Kialakítása egy tagú, szabályos alaprajzú, téglaszerkezetű épület. Az évek óta üzemben kívül lévő női-férfi WC - mosdó 150,00 m² hasznos alapterületű.

Kivitelezése földszintes, a belső elrendezése és tagolása a női- és férfi nemek elválasztása szerinti. Az épület 8 db, szerkezetileg csak részben leválasztott terekből, valamint a 18 db, egyenként 1,27.-m² nagyságú, szellőztethető WC fülkéből áll.

Építési éve az 1980-as évekre tehető, melyet az alkalmazott építési technológiák és beépített alapanyagok igazolnak. A belső tér évekkel ezelőtt kisebb átalakításokon, felújításon esett át (padlóburkolat).

A felépítmény az 3836/1 hrsz-ú önkormányzati telek déli végében szabadonálló beépítési móddal került elhelyezésére. Hozzá gépkocsi parkolási és a kommunális hulladék elhelyezési lehetőség nem kapcsolódik.

Az épület keleti homlokzata részben kopolit üvegezéssel lezárt, amely miatt a közvetlen érintkező belső terek hasznos alapterülete 50%-al csökkentésre került.

Az épületek, építmények műszaki jellemzői**3.3. I. ingatlan: *Ingatlan***

Megítélésem szerint még az 1980-as évek elején épült felépítmény hagyományos téglaszerkezetes technológiával épült. Teherhordó szerkezete B-30-as téгла, amely külső hőszigeteléssel nem rendelkezik. A belső falfelületek vakoltak és meszelték. A vizes blokkokban 20 x 20-as csempével fedettek.

Kialakítása egyszintes, lapostetős épület, ezért padlástérrel nem rendelkezik.

A műszaki felszereltsége hiányos, funkciójának betöltésére a szaniter áruk és belső burkolatok hiánya, és a vízszigetelési hibák miatti elhasználódása miatt nem alkalmas.

A külső nyílászárók fém szerkezetűek, jelentősen korrodáltak. A villamosenergia és a vízvezeték rendszer állapota nem ép.

A belső falfelületek javítása megkezdődött, de befejezésre nem került. A külső és a belsőnyílászárók hiányosak, töröttek, ezért a ingatlan megjelenése leromlott, nem esztétikus.

A járófelület is több helyen megbontásra került, ezért néhány helyen a járólap hiányos. Mind a belső elválasztó falazat, mind pedig a mennyezet a vízszigetelés elhasználódása okán nagy foltokban salétromos kivirágzású, málló. A külső homlokzat nem hőszigetelt, csak kőpor felhordású felület.

Az ingatlan fűtési lehetőséggel nem rendelkezik, a gázközmű csatlakozás nincs kiépítve.

Építés éve: ~ 1983. év

Felújítás éve: ~ 1995. év

Szintek száma: 1 szint

Tartószerkezet:

| | |
|----------------------|----------------------------|
| Alapozás: | Beton sávalap |
| Felmenő szerkezetek: | Falazott téglaszerkezet |
| Válaszfalak: | Kisméretű téglá |
| Födémek: | Vasbeton |
| Tetőszerkezet: | Betonszerkezetű lapos tető |

Szakipari szerkezetek:

| | |
|--------------|---|
| Padozatok: | 30 x 30-as járólap, több helyen hiányos |
| Homlokzat: | Kőporos, nem hőszigetelt |
| Bádogozás: | Horganylemez ereszcatorna és lefolyó |
| Nyílászárók: | Vasszerkezetű kültéri ajtók és ablakok, egyszerű fa belső nyílászárók |
| Üvegezés: | Dupla üvegezés |
| Héjazat: | Bitumenlemez borítás |

Épületgépészet:

| | |
|---------------------|--------------------------------|
| Elektromos hálózat: | Közüzemi (220V) |
| Vízellátás: | Közüzemi |
| Fűtés: | Nincs kiépítve |
| Melegvíz ellátás: | Villanybojler (üzemem kívül) |
| Csatornázás: | Közüzemi |

A felépítmény hasznos alapterülete: 150,00 m²

Igénybevétel, karbantartottság:

Az ingatlan állaga a koránál rosszabb állapotú, folyamatos karbantartása elmaradt. Funkciójának ellátására csak jelentősebb felújítás, és modernizálás után lesz alkalmas.

A közművek bekötése nem teljes.

Statikailag azonnali műszaki beavatkozást nem igényel, de az épület dél-keleti sarkánál látható haránt irányú repedés alapozási hibára utal.

A belső felületeken található salétrom kiválás, elszíneződés, valamint a vizes blokkokban tapasztalható felpúposodás vagy mállás a vízszigetelés hibájára, és a hőszigetelés hiánya miatti nagy hőmozgásra utal.

C./ Piaci összehasonlító értébecslés:

| Értékelt ingatlan | | ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK | | |
|--|--------------------|--|--|--|
| Település: | Keszthely | Balatonmáriafürdő | Fonyód | Keszthely |
| Irányítószám: | 8360 | 8647 | 8640 | 8360 |
| Utca, házszám: | Csárda utca | belterület | belterület | Rákóczi út |
| Jelenlegi funkció: | WC-mosdó | étterem | vendéglő | üzlethelyiség |
| Közmű-ellátottság: | közműves | összközműves | összközműves | összközműves |
| az ingatlan rövid bemutatás | | parttól 100m-re, üzemelő, felszerelt vendéglátóhely, 836 m2 területtel | jelenleg üzemelő, felszerelt, cirkó fűtéses, hőszigetelt | cirkó fűtéses, téglalapú épület, felújított állapotú |
| alapterület m2 | 150 | 210 | 128 | 80 |
| eladási/kínálati ár Ft | ---- | 55 990 000 | 42 000 000 | 15 500 000 |
| fajlagos ár (Ft/m2) | ---- | 266.619 | 328.125 | 193.750 |
| korrekció alkalmazása az adatbázisra (%) | | | | |
| - piaci helyzet | | 10 | 10 | 5 |
| - kínálati ár | | -10 | -10 | -10 |
| - elhelyezkedés | | 2 | 0 | 2 |
| - szolgáltatások távolsága | | 0 | 0 | 0 |
| - infrastruktúra | | 2 | 2 | 2 |
| - állag, gazdasági élettartam | | 10 | 15 | 10 |
| - üzlet területének térmértéke miatt | | -4 | 0 | 5 |
| - alak, forma | | 0 | 0 | 0 |
| - meglévő közművek, kiépített úthálózat | | 5 | 5 | 5 |
| - a bejegyzett jogok miatt korrekció | | 0 | 0 | 0 |
| A teljes korrekció mértéke | | 15 % | 22 % | 19 % |
| korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/m2) | | | | |
| | | 226.626,- | 255.937,- | 156.937,- |
| rendezetlen jogi helyzet miatti korrekció | | | | |
| | | 50 % | | |
| A felépítmény ingatlanforgalmi értéke: | | kerekítve: 15.988.000.-Ft | | |

A telek piaci összehasonlító érték meghatározása Földhasználati érték céljából:

| Értékelt ingatlan | | ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK | | | |
|---|------------------|---|--|---------------------------------------|---------------------|
| Település: | Keszthely | Keszthely | Keszthely | Keszthely | Keszthely |
| Irányítószám: | 8360 | 8360 | 8360 | 8360 | 8360 |
| Utca, házszám: | csárda utca | belváros | belváros | belváros | belváros |
| Jelenlegi funkció: | kivett táborhely | beépítetlen terület | beépítetlen terület | beépítetlen terület | beépítetlen terület |
| Közmű-ellátottság: | közműves | összközműves | összközműves | összközműves | összközműves |
| az ingatlan rövid bemutatás | | lakóövezetben, két utcáról is megközelíthető, Vt-3 besorolású | két utcáról elérhető, 60%-ban beépíthető | elbontandó házzal, 60%-ban beépíthető | |
| telek területe | 40.830 | 403 | 710 | 578 | |
| eladási/kín. ár Ft | ---- | 18 000 000 | 29 990 000 | 22 900 000 | |
| fajlagos ár (Ft/m ²) | ---- | 44.665 | 42.239 | 39.619 | |
| korrekció alkalmazása az adatbázisra (%) | | | | | |
| - piaci helyzet | | 15 | 10 | 10 | |
| - kínálati ár | | - 5 | - 5 | - 5 | |
| - elhelyezkedés | | - 10 | - 10 | - 10 | |
| - domborzat és lejtés | | 0 | 0 | 0 | |
| - környezeti szennyezettség | | 0 | 0 | -5 | |
| - megközelíthetőség | | 5 | 5 | 5 | |
| - szolgáltatások távolsága | | 0 | 0 | 0 | |
| - infrastruktúra | | 0 | 0 | 0 | |
| - beépíthetőség | | 10 | 15 | 10 | |
| - telek területének térmértéke miatt | | 5 | 10 | 5 | |
| - alak, forma | | 0 | 0 | 0 | |
| - meglévő közművek, kiépített úthálózat | | 10 | 10 | 10 | |
| - a bejegyzett jogok miatt korrekció | | 0 | 0 | 0 | |
| A teljes korrekció mértéke | | 30 % | 35 % | 20 % | |
| korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/m²) | | | | | |
| | | 31.265.- | 27.455.- | 31.695.- | |
| piaci értékelés fajlagos ár | | 30.138.-Ft/m² | | | |

ÉRTÉKELÉS

A tárgyi ingatlan vonatkozásában az értékbecslést a vonatkozó jogszabályokban rögzítettek, valamint a használhatóság általános elvárásainak megfelelően végeztük. A szabályokhoz képest eltérés alkalmazása nem volt indokolt, így arra jelen anyagban nem került sor.

A jelen értékbecslés vonatkozásában speciális feltételezések megtételére nem volt szükség, ezért korlátozásokat sem alkalmaztunk.

A fentiek végeredményeként, a Keszthely Város Önkormányzata 3836/1 hrsz-ú területén lévő és tulajdonában álló, 150.-m²-es WC – mosdó tehermentes ingatlanforgalmi értéke 2021. november 14.-i fordulónappal:

Felépítmény értéke: 15.988.000.-Ft
Földhasználati jog értéke 20 évre: 4.521.000.-Ft

20.509.000.-Ft, azaz

Húszmillió-ötszázkilencezer forint.

Zalaegerszeg, 2021. november 14.

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



Bevezető sétány (dél)



Sétány közvilágítással



Vasútvonal az ingatlan mögött



Szomszédos épületek



Dél-keleti homlokzat



Sétány felőli homlokzat (kelet)



Észak-keleti homlokzat



Észak-nyugati homlokzat



Vas szerkezetű bejárati ajtó



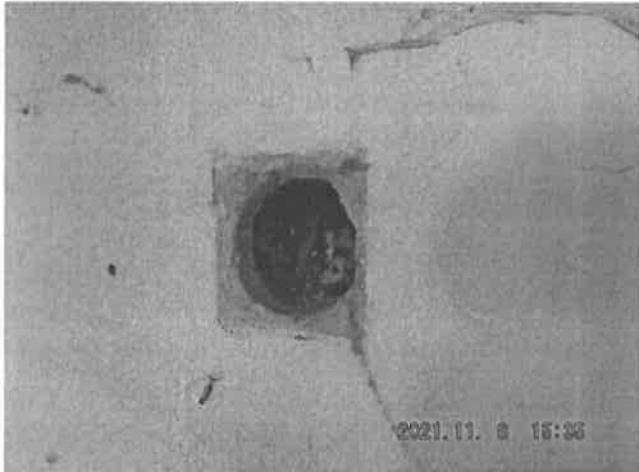
Belső tér részlet 1.



Belső tér részlet 2.



Belső tér részlet 3.



Kiszereelt villanyvezeték rendszer



Kibontott vízvezeték rendszer



Korrodált külső nyílászárók



Épület süllyedése miatti haránt irányú repedés



Törött kopolit üvegezés



Villanyóra