

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

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



Velünk célba ér!

TELEFON: 30/454-6323

E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

**8360 Keszthely, Csárda utcai
„kivett szociális épület”**

Hrsz.: 3836/3/A

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA ÉS FŐBB JELLEMZŐI
I. Település: Keszthely Irányítószám: 8360 Utca, házzám: Csárda utca Hrsz.: 3836/3/A Tulajdonos: Keszthely Város Önkormányzata Művelési ág: kivett szociális épület (WC, mosdó)
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG: osztatlan tulajdonjog (1/1 arány)
ÉRTÉKELÉS
Értékelés forduló napja: 2022. június 16.
MEGÁLLAPTOTT FORGALMI / PIACI / ÉRTÉK
<u>AKTUALIZÁLT INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:</u> Felépítmény értéke: 42.785.000.-Ft

Zalaegerszeg, 2022. június 16.

Multi Mobility Immobile BT.
8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.
Adószám: 22787611-1-20
Bank: 10700189-88873583-51100005
Web: www.multihouse.hu



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

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELES CÉLJA

A Keszthely Város Önkormányzata (8360 Keszthely, Fő tér 1.) megbízta a Multi Mobility Immobile Bt-t a Keszthely Város Önkormányzat tulajdonában álló 3836/3/A hrsz-ú, kivett szociális épület (WC-mosdó) besorolású épület (8360 Keszthely, Csárda utca) ingatlan piaci forgalmi értéke meghatározására.

Az ingatlan értékelés célja: aktualizált ingatlanforgalmi érték megállapítása

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 ingatlanl, 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 változási vázrajzon, valamint alapterületi tervben feltüntetett adatokat vettük figyelembe.

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

A 2021. 11. 08. napi helyszíni szemle során Jámbor Katalinnal közösen szemrevételezéssel megvizsgáltuk az ingatlan különböző funkcionális helyiségeit, valamint a közvetlen környezetben, de már külön helyrajzi szám alatt (hrsz.: 3836/3) nyilvántartott önkormányzati terület (kivett táborhely és beépítetlen terület).

Az értébecslés 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./ újraelőállítási 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.

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
- változási vázrajz (2022. 06. 02.)

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 szomszédos terület 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 aszfalozott, illetve a gyalogos és kerékpáros közlekedésre alkalmas belső sétányról lehetséges.

A földterületek alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

Az értékelt kivett szociális épület (WC - mosdó) önálló telken található, külön helyrajzi számmal rendelkezik, ezért forgalomképes ingatlan.

A felépítmény szabályos négyszög alakú, közműcsatlakozással rendelkezik. A terület sík felületű, 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 cca. 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 áll. Kialakítása kompakt, 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 fülkékből 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 3836/3 hrsz-ú önkormányzati kivett táborhely és beépítetlen terület telek déli végében helyezkedik el. 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, hasznosítható padlástérrel nem rendelkezik.

A műszaki felszereltsége hiányos, a szociális blokk funkció betöltésére a szaniter áruk és belső burkolatok hiánya, továbbá a vízszigetelési hibák miatti elhasználódás miatt nem alkalmas.

A külső nyílászárók fémszerkezetűek, jelentősen korrodáltak és a hőtechnikai előírásoknak nem felelnek meg. A villamosenergia és a vízvezeték rendszer állapota sem ép.

A belső falfelületek javítása megkezdődött, de befejezésre nem került.

A külső és a belsőnyílászárók hiányosak, töröttek, ezért az 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 köpor felhordású felület.

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

<i>Építés éve:</i>	~ 1983. év
<i>Felújítás éve:</i>	~ 1995. év
<i>Szintek száma:</i>	1 szint

Tartószerkezet:

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

Szakipari szerkezetek:

Padozatok:	30 x 30-as járólap, több helyen hiányos
Homlokzat:	Kőporos, nem hőszigetelt
Bádogozás:	Horganylemez ereszcsonna 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 (üzemen 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./ **Felépítmény piaci összehasonlító értébecslése:**

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Balatonederics	Vonyarcvashegy
Irányítószám:	8360	8360	8640	8315
Utca, házzám:	Csárda utca	belterület	belterület	belterület
Jelenlegi funkció:	szociális épület	vendéglátóhelyiség	vendéglátóhelyiség	üzlethelyiség
Közmű-ellátottság:	közműves	összközműves	összközműves	összközműves
az ingatlan rövid bemutatás		Balaton parton, 2020-ban teljesen felújítva, 100+40.-m ² -es terasz, üzemelő, felszerelt	strand központjában jelenleg is üzemelő, felszerelt, 2016-ban felújítva, 131.-m ² terasz	200 m-re a strandtól, emeleti részen lakás, 2021-ben felújítva, 250.-m ² telek
alapterület m ²	150	120	99	150
eladási/kínálati ár Ft	----	59 000 000	50 000 000	49 800 000
fajlagos ár (Ft/m ²)	----	491.667	505.050	332.000
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)				
- piaci helyzet		5	5	5
- kínálati ár		-10	-10	-10
- elhelyezkedés		5	5	0
- szolgáltatások távolsága		2	2	2
- infrastruktúra		4	4	2
- állag, gazdasági élettartam		25	20	30
- üzlet területének térmértéke miatt		0	0	0
- alak, forma		0	0	0
- meglévő közművek, kiépített úthálózat		2	2	2
- egyéb: terasz és terület hiánya miatt		5	5	5
A teljes korrekció mértéke		38 %	33 %	36 %
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/m ²)				
		304.834.-	338.383.-	212.480.-
Számított fajlagos egységár				
		285.232.-Ft/m ²		
A felépítmény ingatlanforgalmi értéke:			kerekítve: 42.785.000.-Ft	

ÉRTÉKEKLÉS

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 forgalmi érték szempontjából a jelenlegi WC-mosdó felépítményt elhelyezkedése okán üzleti célú és saját területtel rendelkező ingatlanokkal hasonlítottunk össze.

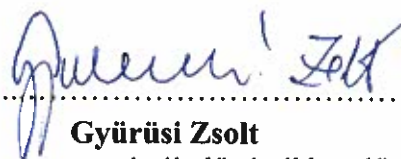
A fentiek végeredményeként, a Keszthely Város Önkormányzata 3836/3/A hrsz-ú, kivett szociális épület besorolású, 150.-m²-es felépítmény aktualizált ingatlanforgalmi értéke 2022. június 16. napi fordulónappal:

42.785.000.-Ft

azaz, Negyvenkettőmillió-hétszáznyolcvanötezer forint.

Zalaegerszeg, 2022. június 16.

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, értékbecslő
Eng.sz.: ZM Reg.17.
OKJ 54343902