

***Ingyen értékelés  
Zalaegerszeg***

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



**Velünk célba érsz**

**TELEFON: 30/454-6323**

**E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu**

**INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS**

**8360 Keszthely, Kossuth utca 12.  
terasz**

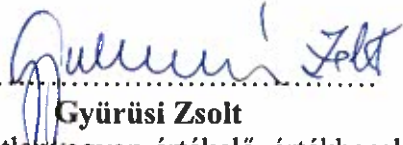
**Hrsz.: 537/3/A/5**

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY**

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,	FŐBB JELLEMZŐI	
Település:	Keszthely	
Irányítószám:	8360	
Utca, házszám:	Kossuth Lajos utca 12.	
Hrsz.:	537/3/A/5	
Terület:	82,85.-m2	
Tulajdonos:	Keszthely Város Önkormányzata	
Hasznosítás:	terasz	
<b>ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG</b>	korlátozás nélküli tulajdonjog, tehermentes	
<b>ÉRTÉKELES CÉLJA</b>		
Ingyanforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító módszerrel	
<b>ÉRTÉKELES</b>		
Értékelés forduló napja:	2022. június 13.	
<b>MEGÁLLAPITOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉKEK</b>		
<b>INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:</b>		
<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>19.614.000.-Ft</b>	
azaz:	Tizenkilencmillió-hatszáztizennégyezer forint	

Zalaegerszeg, 2022. június 13.

Multi Mobility Immobile BT.  
8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.  
Adószám: 22787611-1-20  
Bank: 10700189-68873583-5100005  
Web: www.multihouse.hu

  
**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, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező, természetben **8360 Keszthely, Kossuth utca 12. szám alatti Hrsz.:537/3/A/5 található, terasz** besorolású terület ingatlanforgalmi értékegységét 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 értékelés 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: **2022. június 10. 09,00**

A helyszíni szemle során jegyzeteket készítettünk és a Megbízó képviselőjétől információkat gyűjtöttünk. Ismereteket szereztünk a környéken kialakult ingatlanokról és piaci forgalmi viszonyokról. Figyelembe vettük, hogy az ingatlan a belvárosi „sétáló utca” zöldterületi részén való elhelyezkedését és az 537/3/A/7 hrsz-ú társasházi lakásból, valamint a Kossuth utca 12. szám alatti telekről csigalépcsőn való közvetlen megközelíthetőségét.

Mindemellett figyelembe vettük a terasz jelenleg befejezetlen felület kialakítását is.

## **2.4. Felhasznált dokumentumok**

- tulajdoni lap ( 2022. 06. 03. )
- alaprajzok

---

### **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 szinten 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 és gépjárművel is a Kossuth Lajos utcáról.

##### **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.

Az ingatlan középső részén található kapubejáróból nyílik a lépcsőház.

Az emeleti részen viszonylag nagy alapterületű, összkomfortos lakóegységek találhatóak. Az értékelt teraszhoz közvetlenül kapcsolódó 537/3/A/7 hrsz-ú I. emelti lakás kelet-nyugati tájolású. A 67.-m<sup>2</sup> alapterületű lakás keleti oldalán kialakított konyha-étkező helyiség egy jelenleg lapostető kiképzésű, de terasz funkció betöltésére alkalmas, részben fedett ( 22.-m<sup>2</sup> ) térre nyílik.

##### **A területek növényzete:**

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

##### **A területek tartozékai:**

Az értékelt terasz fedett végében kovácsoltvas szerkezetű csigalépcső található, amely közvetlen feljárás biztosít a közterületről.

A terasz fedett részén kémény elfalazás és az csatornázott esővíz levezetés került kialakításra. A terasz déli oldala 80.-cm magas mellvéd résszel kialakított.

A társasházi belső udvari közterület, mely nem kerített.

A közterületről a sétáló utcai üzlethelyiségek és belső udvari földszinti lakóegységek közelíthetőek meg.

A terasz önálló közműcsatlakozással nem rendelkezik.

---

**Infrastrukturális ellátottság:**

<u>Elektromos energia:</u>	kommunális elektromos hálózatra nem csatlakozik
<u>Vízellátás:</u>	kommunális ivóvízhálózatra nem csatlakozik
<u>Csatornázás:</u>	csapadékvíz csatornára csatlakozik
<u>Gázellátás:</u>	kommunális gázhálózatra nem csatlakozik.

**Környezeti szempontok:**

A tárgyi ingatlan környezetében magántulajdonú lakóingatlanok és belső udvari rész található.

**Alapterület: 82,85.- m<sup>2</sup>**

**Igénybevétel karbantartottság:**

A helyszíni szemlén megállapítottuk, hogy a tárgyi ingatlan a természetben megfelel Keszthely Kossuth utca első felében üzlethelyiségekkel és lakóegységekkel rendelkező, földszint + emelet kialakítású ingatlanok.

Az épület a korának megfelelő állapotú, az emeleti terasz rész vízszigetelése megtörtént. Ugyanakkor a fém szerkezetű korlátok, és csigalépcső is korrodáltak, a mellvéd vakolata sérült, szerkezet málló. A fedett rész kéménye jelenleg nem hasznosítható.

A terasz járófelülete a napi használatra, terhelésre jelenlegi kialakításában nem alkalmas.

**A későbbi hasznosítás műszaki kialakítása során figyelemmel kell lenni a földem szerkezet terhelhetőségére!**

### 3.3. I. ingatlan: 537/3/A/5 hrsz. terasz

#### A piaci összehasonlító érték meghatározása:

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8360	8360
Utca, házszám:	Kossuth utca 12.	Deák Ferenc	belváros közeli	belváros
Jelenlegi funkció:	terasz	lakás	lakás	lakás
Közmű-ellátottság:	közmű nélküli	összközműves	összközműves	összközműves
az ingatlan rövid bemutatás		1910-ben épült, 3 szobás, földszinti, karbantartott	1+fél szobás, felújítandó állapotú, földszint és kertkapcsolatos	3 szobás, I. emeleti, felújított állapotú, zárt udvarral rendelkező
telek területe	82,85	64	72	80
eladási/kín. ár Ft	----	60 000 000	35 500 000	77 550 000
<b>fajlagos ár ( Ft/m2 )</b>	<b>----</b>	<b>937.500</b>	<b>493.055</b>	<b>969.375</b>
<b>korrekció alkalmazása az adatbázisra ( % )</b>				
- piaci helyzet		10	10	10
- kínálati ár		-5	-5	-5
- elhelyezkedés		0	-5	0
- domborzat és lejtés		0	0	0
- környezeti szennyezettség		0	0	0
- megközelíthetőség		-2	-5	-2
- szolgáltatások távolsága		0	0	0
- infrastruktúra		0	0	0
- beépíthetőség		0	0	0
- telek területének térmértéke miatt		0	0	0
- alak, forma		0	0	0
- meglévő közművek, kiépített úthálózat		0	0	0
- a bejegyzett jogok miatt korrekció		0	0	0
<b>A teljes korrekció mértéke</b>		<b>3 %</b>	<b>- 5 %</b>	<b>3 %</b>
<b>korrekcióval módosított fajlagos ár ( Ft/m2 )</b>		<b>909.375.-</b>	<b>517.708.-</b>	<b>940.294.-</b>
<b>Számított fajlagos egységár</b>		789.126.-Ft/m2		
<b>korrekció a terasz funkció miatt</b>		50 %		
<b>korrekció a műszaki kialakítás, állapot miatt</b>		40 %		
<b>piaci értékelésnél alkalmazott számított fajlagos ár kerekítve</b>		<b>19.614.000.-Ft</b>		

---

#### 4. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

*A fentiek végeredményeként, a 8360 Keszthely, Kossuth utca 12. szám alatti, 537/3/A/5 hrsz-ú, a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló, terasz megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú, tehermentes ingatlanforgalmi egységértéke 2022. június 13-i fordulónappal kerekítve:*

**19.614.000.-Ft azaz,**

**Tizenkilencmillió-hatszáztizennégyezer forint**

Zalaegerszeg, 2022. június 13.

Multi Mobility Immobile BT.  
9900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.  
Adószám: 22787611-1-20  
Bank: 10700189-68873583-51100005  
Web: www.muilhouse.hu



**Gyürüsi Zsolt**

ingatlanvagyon-értékelő értékbecslő

Eng.sz.: ZM Reg.17.

OKJ 54343902