

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

Cím: 8900 ZALAEGRSZEG,
KISPÁLHEGYI ÚT 23.



TELEFON: 30/454-6323

E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

**8360 Keszthely, Szalasztó utca 20.
szám alatti
kivett lakóház, udvar, gazdasági épületről**

Hrsz.: 2052

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,	FŐBB JELLEMZŐI	HASZNOSÍTÁS	M2
Település:	8360 Keszthely		
Utca, házszám:	Szalasztó utca 20.		
Hrsz.:	2052	lakás	318
Terület:	Műemlék jelentőségű terület	telek	964
Tulajdonos:	Keszthely Város Önkormányzata		
Művelési ág:	Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület		318,00.-m2
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	korlátozás nélküli tulajdonjog, tehermentes		
ÉRTÉKELES CÉLJA			
Ingyanforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító,- és költségalapú módszerekkel, az értékek súlyozásával		
ÉRTÉKELES			
Értékelés forduló napja:	2021. január 04.		
MEGÁLLAPTOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉKEK			
INGATLANFORGALMI ÉRTÉKEK:			
Telek:	28.036.000.-Ft		
INGATLAN ÖSSZESEN:	28.036.000.-Ft, azaz		
<i>Huszonnyolcmillió-harminchatezer forint</i>			

Zalaegerszeg, 2021. január 04.

.....
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, Szalasztó utca 20. szám alatti ingatlan** ingatlanforgalmi értékét határozza meg, az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével.

Az ingatlan értékelés célja: piaci ingatlanforgalmi érték megállapítása értékesítés céljából

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 szakvélemény előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem részeiben, sem egészében nem publikálható a Megbízó 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 (ÁFA-t nem tartalmaz), és a kibocsátástól számított 90 napig érvényes, ezt követően aktualizálni szükséges.

Kijelentjük, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekelttségünk 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 vonatkozó térképmásolatban feltüntetett adatokat vetjük figyelembe.

Az ebben foglalt tulajdonosi és kezelői viszonyokat, bejegyzett jogokat és kötelezettségeket 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 a műemléki jelentőségű területen található 2 db lakóépületben kialakított lakások műszaki állapotát, és a hozzá tartozó melléképületeket és a beépített telket. Az értékbecslés során, az értékelés tárgyát képező ingatlanon lévő felépítményen műszaki felmérést, terület felmérést a rendelkezésünkre álló dokumentáció alapján szűrőpróba szerint végeztünk. A hasznos alapterületek és 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). Részletes, a takart szerkezetekre is kiterjedő, illetve műszeres vizsgálatokat, környezeti hatásvizsgálatot, talajelemzést, geológiai vizsgálatot a meglévő, megmaradó szerkezetek megbontásából eredő problémák miatt nem végeztünk.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Az ingatlanforgalmi érték meghatározására fő módszerként a **költségalapú megközelítés értékelést** alkalmaztuk. Ellenőrzésként **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést** végeztünk.

A végső érték meghatározás e két értékelés harmonizálásával, súlyozásával történt.

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, míg a mobiliákat nem tartalmazza.

2.3. A helyszíni szemle időpontja

A helyszíni szemle időpontja:

2020. december 22. 14,00

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 kiemelt belvárosi részén áll.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lapok (2019. 04. 09.)
- digitális térkép (2019. 05. 02.)

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 található Szalasztó utca északi oldalán, annak középső részén, üres telekkel szemközt helyezkedik el. Környezetében hasonló korú épületek találhatóak, melyek lakásokat és szolgáltatói, kereskedelmi célú üzlethelyiségeket foglalnak magukba. A teljes-körű városi szolgáltatások a közelben elérhetők.

Megközelítése:

Gyalogosan és gépjárművel is a kelet-nyugati irányban meredek lejtővel futó Szalasztó utcáról, jó minőségű, aszfaltozott burkolatú útról közelíthető meg.

A földterületek alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

A telek nem szabályos alakú, de hosszában a keresztmetszeti arányokat megtartó, sík terület. Környezete rendezetlen, tájolása észak-déli irányú. Mérete átlagos (964.-m²).

A földterületek növényzete:

A terület Szalasztó utcai bejárati része gépkocsi behajtására alkalmas. Az udvar elhanyagolt, részben töredezett beton felületű. A zöld rész gázos, invazív fákkal benőtt.

A telek első felében „L” alakú, lakhatásra alkalmatlan állapotú lakóház található, míg a belső felében a telek másik oldalhatárára épült kisebb méretű, jelenleg romos állapotú, ezért elbontandó lakóépület található. A fennmaradó telekrészen több tagból álló gazdasági épületek találhatóak, melyek szintén romos, szétdőlt állapotúak. A telek téglakerítéssel teljesen kerített. A terület hátsó, elvadult része kommunális hulladékkal is szennyezett.

A földterületek tartozékai:

A telken gépjárműparkoló és térvilágítás nincs.

Infrastrukturális ellátottság:

Elektromos energia: az ingatlan a kommunális elektromos hálózatra csatlakozik, ipari termelésre szükséges 3x 120 Amper (220V / 380V)

Vízellátás: az ingatlan a kommunális ivóvízhálózatra csatlakozik.

Csatornázás: az ingatlan a kommunális szennyvízcsatorna hálózatra csatlakozik.

Gázellátás: az ingatlan a kommunális gázhálózatra csatlakozik.

A ingatlan közüzemi szolgáltatás mérői leszerelésre kerültek.

Környezeti szempontok:

A tárgyi ingatlan környezetében részben rendezett lakóházak és szolgáltató egységek találhatóak.

A telek északi végében is közútként jegyzett terület található, amely a Szalasztó utca folytatásaként elhelyezkedő Rákóczi Ferenc teret hivatott összekötni a Katona József utcával.

3.2. Felépítmények ismertetése

A belvárosi, Vt-3 besorolású területen szintes (pince + földszint) lakóépületek találhatóak. Az ingatlan Szalasztó utca felől déli tájolású homlokzata mellett gépkocsi bejáró kialakított. Ezen főépület udvari részén északi irányba húzódó átlagosan 30.-m² nagyságú, hajdan komfortos felszereltségű lakóegységek kerültek kialakításra. Mára egyik lakás sem hasznosított, a külső és belső nyílászárók, szaniterek hiányoznak. A vegyes alapanyagú teherhordó falazat repedezett, a tetőszerkezet rossz állapotú. Sem a víz-, sem a hőszigetelés nem megoldott. A lakóház 1/5 részben alápincézett.

Az udvar hátsó részén kisebb méretű (89.-m²), szintén egykor több lakást is magába foglaló lakóépület található. Ezen épület tetőszerkezete és a mennyezeti része is beomlott. Nyílászárói hiányoznak. Lakhatásra alkalmatlan állagú.

Az udvar több pontján, jobbra a kerítéséhez csatlakozó téglá-és fa szerkezetű tárolók, egyéb gazdasági épületek kerültek hozzáépítésre. Ezek teljesen tönkrement, romos állapotúak

A főépület ~~épület~~ hasznosíthatósága csak jelentős beruházás és szakszerű átalakítások után lehetséges.

Míg a főépülethez csatlakozó északi szárny, valamint a különálló kisebb lakóépület, továbbá a funkciójukat veszített gazdasági épületrészek gazdaságosan helyre nem állíthatóak, bontandó állapotúak.

A lakóépületben lévő ingatlanok általános műszaki jellemzői**3.3. I. ingatlan: 2052 hrsz.**

Szakértői becslések szerint az épületek még a XX. század elején épülhettek. A Keszthely, Szalasztó utca 20. szám alatti telken található kettő darab, összesen 8 db önálló lakást magába foglaló épületekről általánosságban megállapítható, hogy azok a gazdasági életkoruk, valamint az utóbbi években elmaradt karbantartások, és részbeni használaton kívüliség miatt rossz, lakhatatlan állapotúak.

A főépület alatt található pince a mai igényeknek nem megfelelő, ezért kevésbé hasznosítható.

Az ingatlan együttes elhelyezkedése a város központjában, a Kossuth utca (sétáló utca) felől a Vásártér, illetve a kórház irányába, jelentős szintkülönbséget áthidaló, vegyes funkciójú épületeket foglal magába. Azonban a felhasznált alapanyagok és az alkalmazott építési,- műszaki technológiák elhasználódása, vagy hiánya okán, műemléki védelem alá nem tartozik. Egyes épületei romos állapotúak.

<i>Építés éve:</i>	~1900
<i>Felújítás éve:</i>	2010. évben
<i>Felújítás tartama:</i>	csapadékelvezető csatorna, tetőszerkezet helyreállítás
<i>Szintek száma:</i>	1 szint (pince + földszint)

Tartószerkezet:

Alapozás:	Beton sávalap
Felmenő szerkezetek:	Vegyes (kő-és kisméretű téglá, málló vályog falazat)
Válaszfalak:	Kisméretű téglá
Födémek:	Borított fafödém, stukatúr fedéssel
Tetőszerkezet:	Ácsolt faszerkezet, összetett nyeregtető

Szakipari szerkezetek:

Padozatok:	Cementlap, simított beton, parketta
Homlokzat:	Hő szigetetlen homlokzat, málló vakolattal
Bádогоzés:	Horganylemez ereszcatorna és lefolyó több helyen sérült
Nyílászárók:	Faszerkezetű kültéri ablakok, lemezelt ajtók
Üvegezés:	Dupla üvegezés, hőszigetelés nélkül
Héjazat:	Hagyományos cserép fedés, elmozdult-hiányzó darabokkal

Épületgépészet:

Elektromos hálózat:	Közüzemi (220/380V)
Vízellátás:	Közüzemi
Fűtés:	Kályha
Melegvíz-ellátás:	Villanybojlerről
Csatornázás:	Közüzemi
Csapadékvíz elvezetés:	Felszíni csapadékvíz elvezetés

Összes hasznos alapterület: 318,00.- m2

Igénybevétel, karbantartottság:

A főépület és az udvari kisebb lakóépület, valamint a gazdasági épületek a koruknál rosszabb és/vagy romos állapotúak. Funkciójuk ellátására jelenleg csak jelentős felújítás, átalakítás, modernizálás mellett lehetséges, ezért kevésbé piacképesek.

Az építményértékek megállapítása a költségalapú értékelés szerint:

Értékelt ingatlan	Hasznos alap- terület	Fajlagos pótlási költség	Nettó pótlási költség	Avulás			Korr. nettó pótlási költség
				Fizikai	Erkölcsei	Piaci	
	(m2)	(Ft/m2)	(Ft)	(%)	(%)	(%)	(Ft)
Szalasztó utca 20.							
Főépület („L” alakú lakóház)							
- Lakóház	229,00	260 000	59 540 000	50	30	50	10 419 500
Összesen	229,00						10 419 500
Udvari kisebb lakóépület							
- Lakóház	89,00	230 000	20 470 000	70	30	50	2 149 350
Összesen	89,00						2 149 350
Gazdasági épületek							
- Tároló	64,00	120 000	7 680 000	80	20	25	921 600
Összesen	64,00						921 600
Mindösszesen	382,00						13 490 450
Széchenyi utca 6. szám alatti ingatlanok összesen kerekítve:							13.490.000.-Ft

3.3. I. ingatlan: 2052 hrsz. Beépített telek

Az építési telek piaci összehasonlító értékmeghatározása:

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8360	8360
Utca, házszám:	Szalasztó utca 6.	belterület, 453/15 hrsz	belterület,	belterület, Bem u.
Jelenlegi funkció:	beépített telek	telek	telek	telek
Közmű-ellátottság:	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
az ingatlan rövid bemutatás		építési terület, 40% beépíthető, lakóövezetben	építési terület, 60% beépíthető, Vt-3 övezetben	építési terület, 65% beépíthető, lakóövezetben
telek területe	964	1974	801	840
eladási/kín. ár Ft	----	99 000 000	29 900 200	25 000 000
fajlagos ár (Ft/m ²)	----	50.151	37.328	29.762
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)				
- piaci helyzet		-10	0	0
- kínálati ár		-10	-10	-10
- elhelyezkedés		-5	-5	0
- domborzat és lejtés		5	5	0
- környezeti szennyezettség		5	5	5
- megközelíthetőség		-5	-15	-5
- szolgáltatások távolsága		0	0	0
- infrastruktúra		0	0	0
- beépíthetőség		10	0	10
- telek területének térmértéke miatt		5	0	0
- alak, forma		2	5	2
- meglévő közművek, kiépített úthálózat		0	0	0
- a bejegyzett jogok miatt korrekció		0	0	0
A teljes korrekció mértéke		- 3 %	- 15 %	2 %
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/m²)				
		51.656.-	42.927.-	29.167.-
a beépítettség miatt alkalmazott korrekció				
		50 %		
piaci értékelésnél alkalmazott számított fajlagos ár kerekítve				
		21.000.-Ft/m ²		
A beépített telek ingatlanforgalmi értéke:				
		kerekítve: 20.244.000.-Ft		

3.3. I. ingatlan: 2052 hrsz ingatlan

A piaci összehasonlító érték meghatározása:

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8360	8360
Utca, házszám:	Szalasztó utca 20.	belváros	belváros	belváros
Jelenlegi funkció:	lakóépület	lakás	lakás	lakás
Közmű-ellátottság:	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
az ingatlan rövid bemutatás		5szobás, 1950 előtti, barokk épület, 2 szint	1935 előtti, I. emeleti, cirkós	tetőtér kialakítható, cirkós, Fő téri
lakások alapterülete	318	170	141	107
eladási/kín. ár Ft	----	52 000 000	34 000 000	28 900 000
fajlagos ár (Ft/m ²)	----	305.882	241.135	270.093
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)				
- piaci helyzet		20	25	25
- kínálati ár		-10	-10	-10
- elhelyezkedés		-5	-5	-5
- domborzat és lejtés		5	5	5
- környezeti szennyezettség		5	5	10
- megközelíthetőség		-5	0	5
- szolgáltatások távolsága		0	0	0
- infrastruktúra		0	0	0
- beépíthetőség		10	10	12
- telek területének térmértéke miatt		15	15	15
- alak, forma		25	25	20
- meglévő közművek, kiépített úthálózat		5	10	15
- a bejegyzett jogok miatt korrekció		0	0	0
A teljes korrekció mértéke		65 %	70 %	92 %
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/m²)		107.059.-	72.340.-	21.607.-
piaci értékelésnél alkalmazott átlagos fajlagos ár kerekítve		67.002.-Ft/m²		
Az épületek ingatlanforgalmi értéke:		Főépület lakóház: 15.343.000.-Ft		
		Udvari kisebb lakóépület: 5.963.000.-Ft		
		Gazdasági épületek: 4.288.000.-Ft		

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, korlátozókat nem alkalmaztunk.

Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények:

A helyszíni szemle során, illetve az értékeléskor értékcsökkent tényezőként figyelembe vettük az ingatlan jelenlegi rossz állapotát, a tartozékok hiányosságát, korszerűtlen belmagasságot. Értéknövelő tényezőként értékeltük az ingatlan központi elhelyezkedését, a telek két utcáról való megközelíthetősége lehetőségét.

5. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA (ÉRTÉK EGYEZTETÉS)

5.1. A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása

Jelen gazdasági körülmények és ingatlanpiaci trend alapján a piaci összehasonlító adatok alapján történő megközelítés és a költségalapú módszer eredményét 70 – 30 % arányban vettük figyelembe a forgalmi érték megállapításánál.

Piaci összehasonlító módszer	25.594.000.- Ft						
Értékelési súlyaránya			70 %		17.915.800.- Ft		
Költségalapú módszer	33.734.000.- Ft						
Értékelési súlyaránya			30 %		10.120.200.- Ft		
Az ingatlanok egyeztetett összértéke						28.036.000.- Ft	
Forgalmi érték kerekítve			100 %			28.036.000.- Ft	

A fentiek végeredményeként, a 8360 Keszthely, Szalasztó utca 20. szám alatt a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló belterületi, lakóingatlan 1/1 tulajdoni hányadú, tehermentes ingatlanforgalmi értéke 2021. január 04.-i fordulónappal:

28.036.000.-Ft, azaz

Huszonnyolcmillió harminchatezer forint.

Zalaegerszeg, 2021. január 04.

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



Szalasztó utcai részlet



Szemközti üres terület



Szomszéd épület



Szomszédos lakóház és üzlettel



A ház udvari bejárata



Szalasztó utcai homlokzat



Bejárati részlet



Lakóház udvari részlet