

6/1. sz. MELLÉKLET

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

Cím: 8900 ZALAEGERSZEG,  
KISPÁLHEGYI ÚT 23.



TELEFON: 30/454-6323

E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu

**INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS**

**8360 Keszthely, Széchenyi utca 6.  
szám alatti  
kivett lakóház, udvar, gazdasági épületről**

**Hrsz.: 1049**

## SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,	FŐBB JELLEMZŐI	HASZNOSÍTÁS	M2
Település:	8360 Keszthely		
Utca, házszám:	Széchenyi utca 6.		
Hrsz.:	1049	lakás	277
Terület:	Műemlék jelentőségű terület	telek	1703
Tulajdonos:	Keszthely Város Önkormányzata		
Művelési ág:	Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület		277,00.-m2
<b>ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG</b>	korlátozás nélküli tulajdonjog, tehermentes		
<b>ÉRTÉKELÉS CÉLJA</b>			
Ingatlanforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító,- és költségalapú módszerekkel, az értékek súlyozásával		
<b>ÉRTÉKELÉS</b>			
Értékelés forduló napja:	2020. december 21.		
<b>MEGÁLLAPITOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉKEK</b>			
<b>INGATLANFORGALMI ÉRTÉKEK:</b>			
Telek:	30.070.000.-Ft		
<b>INGATLAN ÖSSZESEN:</b>	<b>70.174.00.-Ft, azaz</b>		
<i>Hetvenmillió-százhetvennégyezer forint</i>			

Zalaegerszeg, 2020. december 21.

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

## **1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS 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, Széchenyi utca 6. szám alatti található, ingatlanban található lakások** 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 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 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 a műemléki jelentőségű területen található 2 db lakóépületben kialakított lakások műszaki állapotát, és a hozzá tartozó 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 tervdokumentáció, 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 tartart 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 07. 15,00**

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 részen ( sétáló utca ) áll.

## **2.4. Felhasznált dokumentumok**

- tulajdoni lapok ( 2020. 12. 07. )
- digitális térkép ( 2020. 12. 07. )

### 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 Széchenyi utca középső részén, a Raiffeisen Bankfiókkal szemben helyezkedik el. Környezetében hasonló lakásokat magába foglaló épületek, hivatalok és a sétálóutca található. A teljes-körű városi szolgáltatások a közelben elérhetők.

##### **Megközelítése:**

Gyalogosan és gépjárművel is a Keszthely város belvárosában kelet-nyugati irányban futó Széchenyi utcáról, jó minőségű, aszfalozott burkolatú utcáról közelíthető meg.

##### **A földterületek alakja, domborzati viszonyok, tájolás:**

A telek szabálytalan alakú, hosszában egyre szűkülő keresztmetszetű, sík terület. Környezete rendezetlen, tájolása észak-déli irányú. Mérete átlagosnál nagyobb.

##### **A földterületek növényzete:**

A terület Széchenyi utcai bejárati része gépkocsi behajtására alkalmas. Az udvar rész elhanyagolt, gazos, invazív fákkal benőtt.

A telek harmadánál romos állagú téglakerítés és ahhoz csatlakozó lakhatatlan épületegységek találhatóak.

A terület hátsó, szűkebb része szintén elvadult, kommunális hulladékkal is szennyezett.

##### **A földterületek tartozékai:**

A telken gépjárműparkoló és térvilágítás nincs.

##### **Infrastrukturális ellátottság:**

<u>Elektromos energia:</u>	az ingatlan a kommunális elektromos hálózatra csatlakozik, ipari termelésre szükséges 3x 120 Amper ( 220V / 380V )
<u>Vízellátás:</u>	az ingatlan a kommunális ivóvízhálózatra csatlakozik.
<u>Csatornázás:</u>	az ingatlan a kommunális szennyvízcsatorna hálózatra csatlakozik.
<u>Gázellátás:</u>	az ingatlan a kommunális gázhálózatra csatlakozik.

A ingatlanokban víz,- villany,- gáz közüzemi szolgáltatásai almérőkkel mérhetők.

**Környezeti szempontok:**

A tárgyi ingatlan környezetében rendezett lakóházak és szolgáltató egységek találhatóak.

**3.2. Felépítmények ismertetése**

A belvárosi területen lévő területen szintes ( pince + földszint ) lakóépületek találhatóak.

Az ingatlan Széchenyi utcai északi tájolású homlokzata felől lakóegységek kerültek kialakításra ( 70.-m<sup>2</sup> ).

A kisebb méretű, színezetlen homlokzatú épületben kettő, külön bejáratú lakóegység található.

A nagyobb méretű lakóépület egy 143.-m<sup>2</sup> alapterületű, régi polgári lakást, valamint egy kisebb méretű egységet tartalmaz.

Az udvarrész belső téglakerítéséhez több kisebb méretű, romos állagú lakóegység csatlakozik. Mindegyik épület hasznosíthatósága csak jelentős beruházás és szakszerű átalakítások után lehetséges.

**A lakóépületben lévő ingatlanok általános műszaki jellemzői****3.3. I. ingatlan: 1049 hrsz.**

Szakértői becslések szerint az épületek még a XX. század elején épülhettek. A Keszthely, Széchenyi utca 6. szám alatti telken található kettő darab, de több önálló lakást magába foglaló épületről és általánosságban megállapítható, hogy azok a gazdasági életkoruk, valamint az utóbbi időszakban elmaradt karbantartások, és részbeni használaton kívüliség miatt rossz állapotúak.

Az állékonysága a kisebb épület a tetőszerkezetének a legrosszabb, de a teherhordó falazat is több helyen repedt.

A vízszigetelés hiánya, valamint a tetőbeázások okán gombás fertőzés ( penész ) tapasztalható.

Az épületek alatt található pince helyiségek önálló szellőzéssel, természetes megvilágítással nem rendelkeznek, ezért a mai igényeknek megfelelően kevésbé hasznosíthatóak.

Az ingatlan együttes elhelyezkedése saroképület, amely a központban található. Azonban a felhasznált alapanyagok és az alkalmazott építési,- műszaki technológiák elhasználódása, vagy hiánya okán, műemléki védelem alá nem tartozik.

<i>Építés éve:</i>	~1900
<i>Felújítás éve:</i>	2013. évben
<i>Felújítás tartama:</i>	belső burkolat festés, tetőszerkezet helyreállítás
<i>Szintek száma:</i>	1 szint ( pince + földszint )

**Tartószerkezet:**

Alapozás:	Beton sávalap
Felmenő szerkezetek:	Vegyes-és kisméretű téglafalazat
Válaszfalak:	Kisméretű téglafalazat
Födémek:	Borított fafödém, stukatúr fedéssel
Tetőszerkezet:	Ácsolt faszervezet, összetett nyeregtető

**Szkipari szerkezetek:**

Padozatok:	Járólap, simított beton, hajópadló
Homlokzat:	Hő szigetetlen homlokzat, málló kőporos vakolattal
Bádorgozás:	Horganylemez ereszcatorna és lefolyó több helyen sérült
Nyílászárók:	Faszervezetű 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:	Cserépkályha
Melegvíz-ellátás:	Villanybojlerről
Csatornázás:	Közüzemi
Csapadékvíz elvezetés:	Felszíni csapadékvíz elvezetés

**Összes hasznos alapterület: 277,00.- m<sup>2</sup>**

**Igénybevétel, karbantartottság:**

A 2 db önálló lakóegységet és egy romos épületet is tartalmazó ingatlanállaga a korának megfelelő. Funkciójának ellátására jelenleg csak jelentős felújítás, átalakítás, modernizálás mellett lehetséges.

**Az építményértékek megállapítása a költségalapú értékelés szerint:**

Értékelt ingatlan	Hasznos alap- terület	Fajlagos pótlási költség	Nettó pótlási költség	Avulás			Korr. nettó pótlási költség
				Fizikai	Falkolcsi	Praci	
Széchenyi utca 6.	( m2 )	( Ft/m2 )	( Ft )	( % )	( % )	( % )	( Ft )
<b>Kisebb lakóház</b>							
- Lakóház ( 2 lakásos )	70,00	390 000	27 300 000	50	20	5	10 374 000
Összesen	70,00.-						10 374 000
<b>Nagyobb lakóépület</b>							
- Lakóház ( 2 lakásos )	162,00	420 000	68 040 000	40	10	0	36 742 000
Összesen	162,00						36 742 000
<b>Udvari romos épület</b>							
- Lakóház	45,00	390 000	17 550 000	8 527 0	20	10	2 527 000
Összesen	45,00						2 527 000
<b>Mindösszesen</b>	<b>277,00.-</b>						<b>49 643 000</b>
<b>Széchenyi utca 6. szám alatti ingatlanok összesen kerekítve:</b>							<b>49.643.000.-Ft</b>



### 3.3. I. ingatlan: 1049 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:	Széchenyi 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	1703	1974	801	840
eladási/kín. ár Ft	----	99 000 000	29 900 200	25 000 000
fajlagos ár ( Ft/m <sup>2</sup> )	----	50.151	37.328	29.762
korrekció alkalmazása az adatbázisra ( % )				
- piaci helyzet		-10	0	0
- kínálati ár		-10	-10	-10
- elhelyezkedés		-10	-5	-5
- domborzat és lejtés		0	0	0
- környezeti szennyezettség		0	0	0
- megközelíthetőség		-5	-5	0
- szolgáltatások távolsága		0	0	0
- infrastruktúra		0	0	0
- beépíthetőség		10	0	2
- telek területének térmértéke miatt		0	10	10
- alak, forma		5	5	5
- meglévő közművek, kiépített úthálózat		0	0	0
- a bejegyzett jogok miatt korrekció		0	0	0
<b>A teljes korrekció mértéke</b>		<b>-20 %</b>	<b>-5 %</b>	<b>2 %</b>
korrekcióval módosított fajlagos ár ( Ft/m <sup>2</sup> )		40.121.-	35.462.-	30.357.-
a beépítettség miatt alkalmazott korrekció		50 %		
piaci értékelésnél alkalmazott számított fajlagos ár kerekítve		17.657.-Ft/m <sup>2</sup>		
<b>A beépített telek ingatlanforgalmi értéke:</b>		<b>kerekítve: 30.070.000.-Ft</b>		

### 3.3. I. ingatlan: 1049 hrsz ingatlan

#### A piaci összehasonlító érték meghatározása:

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8360	8360
Utca, házsám:	Széchenyi utca 6.	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	277	170	141	107
eladási/kín. ár Ft	----	52 000 000	34 000 000	28 900 000
fajlagos ár ( Ft/m <sup>2</sup> )	----	305.882	241.135	270.093
korrekció alkalmazása az adatbázisra ( % )				
- piaci helyzet		5	5	5
- kínálati ár		-10	-10	-10
- elhelyezkedés		-5	-5	-5
- domborzat és lejtés		0	0	0
- környezeti szennyezettség		0	0	0
- megközelíthetőség		-2	-2	-2
- szolgáltatások távolsága		0	0	0
- infrastruktúra		0	0	0
- beépíthetőség		10	10	12
- telek területének térmértéke miatt		10	10	10
- alak, forma		0	0	0
- meglévő közművek, kiépített úthálózat		5	5	5
- a bejegyzett jogok miatt korrekció		0	0	0
<b>A teljes korrekció mértéke</b>		<b>13 %</b>	<b>13 %</b>	<b>15 %</b>
korrekcióval módosított fajlagos ár ( Ft/m <sup>2</sup> )		266.117.-	209.787.-	229.579.-
piaci értékelésnél alkalmazott átlagos fajlagos ár kerekítve		225.161-Ft/m <sup>2</sup>		
Az épületek ingatlanforgalmi értéke:		Kisebb lakóház: 36.476.000.-Ft		
		Nagyobb lakóépület: 15.761.000.-Ft		
		Udvari romos épület: 10.132.000.-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, korlátozásokat nem alkalmaztunk.

### Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények:

A helyszíni szemle során, illetve az értékeléskor értékcsökkent tényezőként figyelembe vettük az ingatlan jelenlegi állapotát, hiányosságokat, korszerűtlen belmagasságot.

Értéknövelő tényezőként értékeltük az ingatlan sétáló utca közeli elhelyezkedését, a nagy telekméretet és a Balaton parti városokban tapasztalható építési kedvet.

## 5. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA ( ÉRTÉK EGYEZTETÉS )

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

Jelen gazdasági körülmények között a piaci összehasonlító adatok alapján történő megközelítés és a költségalapú módszer eredményét 55 – 45 % arányban vettük figyelembe a forgalmi érték megállapításánál.

<b>Piaci összehasonlító módszer</b>	<b>62.369.000.- Ft</b>						
Értékelési súlyaránya			55 %	34.303.000.- Ft			
<b>Költségalapú módszer</b>	<b>79.713.000.- Ft</b>						
Értékelési súlyaránya			45 %	35.871.000.- Ft			
Az ingatlanok egyeztetett összértéke						70.174.000.- Ft	
<b>Forgalmi érték kerekítve</b>			100 %			<b>70.174.000.- Ft</b>	

*A fentiek végeredményeként, a 8360 Keszthely, Széchenyi utca 6. szám alatt a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló belterületi, lakóingatlanok 1/1 tulajdoni hányadú, tehermentes ingatlanforgalmi értéke 2020. december 14.-i fordulónappal:*

**70.174.000.-Ft, azaz**

**Hetvenmillió százhetvennégyezer forint.**

Zalaegerszeg, 2020. december 14.

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

## **6. MELLÉKLETEK**