

6/2. sz. MELLÉKLET

2021. SZEPTEMBER 13.

27075

kg:

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

Cím: 8900 ZALAEGRSZEG,  
KISPÁLHEGYI ÚT 23.



Velünk célba ér!

E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu

TELEFON: 39/454-6323 ESTERI HÍZAL  
Fő tér 1.  
2/282 - 20 21 főmte

**AKTUALIZÁLT  
INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS**

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

## 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>			
Ingyanforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító,- és költségalapú módszerekkel, az értékek súlyozásával		
<b>ÉRTÉKELÉS</b>			
Értékelés forduló napja:	2021. szeptember 08.		
<b>MEGÁLLAPITOTT FORGALMI / Piaci ÉRTÉKEK</b>			
<i>INGATLANFORGALMI ÉRTÉKEK:</i>			
<b>INGATLAN ÖSSZESEN:</b>	<b>61.292.00.-Ft, azaz</b>		
<i>Hatvanegymillió-kettőszázkilencvenkettőezer forint</i>			

Zalaegerszeg, 2021. szeptember 08.

Multi i. O. m. i. y . . . . . E. T.  
 8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.  
 Adószám: 22787611-1-20  
 Bank: 10700189-68873583-51100005  
 Web: www.multihouse.hu

*Gyürüsi Zoltán*

**Gyürüsi Zoltán**  
 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. ) 2020. évben 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, melynek aktualizálását az alábbiak szerint végeztük el.

*Az ingatlan értékelés célja: aktualizált 2021. évi 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 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, 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 szükség szerint a szakértői véleményben jelezzük.

A Bejegyzett jogok, határozatok földhivatali ellenőrzését, az ügyiratok átnézését nem végeztünk.

A korábbi helyszíni szemle során a Megbízó képviselőjével ( Jámbor Katalin ) szemrevételezéssel megvizsgáltuk a műemléki jelentőségű területen található 2 db lakóépületben kialakított lakások műszaki állapotát, és a hozzá tartozó telket. Az értébecslés 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 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 aktualizálás kapcsán az ingatlanforgalmi érték meghatározására fő módszerként a **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést** végeztünk.

*A végső érték meghatározás is a piaci összehasonlító adatok alapján 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 ingatlanokról 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, aszfaltozott 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 bejáratí része gépkocsi behajtására alkalmas. A 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:**

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 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 téglá falazat
Válaszfalak:	Kisméretű téglá
Födémek:	Borított fafödém, stukatúr fedéssel
Tetőszerkezet:	Ácsolt faszerkezet, összetett nyeregtető

***Szakiipari szerkezetek:***

Padozatok:	Járólap, simított beton, hajópadló
Homlokzat:	Hő szigetetlen homlokzat, málló kőporos vakolattal
Bádogozás:	Horganylemez ereszcsonna 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:	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.

## 3.3. I. ingatlan: 1049 hrsz ingatlan

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK						
Sorszám	Település	Elhelyezkedése	Építés ideje	Alapterület ( m2 )	Kínálati ár ( Ft )	Egységár ( Ft/m2 )
1.	Keszthely	belváros	1950 előtti	150,00.-	32.990.000.-	219.933.-
2.	Keszthely	belváros	1950 előtti	160,00.-	33.900.000.-	211.875.-
3.	Keszthely	belváros közeli	1950 előtti	150,00.-	31.900.000.-	212.667.-
<b>Fajlagos területi alapérték:</b>						<b>214.825.-Ft</b>

## A fajlagos területi alapérték korrekciója:

<i>Részletezés</i>	<i>az alapérték %-ában</i>
- Piaci viszonyok	95 %
- Beépíthetőség	98 %
- Alak, forma, területi méret	95 %
- Fekvés	110 %
- Elhelyezkedés	110 %
- megközelíthetőség	100 %
- infrastruktúra	100 %
- Esztétikai benyomás	85 %
- környezeti szennyezettség	100 %
- közművek, kiépített úthálózat	100 %
- Gazdasági környezet	120 %
- hatósági előírások	100 %
- Hasznosíthatóság	95 %
- Egyéb, műszaki állapot	95 %
<b>Összesen: 3 %</b>	
<b>Korrigált fajlagos alapérték megállapítás: 214.825.-Ft/m<sup>2</sup> x 103 % = 221.270.-Ft/m<sup>2</sup></b>	
<b>A ingatlan érték megállapítás: 277.-m<sup>2</sup> x 221.270.-Ft/m<sup>2</sup> = 61.291.790.-Ft</b>	
<b>PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTEK ( kerekítve ): 61.292.000.-Ft</b>	



## 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.

### 5. AKTUALIZÁLT FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

#### 5.1. Az aktualizált forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása

A folyamatos alapanyagár és kivitelezési költség emelkedések okán jelenleg kiszámíthatatlannak az újraelőállítási költségek. Emiatt csak a piaci értékelés megbízható.

Ugyanakkor a piaci értékekben is megjelennek az áremelkedések és a kivitelezési munkák szakemberhiány miatti időbeli elhúzódása eredményeként az értékesítési nehézség. Mindezek kihatásaként értékcsökkenés tapasztalható.

*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 2021. szeptember 08.-i fordulónappal:*

**61.292.000.-Ft, azaz**

**Hatvanegymillió kettőszázkilencvenkettőezer forint.**

Zalaegerszeg, 2021. szeptember 08.

Multi Mobility Immobile BT.  
8900 Zalaegerszeg, Kiszálhegyi u. 23.  
Adószám: 22787671-1-20  
Bank: 10700169-68873588  
Web: www.multihouse.hu

  
Gyürüsi Zsolt

Ingatlanvagyon-értékelő értékbecslő  
Eng.sz.: ZM Reg.17.  
OKJ 54343902