

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

Cím: 8900 ZALAEGRSZEG,  
KISPÁLHEGYI ÚT 23.



Velünk célba éri

TELEFON: 30/454-6323

E-mail: [zalaegerszeg@multihouse.hu](mailto:zalaegerszeg@multihouse.hu)

**INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS**

**8360 Keszthely, Pethő utca 5.**  
**szám alatti lakásról**


**Hrsz.: 1113/A/2**

## SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,	FŐBB JELLEMZŐI	HASZNOSÍTÁS	M2
Település:	8360 Keszthely		
Utca, házsám:	Pethő utca 5.		
Tulajdonosok:	Kőszegi Csenge Fruzsina	1/4 rész	
	Kőszegi Koppány Botond	1/4 rész	
	Bilibók Heléna	2/4 rész	
Művelési ág:	Társasház	lakás / 15.-m2	
<b>ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG</b>	haszonélvezetekkel terhelt, korlátozás nélküli tulajdonjog		
<b>ÉRTÉKELÉS CÉLJA</b>			
Ingyanforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító alapú módszerrel		
<b>ÉRTÉKELÉS</b>			
Értékelés forduló napja:	2021. február 12.		
<b>MEGÁLLAPITOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉK</b>			
<b>INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:</b>			
<b>INGATLAN ÖSSZESEN:</b>	<b>1.876.000.-Ft, azaz</b>		
<i>Egymillió-nyolcszázhetvenhatezer forint</i>			

Zalaegerszeg, 2021. február 12.

Multi Mobility Immobile BT.  
 8900 Zalaegerszeg, Klapálhegyi u. 23.  
 Adatszám: 22787611-1-20  
 Bank: 10700189-88873583-51100009  
 Web: www.multimobility.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, Pethő utca 5. 2. szám alatt található, társasházi lakás** 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 érdekeltységünk 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 társasházban található földszinti lakás műszaki állapotát. 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 ingatlanforgalmi érték meghatározására fő módszerként a **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést** alkalmaztuk.

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:

**2021. január 29. 12,00**

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 belvárosi részen található.

## **2.4. Felhasznált dokumentumok**

- tulajdoni lapok ( 2021. 01. 28. )
- alaprajz
- társasházi alapító okirat

### 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

#### 3.1. Ingatlan elhelyezkedése, környezete, általános leírásai

##### **Településen belüli elhelyezkedése:**

A tárgyi ingatlan Magyarország nyugati részén, a Zala-megyében, Zalaegerszegtől ~40 km-re lévő Keszthely város belvárosában a Kossuth Lajos utcára merőlegesen futó Pethő utca keleti végén helyezkedik el. Vele szemben a kereskedelmi és szolgáltató üzletsor található. Környezetében a Zeppelin téri köztéri parkolók, hasonló lakásokat magukba foglaló épületek és családi házak találhatóak. A teljes-körű városi szolgáltatások a közelben elérhetők.

##### **Megközelítése:**

Gyalogosan Keszthely város belvárosában a kelet-nyugati irányban futó Pethő utca felől jó minőségű, aszfalt burkolattal fedett közterületről közelíthető meg.

Gépjárművel a Pethő utcáról és az mögött kialakított Zeppelin tér felől érhető el.

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

A társasházhoz tartozó telek szabályos négyszög alakú, sík terület. Környezete rendezett, tájolása észak-déli irányú. Mérete átlagos.

##### **A földterületek növényzete:**

A terület szinte teljes egészében lakóházzal beépített. Szabad zöldfelületen nincs, ezért parkolóhely sem áll rendelkezésre.

##### **A földterületek tartozékai: ---**

##### **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.

**Környezeti szempontok:**

A tárgyi ingatlan környezetében rendezett lakóházak és szolgáltató egységek, közparkolók találhatóak.

**3.2. Felépítmények ismertetése**

A belvárosi területen lévő szintes egységből álló, társasházassított lakóépület található. A tetőtér nincs beépítve.

Az ingatlan bejárata a Zeppelin teret a Pethő utcával összekötő, pár éve megnyitott közútról lehetséges. Az egy légtérű helyiségből álló lakásban a kialakítása óta jelentős, értékképző beruházás nem történt. Ezért mind a burkolatok, vezetékek, nyílászárók, szaniterárúk, stb. cseréje vagy felújítása szükséges. Fentiek alapján a tényleges lakhatás akadályozott.

A lakás bejárata és egyetlen ablaka is keleti tájolású.

A homlokzata málló, felülete nem hőszigetelt.

**A lakóépületben lévő ingatlan általános műszaki jellemzői****3.3. I. ingatlan: 1113/A/2 hrsz.**

Szakértői becslések szerint az épület még a XIX. század második felében épülhetett. Erre utalnak az társasház csatlakozó helyiségei térrendezési kialakításai, a vegyes teherhordó falazat, valamint az eredeti belső burkolatok, és nem hőszigetelő külső nyílászárók.

A Keszthely, Pethő utca 5. szám alatti telken található ingatlanról általánosságban megállapítható, hogy az a gazdasági életkorának megfelelő állapotú. A lakhatáshoz tartozó funkcionális helyiségekkel ( konyha, fürdő-WC ) nem rendelkezik.

Azonnal beavatkozást a teherhordó falazat nem igényel, viszont a tetőszerkezet és a közös kiosztású kémény állékonysága rossz. A használaton kívüliségből, valamint a víz-és hőszigetelés hiánya miatt külső megjelenése elhanyagolt.

Az ingatlan Keszthely a központjában található. Azonban a felhasznált alapanyagok és az alkalmazott építési,- műszaki technológiák elhasználódása, vagy hiánya okán, műemléki védelem alá nem tartozik.

<i>Építés éve:</i>	~1870
<i>Felújítás éve:</i>	---
<i>Felújítás tartama:</i>	---

**Tartószerkezet:**

Alapozás:	Tégla-kőalap
Felmenő szerkezetek:	Vegyés ( kő-és téglá ) falazat
Válaszfalak:	Kisméretű téglá
Födémek:	Borított fafödém, stukatúr fedéssel
Tetőszerkezet:	Ácsolt faszervezet, nyeregtető

**Szakiári szerkezetek:**

Padozatok:	Cementlap, simított beton
Homlokzat:	Hő szigetetlen homlokzat, színezett vakolattal
Bádogozás:	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:	Kályhával
Melegvíz-ellátás:	Villanybojlerről
Csatornázás:	Közüzemi
Csapadékvíz elvezetés:	Felszíni csapadékvíz elvezetés

**Összes hasznos alapterület: 15,00.- m<sup>2</sup>**

**Igénybevétel, karbantartottság:**

A földszint 1 szobás lakás állaga a korának megfelelő. Funkciójának ellátására jelenleg csak jelentős felújítás, átalakítás, modernizálás mellett lehetséges.

3.3. **I. ingatlan: 1113/A/2 hrsz ingatlan****A piaci összehasonlító érték meghatározása:**

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	<b>Keszthely</b>	<b>Keszthely</b>	<b>Keszthely</b>	<b>Keszthely</b>
Irányítószám:	<b>8360</b>	8360	8360	8360
Utca, házszám:	<b>Pethő utca 5.</b>	belváros	belváros	belváros
Jelenlegi funkció:	<b>lakás</b>	lakás	lakás	lakás
Közmű-ellátottság:	<b>közműves</b>	összközműves	összközműves	összközműves
az ingatlan rövid bemutatás		1 szobás, 1950 előtti, épület, I. emeleti	1 szobás, tárolóval, cirkós, földszinti	1 szobás, 1915-ben épült, cirkós, Kastélyhoz közel
alapterülete	15	41	28	43
eladási/kín. ár Ft	---	14 500 000	11 300 000	12 900 000
fajlagos ár ( Ft/m <sup>2</sup> )	---	353.659	403.571	300.000
korrekció alkalmazása az adatbázisra ( % )				
- piaci helyzet		20	20	20
- kínálati ár		-10	-10	-10
- elhelyezkedés		10	10	10
- domborzat és lejtés		0	0	0
- környezeti szennyezettség		5	5	5
- megközelíthetőség		0	0	0
- szolgáltatások távolsága		0	0	0
- infrastruktúra		10	10	10
- beépíthetőség		5	5	5
- lakás területének térmértéke miatt		10	0	10
- alak, forma		5	5	5
- meglévő közművek, kiépített úthálózat		0	0	0
- felújítások		10	15	15
<b>A teljes korrekció mértéke</b>		<b>65 %</b>	<b>60 %</b>	<b>70 %</b>
<b>korrekcióval módosított fajlagos ár ( Ft/m<sup>2</sup> )</b>		<b>123.781.-</b>	<b>161.428.-</b>	<b>90.000.-</b>
<b>piaci értékelésnél alkalmazott átlagos fajlagos ár kerekítve</b>		<b>125.070.-Ft/m<sup>2</sup></b>		
<b>Az épületek ingatlanforgalmi értéke:</b>		<b>1.876.050.-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, korlátozókat nem alkalmaztunk.

### **Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények:**

A helyszíni szemle során, illetve az értékeléskor értékcsökkent tényezőként figyelembe vettük az ingatlan nagyon kis alapterületét, a jelenlegi állapotát.

Értéknövelő tényezőként értékeltük az ingatlan belvárosi elhelyezkedését.

## **5. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA**

*A fentiek végeredményeként, a 8360 Keszthely, Pethő utca 5. 2. szám alatt a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló belterületi, lakóingatlan 1/1 tulajdoni hányadú, tehermentes ingatlanforgalmi értéke 2021. február 08.-i fordulónappal:*

***1.876.000.-Ft, azaz***

**Egymillió nyolcszázhetvenhatezer forint.**

Zalaegerszeg, 2021. február 08.

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

**6. MELLÉKLETEK**