

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

AKTUALIZÁLT
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, házszám: | 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 |
| ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG | Haszonélvezetekkel terhelt, korlátozás nélküli tulajdonjog | | |
| ÉRTÉKELES CÉLJA | | | |
| Ingatlanforgalmi érték meghatározása | Piaci összehasonlító alapú módszerrel | | |
| ÉRTÉKELES | | | |
| Értékelés forduló napja: | 2021. szeptember 14. | | |
| MEGÁLLAPITOTT FORGALMI / Piaci ÉRTÉK | | | |
| INGATLANFORGALMI ÉRTÉK: | | | |
| INGATLAN ÖSSZESEN: | 1.912.000.-Ft, azaz | | |
| | <i>Egymillió-kilencszázötvenkettőezer forint</i> | | |

Zalaegerszeg, 2021. szeptember 14.

Multi Mobility Immobile BT.
 8900 Zalaegerszeg, Kőspálhegyi u. 23.
 Adószám: 22787611-1-20
 Bank: 10700189-68873683-61100005
 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, 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 (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 korábbi helyszíni szemle során a Megbízó képviselőjével (Jámber Katalin) szemrevételezéssel megvizsgáltuk a társasházban található földszinti lakás műszaki állapotát. 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 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 továbbra is 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 találhatók. 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.

Építés éve: ~1870

Felújítás éve: ---

Felújítás tartama: ---

Tartószerkezet:

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

Szakipari szerkezetek:

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

Összes hasznos alapterület: 15,00.- m²

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: | Keszthely | Keszthely | Keszthely | Keszthely |
| Irányítószám: | 8360 | 8360 | 8360 | 8360 |
| Utca, házszám: | Pethő utca 5. | belváros | belváros | belváros |
| Jelenlegi funkció: | lakás | lakás | lakás | lakás |
| Közmű-ellátottság: | közműves | 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 ²) | ---- | 353.659 | 403.571 | 306.000 |
| korrekció alkalmazása az adatbázisra (%) | | | | |
| - piaci helyzet | | 15 | 15 | 15 |
| - 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 | | 12 | 10 | 12 |
| - beépíthetőség | | 5 | 5 | 5 |
| - lakás területének térmértéke miatt | | 10 | 0 | 10 |
| - alak, forma | | 5 | 5 | 5 |
| - meglévő közművek, kiépített úthálózat | | 0 | 0 | 0 |
| - felújítások | | 15 | 15 | 20 |
| A teljes korrekció mértéke | | 67 % | 55 % | 72 % |
| korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/m ²) | | 116.707.- | 181.607.- | 84.000.- |
| piaci értékelésnél alkalmazott átlagos fajlagos ár kerekítve | | 127.438.-Ft/m ² | | |
| Az épületek ingatlanforgalmi értéke: | | 1.911.570.-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, korlátozó-sokat nem alkalmaztunk.

Az ingatlanpiacon általánosan visszaesés tapasztalható a keresletben, de Keszthely belvárosában a korábbi árak maradtak. Jelen esetben a nagyon kis alapterületű ingatlan értéke sem változott számottevő mértékben.

5. AKTUALIZÁLT 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. szeptember 14.-i fordulónappal:

1.912.000.-Ft, azaz

Egymillió kilencszáztizenkettőezer forint.

Zalaegerszeg, 2021. szeptember 14.

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

6. MELLÉKLETEK

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Zala Megyei Kormányhivatal
8361 Keszthely Deák F. u. 47. Pf 22

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat

Megnevelés szám:30005/4776/2021

2021.01.28

KESZTHELY

Belterület 1113/A/2 helyrajzi szám

Társasház különlap

8360 KESZTHELY Pethő utca 5. ajtó:2.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

| megnevezés | terület m2 | szobák száma egész/fél | eszmei hányad | tulajdoni forma |
|---|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|
| lakás | 15 | 0 0 | 581/10000 | magán |
| Bejegyző határozat: 34763/2009.(2009.02.26) | | | | |

2. bejegyző határozat: 32609/1995.04.04

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi pítő okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 43732/2019.12.30

jogcím: öröklési szerződés

utalás: II /3.

jogállás: tulajdonos

kiskorú

név : Közzegei Csenge Fruzsina

szül. : 2008

a.név : Dr. Mihály Viktória

cím : 2113 ERDŐKERTES Thököly utca 5/B.

5. tulajdoni hányad: 1/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 43732/2019.12.30

jogcím: öröklési szerződés

utalás: II /3.

jogállás: tulajdonos

kiskorú

név : Közzegei Koppány Botond

szül. : 2015

a.név : Dr. Mihály Viktória

cím : 2113 ERDŐKERTES Thököly utca 5/B.

6. tulajdoni hányad: 2/4

bejegyző határozat, érkezési idő: 43732/2019.12.30

jogcím: öröklési szerződés

utalás: II /3.

jogállás: tulajdonos

kiskorú

név : Bilibély Beáta

szül. : 2014

a.név : Juhász Beáta Andrea

cím : 2113 ERDŐKERTES Thököly utca 5.

III. RÉSZ

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Zala Megyei Kormányhivatal
8361 Keszthely Deák F. u. 47. Pf: 22

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/4776/2021

2021.01.28

KESZTHELY

Belterület 1113/A/2 helyrajzi szám

társasház különlap

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 43732/2019.12.30

Holtig tartó hasznélvezeti jog

utalás: II /4-6.

jogosult:

név : Dr. Mihály László

sz.név: Mihály László

szül. : 1954

a.név : Tornai Anna

cím : 2113 ERDŐKERTES Thököly utca 5/B.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 43732/2019.12.30

Holtig tartó hasznélvezeti jog

utalás: II /4-6.

jogosult:

név : Dr. Mihály Viktória

sz.név: Mihály Viktória

szül. : 1977

a.név : Bárdosi Katalin Rita

cím : 2113 ERDŐKERTES Thököly utca 5/B.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 43732/2019.12.30

Holtig tartó hasznélvezeti jog

utalás: II /4-6.

jogosult:

név : Bilibók András

sz.név: Mihály András

szül. : 1982

a.név : Bárdosi Katalin

cím : 2113 ERDŐKERTES Thököly utca 5.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap