

Multi Mobility Immobile Bt.
Ingatlan értékbecslés
Zalaegerszeg

Cím: 8900 ZALAEGRSZEG,
KISPÁLHEGYI ÚT 23.



TELEFON: 30/454-6323

E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

**8360 Keszthely, Kossuth Lajos utca 19.
szám alatti lakásról**

Hrsz.: 1119/1/A/2

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,	FŐBB JELLEMZŐI	HASZNOSÍTÁS	M2
Település:	8360 Keszthely		
Utca, házszám:	Kossuth Lajos utca 19.		
Tulajdonos:	Keszthely Város Önkormányzata		
Művelési ág:	Társasház	lakás /	34.-m2
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	korlátozás nélküli tulajdonjog, tehermentes		
ÉRTÉKELÉS CÉLJA			
Ingatlanforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító alapú módszerrel		
ÉRTÉKELÉS			
Értékelés forduló napja:	2021. február 12.		
MEGÁLLAPITOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉK			
INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:			
INGATLAN ÖSSZESEN:	8.616.000.-Ft, azaz		
<i>Nyolcmillió-hatszázötvenhatezer forint</i>			

Zalaegerszeg, 2021. február 12.

Multi Mobility ImmoBile Bt.
 8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.
 Adószám: 227876/11-1-20
 Bank: 10700189-68673583-51100005
 Web: www.multimobility.hu

Gyürüsi Zsolt

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, Kossuth Lajos utca 19. fsz. 1. 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 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 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 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 **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. 11,00

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 (2021. 01. 28.)
- alaprajz

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 lévő sétálóutcai funkciót betöltő Kossuth Lajos utca a középső szakaszán a helyezkedik el. Az épület Kossuth utcai részén COOP Vegyeskereskedő Áruház működik. Környezetében hasonló lakásokat és üzlethelyiségeket is magába foglaló épületek találhatók. A teljes-körű városi szolgáltatások a közelben elérhetők.

Megközelítése:

Gyalogosan Keszthely város belvárosában észak-déli irányban futó sétálóutca a Kastély utca és a Fő tér felől jó minőségű, díszburkolattal fedett Kossuth Lajos utcáról közelíthetők meg.

Gépjárművel a Kossuth Lajos utcáról és az mögött kialakított Zeppelin tér, illetve a Pethő utca becsatlakozása felől érhető el.

A földterületek alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

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

A földterületek növényzete:

A terület szinte teljes egészében lakóházzal beépített. A kis szabad felületen telepített tároló található. Csak kis udvar rész marad fenn, amely zúzottkő felületű és parkolási célt szolgál.

A földterületek tartozékai:

A telken gépjárműparkoló és tároló található.

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, közparkolók találhatóak.

3.2. Felépítmények ismertetése

A belvárosi területen lévő emeletes (pince + 2 szint) több funkciós épület található. Az épület földszintjén lakások és kereskedelmi egység került elhelyezésre. Az emeleti részen kizárólag lakások találhatóak. A tetőtér nincs beépítve.

Az ingatlan bejárata a Zeppelin tér felőli udvar felől lehetséges. A lakás jelenlegi, évekkel ezelőtti kialakítása során jelentős értéképző beruházás történt a cirkó fűtés kiépítésével. Viszont a burkolatok, vezetékek, nyílászáról, szaniterárúk, stb. cseréje vagy felújítására nem került sor. Fentiek alapján a lakás esztétikai megjelenése, belső tagolása rossz.

A déli tájolású lakás feletti gangos folyosó található, míg az ablakokkal szemben telepített tároló látható.

A lakás alatt teljes egészében pincehelyiség húzódik.

A homlokzata nem hőszigetelt, de állaga javított.

A lakóépületben lévő ingatlan általános műszaki jellemzői**3.3. I. ingatlan: 1119/1/A/2 hrsz.**

Szakértői becslések szerint az épület még a XX. század első felében épülhetett. Erre utalnak az térrendezési kialakítások, nagy belmagasság, eredeti belső burkolatok, és nem hőszigetelő külső nyílászárók.

A Keszthely, Kossuth Lajos utca 19. szám alatti telken található ingatlanról általánosságban megállapítható, hogy az a gazdasági életkorának megfelelő állapotú.

Azonnal beavatkozást sem a teherhordó falazat, sem a tetőszerkezet állékonysága nem igényel. A használaton kívüliségből, valamint a víz-és hőszigetelés hiánya miatt a lakásban gombás fertőzés (penész) tapasztalható a kiszolgáló helyiségekben (konyha, fürdő-WC).

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>	~1910
<i>Felújítás éve:</i>	ca.2014. évben
<i>Felújítás tartama:</i>	gázcirkó fűtés kialakítása, ablakrácsozat kialakítás

Tartószerkezet:

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

Szkipari szerkezetek:

Padozatok:	Járólap, simított beton, halszájkás parketta
Homlokzat:	Hő szigetetlen homlokzat, színezett 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:	Gázkazán radiátorral
Melegvíz-ellátás:	Villanybojlerről
Csatornázás:	Közüzemi
Csapadékvíz elvezetés:	Felszíni csapadékvíz elvezetés

Összes hasznos alapterület:**34,00.- 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: 1119/1/A/2 hrsz ingatlan

A piaci összehasonlító értékmeghatározása:

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK			
Település:	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8360	8360	8360
Utca, házsám:	Kossuth utca 19.	belváros	belváros	belváros	belváros
Jelenlegi funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Közmű-ellátottság:	összközműves	összközműves	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	34	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	300.000	
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)					
- piaci helyzet		10	10	10	
- kínálati ár		-10	-10	-10	
- elhelyezkedés		10	5	5	
- domborzat és lejtés		0	0	0	
- környezeti szennyezettség		0	0	0	
- megközelíthetőség		5	5	5	
- szolgáltatások távolsága		0	0	0	
- infrastruktúra		0	0	0	
- beépíthetőség		0	0	0	
- lakás területének térmértéke miatt		10	0	0	
- alak, forma		0	5	5	
- meglévő közművek, kiépített úthálózat		0	0	0	
- felújítások		5	10	5	
A teljes korrekció mértéke		30 %	25 %	30 %	
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/m ²)		247.561.-	302.678.-	210.000.-	
piaci értékelésnél alkalmazott átlagos fajlagos ár kerekítve		253.413.-Ft/m ²			
Az épületek ingatlanforgalmi értéke:		8.616.042.-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 utcai elhelyezkedését, valamint a kis alapterületű lakásokra mutató piaci keresletet.

5. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

A fentiek végeredményeként, a 8360 Keszthely, Kossuth Lajos utca 19. fsz. 1. szám alatt a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló belterületi, lakóingatlan 1/1 tulajdoni hányadú, tehermentes ingatlanforgalmi értéke 2021. február 08.-i fordulónappal:

8.616.000.-Ft, azaz

Nyolcmillió hatszáztizenhatezer forint.

Zalaegerszeg, 2021. február 08.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/4764/2021

2021.01.28

KESZTHELY
Belterület 1119/1/A/2 helyrajzi szám

Társasház különlap

8360 KESZTHELY Kossuth Lajos utca 19. földszint. ajtó:1.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni formát
lakás	34	0 0		önkormányzati

Bejegyző határozat: 999958/1996.01.02

2. bejegyző határozat: 36968/1994.11.01

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 36968/1994.11.01
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8360 KESZTHELY Fő tér 1.
törzesszám: 15734460

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap