

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

**CÍM: 8900 ZALAEGRSZEG,**  
**KISPÁLHEGYI ÚT 23.**



Velünk célba érs!

**TELEFON: 30/454-6323**

**E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu**

**AKTUALIZÁLT**  
**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, házsám:	Kossuth Lajos utca 19.		
Tulajdonos:	Keszthely Város Önkormányzata		
Művelési ág:	Társasház	lakás /	34.-m2
<b>ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG</b>	korlátozás nélküli tulajdonjog, tehermentes		
<b>ÉRTÉKELÉS CÉLJA</b>			
Ingyenforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító alapú módszerrel		
<b>ÉRTÉKELÉS</b>			
Értékelés forduló napja:	2021. szeptember 14.		
<b>MEGÁLLAPITOTT FORGALMI / Piaci ÉRTÉK</b>			
<i>INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:</i>			
<b>INGATLAN ÖSSZESEN:</b>	<b>13.106.000.-Ft, azaz</b>		
	<i>Tizenhárommillió-százhetezer forint</i>		

Zalaegerszeg, 2021. szeptember 14.

Multi Mobility ImmoBile Bt.  
 8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.  
 Adószám: 22787611-1-20  
 Bank: 10700169-88873583-61100000  
 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, Kossuth Lajos utca 19. fsz. 1. 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, 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 korábbi helyszíni szemle során a Megbízó képviselőjével ( Jámbor Katalin ) szemrevételezéssel megvizsgáltuk a társasházban található földszinti lakás műszaki állapotát. Az értékelés 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 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:**

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, 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 értékkepző 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.

*Építés éve:* ~1910

*Felújítás éve:* cca. 2014. évben

*Felújítás tartama:* gázcirkó fűtés kialakítása, ablakrácszat kialakítás

**Tartószerkezet:**

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

**Szakiipari szerkezetek:**

Padozatok:	Járólap, simított beton, halszállkás parketta
Homlokzat:	Hő szigetetlen homlokzat, színezett vakolattal
Bádgozás:	Horganylemez ereszcsonna 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.- 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: 1119/1/A/2 hrsz ingatlanA piaci összehasonlító érték meghatározása:

PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK						
Sorszám	Település	Elhelyezkedése	Építés ideje	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Kínálati ár (Ft)	Egységár (Ft/m <sup>2</sup> )
1.	Keszthely	Rózsa utca	1975	42,00.-	18.500.000.-	440.476.-
2.	Keszthely	Pipacs utca	1980	34,00.-	19.900.000.-	585.294.-
3.	Keszthely	belváros közeli	1960	37,00.-	16.900.000.-	456.756.-
<b>Fajlagos területi alapérték:</b>						<b>494.175.-Ft</b>

## A fajlagos területi alapérték korrekciója:

Részletezés	az alapérték %-ában
- Piaci viszonyok	95 %
- beépíthetőség	100 %
- alak, forma, területi méret	100 %
- fekvés	100 %
- Elhelyezkedés	105 %
- megközelíthetőség	100 %
- infrastruktúra	100 %
- Esztétikai benyomás	90 %
- környezeti szennyezettség	100 %
- közművek, kiépített úthálózat	100 %
- Gazdasági környezet	105 %
- hatósági előírások	100 %
- Hasznosíthatóság	98 %
- Egyéb, műszaki állapot	85 %
<b>Összesen: - 22 %</b>	
<b>Korrigált fajlagos alapérték megállapítás: 494.175.-Ft/m<sup>2</sup> x 78 % = 385.456.-Ft/m<sup>2</sup></b>	
<b>A ingatlan érték megállapítás: 34.-m<sup>2</sup> x 385.456.-Ft/m<sup>2</sup> = 13.105.504.-Ft</b>	
<b>PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ÉRTÉK (kerekítve): 13.106.000.-Ft</b>	



## **ÉRTÉKELÉS**

A tárgyi ingatlan vonatkozásában az értébecslést 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 értébecslés vonatkozásában speciális feltételezések megtételére nem volt szükség, korlátozásokat nem alkalmaztunk.

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

Keszthely belvárosi részén továbbra is magas ingatlanárakkal szembesülünk. Az értékelt lakás kis alapterülete jól kihasználható, földszint elhelyezkedése miatt alternatív hasznosítás is lehetséges.

## **5. AKTUALIZÁLT 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. szeptember 14.-i fordulónappal:*

***13.106.000.-Ft, azaz***

**Tizenhárommillió százhatezer forint.**

Zalaegerszeg, 2021. szeptember 14.

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