INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

az

8900 Zalaegerszeg, Budai Nagy Antal utca 7. szám alatti,
3651. hrsz-on nyilvántartott ingatlanról

Készült : *Zalaegerszeg, 2015. május 14.*

Leszkó György
Ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő
szakértői ig. sz.: 3970

4. RÉSZLETES ÉRTÉKBECSLÉS

4.1 AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Az ingatlan címe:	8900 Zalaegerszeg, Budai Nagy Antal utca 7.
Helyrajzi száma:	3651.
Bejegyzett tulajdonos (ok), tulajdoni hányad (uk):	Mellékelt tulajdoni lap szerint
Az esetleges széljegyzet (ek) tartalma:	Mellékelt tulajdoni lap szerint
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, ill. egyéb terhek	Mellékelt tulajdoni lap szerint
Bérlő:	Nincs
Bérleti szerződés időtartama, lejárata:	Nincs
A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:	Ipari-, kereskedelmi-szolgáltató, valamint lakó ingatlanok Városi piac az ingatlannal szemben található
Településen belüli elhelyezkedése:	Zalaegerszeg belterületén, frekventált központi városrészen – mellékelt térképek szerinti elhelyezkedéssel
Megközelíthetősége:	Kiépített úthálózat
Közlekedési eszközök:	Tömegközlekedési eszközök – közúton keresztül
Korábbi hasznosítás formája:	Szövöde és textilüzem volt

4.2 AZ ÉPÜLETEK FŐBB ADATAI

Az épület becsült építési éve:	1960-1970-es években
Az utolsó felújítás éve (ha volt):	Az elmúlt években nagyobb felújítás nem történt az ingatlanban
Alapozás, szigetelés:	Beton, szigetelés van
Felmenő falazat:	Tégla, acél szerkezet
Födémek:	Fa, acél, vasbeton szerkezetű
Tetőszerkezet, héjalás:	Nyeregtető, fa szerkezetben, cserépfedéssel – lapostető, bitumenes lemezszigeteléssel
Külső felületek:	Kőporozott, vakolt, acéllemez
Belső felületek: *	Festett, csempézett, burkolt
Nyílászáró szerkezetek: *	Fa szerkezetűek, dupla üvegezésűek, acél szerkezetűek üvegezettek
Padlóburkolatok: *	Ipari padló, simított beton, mázas lapburkolat
Közművesítettség * Vízhálózat, csatorna, elektromos hálózat, gázhálózat, fűtési rendszer, haszn. melegvíz, telefon, hírközlés, egyéb:	Teljes közmű Víz, villany, gáz, csatorna, elszívó berendezések, fűtés: gáz- és villany fűtés, meleg vízellátás biztosított
Telek területe:	1 6841 m²
Épületek összes hasznos alapterülete emelettel:	7 870 m²

INGATLAN SZÖVEGES ISMERTETŐJE:

Az értékelt ingatlan Zalaegerszeg belterületén, frekventált központi városrészen, a városi piaccal szemben található – mellékelt térképek szerinti elhelyezkedéssel.

Megközelíthető kiépített burkolt úton keresztül. Tömegközlekedési és bevásárlási lehetőség helyben biztosított, köz és szolgáltató létesítmények a közelben megtalálhatók.

A telek szabálytalan alakú, több utcafront felöl is megközelíthető, összközműves, kerített, beépített. Az udvar részben térburkolattal ellátott.

Az ingatlanon található épületek, melyek az 1960-as, 1970-es években épültek hagyományos szerkezetben, eredeti funkciójuk szövöde – textilüzem volt.
Az épületek a kornak megfelelő szerkezetben és kivitelben épültek, melyeket a termelésnek megfelelően alakítottak ki, majd később fejlesztettek, bővítettek.

Az épületek felújítása és korszerűsítésre elmaradt, jelenlegi általános állapotuk közepes és részben gyenge, felújítandó, korszerűsítendő! A lapostetős épületek szigetelése az idők folyamán elhasználódott, több helyen beázásra utaló jelek mutatkoznak – a lapostetős épületek tetőszerkezete általánosságban felújításra szoruló, az épületek felújítása, korszerűsítése nagy anyagi ráfordítással valósítható meg.

A felépítmények állapotára való tekintettel, az ingatlan elhelyezkedése miatt, annak fő értékét maga a felépítményes telek ingatlan képezi, amelyet az épületek műszaki állapotát figyelembe véve műszaki állapot korrekcióval kompenzáltam, ezért a jelenlegi valós forgalmi érték megállapítását legpontosabban a felépítményes telek értékének meghatározásával kaphatjuk meg.

Tehát összességében megállapítható, hogy az ingatlan végső forgalmi érték megállapításánál a felépítményes telek forgalmi értéke a meghatározó!

Az épületek összes hasznos kalkulált alapterülete: 7870 m2.

A Budai Nagy Antal utca felöli épület irodaépület + szociális helyiségekkel ellátott földszint + emelet kialítású épület, melyben tantermek is megtalálhatók. Ezt követően az udvar felé haladva földszintes tanműhelyek találhatók, majd egy földszint + emelet kialítású raktár – tanterem épület szociális résszel ellátva.

A két kétszintes épületen kívül a többi épület mind földszintes kialakítású. Az épületek és helyiségek főbb megnevezése:

- Irodák
- portaépület
- szociális részek és helyiségek
- tantermek
- tanműhelyek
- műhelyek
- raktárépületek és raktárhelyiségek
- 50 m2-es víztároló
- Transzformátor ház
- Kompresszorház
- Üzem és raktárépület
- Nyitott színek, tároló épületek
- Üzemépület, melyben szintén irodák, szociális részek, műhelyek, raktárak, csarnokok, szövőcsarnok, szövőterem, hő központ és klímaház található

Zalaegerszegi Körzeti Földhivatal
8900. Zalaegerszeg
Széchenyi tér 3-5.
Tel: (92)597-630 Fax: (92)597-631

ZALAEGERSZEG
település

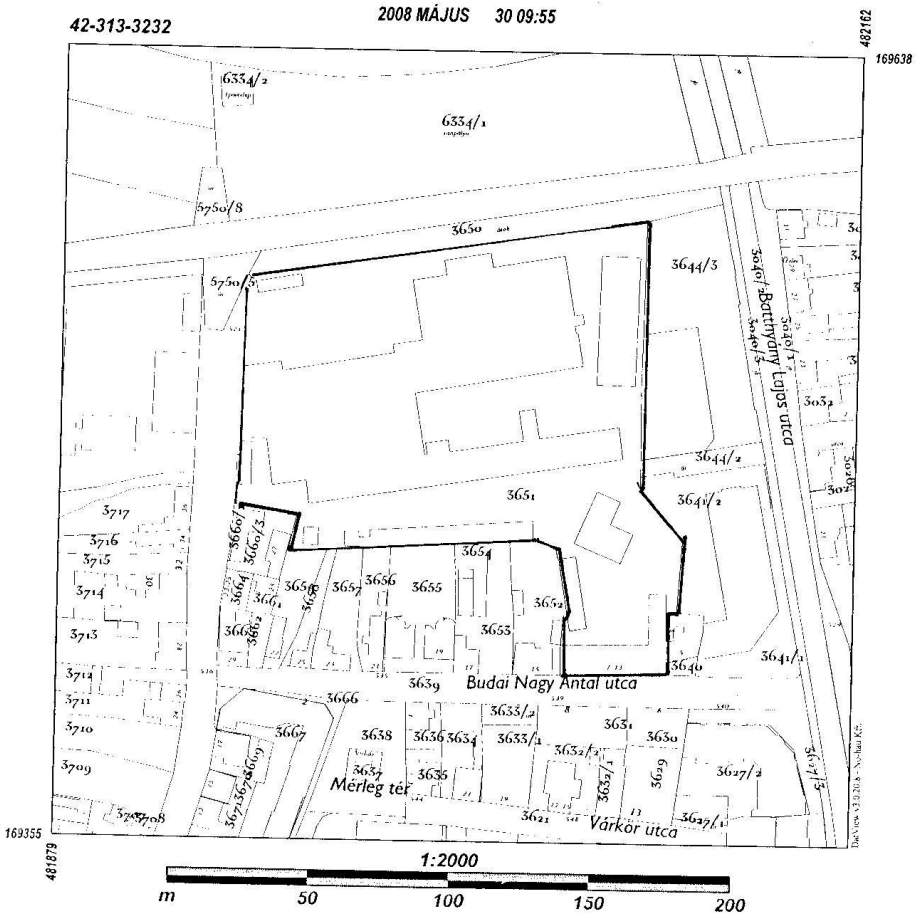
belterület
fekvés

HELYSZÍNRAJZ

3651
Helyrajziszám

Adatszolgáltatás a
2375/2008
iktatószám alapján.
2008 MÁJUS 30 09:55

42-313-3232



Az adatok, vagy a térképszelvény (térképrészlet) a keltezést megelőző napig megegyezik a nyilvántartott állapottal.

Zalaegerszeg, *2008 MÁJUS 30 09:55*

Kereder József