

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

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



**TELEFON: 30/454-6323**

**E-mail: gyurusizsolt69@gmail.com**

**AKTUALIZÁLT**  
**INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS**

**8360 Keszthely, Csík Ferenc sétány 9.**  
**„kivett szociális épület”**

**3836/3/A hrsz**

## SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

<b>AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA ÉS FŐBB JELLEMZŐI</b>
I. Település: Keszthely Irányítószám: 8360 Utca, házszám: Csík Ferenc sétány 9. <b>Hrsz.: 3836/3/A</b> <b>felépítmény 171,00 m<sup>2</sup></b> Terület: telek mérete 4.0830.-ha. <b>Tulajdonos: Keszthely Város Önkormányzata</b> Művelési ág: kivett szociális épület ( WC, mosdó )
<b>ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG: tulajdonjog ( 1/1 arány )</b>
<b>ÉRTÉKELES</b>
Értékelés forduló napja: 2026. február 12.
<b>MEGÁLLAPTOTT FORGALMI / PIACI / ÉRTÉK</b>
<b>INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:</b> <b>40.750.000.-Ft,</b> <b>azaz</b> <b>Negyvenmillió-hétszázötvenezer forint</b>

Zalaegerszeg, 2026. február 12.

Multi Mobility Immobile BT.  
8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.  
Adószám: 22787611-1-20  
Bank: 10700189-68873583-51100005  
Web: www.multihouse.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 a Keszthely Város Önkormányzat tulajdonában álló 3836/3/A hrsz-ú, kivett szociális épület ( 8360 Keszthely, Csík Ferenc sétány 9. ) aktualizált ingatlan piaci forgalmi értéke meghatározására.**

*Az ingatlan értékelés célja: 2026. évi aktualizált ingatlanforgalmi érték megállapítása*

## 2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

### 2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az érvénybe 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 Megrendelő 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.

A kibocsátástól számított 90 napig érvényes, ezt követően aktualizálni szükséges.

Kijelentjük, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli ( 3 év ) 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 térképvázlaton, valamint alapterületi tervben feltüntetett adatokat vettük figyelembe.

A tulajdoni lapban foglalt tulajdonosi és bejegyzett jogot az értékbecslés során kiemelt szempontként figyelembe vettük.

Esteleges bejegyzett jogok, határozatok földhivatali ellenőrzését, az ügyiratok átnézését nem vállaltuk, nem végeztük el.

A még 2025. év novemberében megtartott helyszíni szemle során szemrevételezéssel megvizsgáltuk az ingatlan különböző funkcionális helyiségeit, valamint a fentiekkel egy helyrajzi szám alatt nyilvántartott önkormányzati területet.

Az értékbecslés során az értékelés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában műszaki felmérést, terület felmérést szűrőpróba szerint végeztünk.

A hasznos alapterületek és a területi adatok pontosságát az értékelés pontosságához illeszkedőként fogadtuk el, a helyszínen elvégzett, fotókkal dokumentált felmérésünk 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 jelenleg folyó tevékenységek hatásait ).

Részletes, a takart szerkezetekre is kiterjedő, illetve műszeres vizsgálatokat, környezeti hatásvizsgálatot, talajelemzést, geológiai vizsgálatot a meglévő, megmaradó szerkezetek megbontásából adódó problémák miatt nem végeztünk.

## **2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése**

Az ingatlanforgalmi érték meghatározásának módszere az hosszabb ideje már használaton kívüli felépítmény ( WC - mosdó ) vonatkozásban:

- A./ újraelőállítási költség alapú értékelés
- B./ hozamszámításon alapuló értékelés
- C./ piaci összehasonlító értékelés

**Az ingatlan érték meghatározása az újraelőállítási költség alapú értékeléssel készült.**

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, a mobiliákat nem tartalmazza.

## **2.3. A helyszíni szemle időpontja**

A helyszíni szemle időpontja:

**2025. november 14. 12,30 óra**

A helyszíni szemle során jegyzeteket készítettünk és információkat gyűjtöttünk.

## 2.4. Felhasznált dokumentumok

- fotók
- alaprajz

## 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

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

#### Településen belüli elhelyezkedése:

A vizsgált ingatlan Magyarország Nyugat-dunántúli Régiójában, Budapesttől mindegy 220 km-re, az osztrák, horvát és szlovén határtól mindegy 70 - 80 km-re, közvetlenül a Balaton partján található Keszthely város vízparti részén, a Csík Feren sétány és a Helikon Strand közelében fekszik. Mellette fás, ligetes terület, további a nagy múltú Halász Csárda vendéglátóegysége és közparkoló helyezkedik el.

A telek belső része „Erzsébet Liget” elnevezésű közparkként funkcionál, melyen 2023. évben felépített, nagy befogadóképességű, fa-szerkezetű szaletli található.

#### Megközelítése:

A Keszthelyről déli irányba ( Balatonszentgyörgy ) a Balaton parttal párhuzamosan futó Csárda utcáról. Az ingatlant keleti oldalról a Balaton-tó, míg nyugati oldalról a MÁV Zrt. vasúti hálózata zárja körbe. Közlekedése gépjárművel a Csárda utcáról átlagos minőségű aszfaltozott, illetve a gyalogos és kerékpáros közlekedésre alkalmas belső Csík Ferenc sétány felől lehetséges.

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

Az értékelt felépítmény ( WC - mosdó ) a 3836/1 hrsz-ú önkormányzati területre ráépítéssel épült, önálló helyrajzi számmal rendelkezik.

Jogi helyzete rendezett, a vázrajzon közműcsatlakozással rendelkező épületként került feltüntetésre.

A felépítmény szabályos négyszög alakú. A terület sík felületű, az E-On Zrt. vezetékjogával részlegesen terhelt. Környezete rendezett.

#### A földterületek növényzete:

A telken értékbefolyásoló dísz-vagy mezőgazdasági kultúrnövény nem található.

#### Infrastrukturális ellátottság:

Elektromos energia: kommunális elektromos hálózat

Vízellátás: kommunális vízhálózat

Csatornázás: kommunális szennyvízesatorna hálózatra csatlakozik

Gázellátás: nincs kiépítve

**Környezeti szempontok:**

A tárgyi ingatlan környezetében a déli irányból a patinás Halász Csárda Étterem és a Helikon Strand bejárata, valamint északi irányból a cca. 4 ha. kiterjedésű Erzsébet Ligeti sétány és közpark található.

Nyugati irányból MÁV vasúti pálya, míg keletről több, Balaton-part táborhely-telephely veszi körül.

**3.2. Felépítmények ismertetése**

A vizsgált ingatlan Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló területen található. Kialakítása egy tagú, földszintes kialakítású, szabályos alaprajzú, téglaszerkezetű épület. Az immár évek óta üzemben kívül lévő női-férfi WC - mosdó 171,00 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű. Belső elrendezése és tagolása a női-és férfi nemek elválasztása szerinti.

Az épület 8 db. szerkezetileg csak részben leválasztott térből ( előterek, mosdók, tároló ), valamint a 18 db egyenként 1,27.-m<sup>2</sup> nagyságú, szellőztethető WC fülkéből áll.

Építési éve az 1980-as évekre tehető, melyet az alkalmazott építési technológiák ( beton lapostető ) és beépített alapanyagok ( fém szerkeezű nyílászáró, cementlap burkolat ) igazolnak.

A belső tér évekkel ezelőtt kisebb átalakításon, részleges felújításon esett át ( padlóburkolat ).

Azonban a felújítás befejezetlen maradt ( vízszigetelés, nyílászárócsere, vakolás, festés ).

Az ingatlan értékét lényegesen befolyásoló beruházás azóta sem történt.

A 2023-as évbe is csak az épület külső megjelenése újult meg. Ezen munkák során a graffitivel firkált homlokzatot fehér színűre festették. Továbbá a külső falazatra felfutó, azt károsító borostyánt a keleti-és északi oldalról eltávolították.

Végül a bejárati részen az eredeti állapotú, de az idők során hiányos és töredezett kopolit-üvegezésű előtereket fémhálóval tették zárttá.

A felépítmény az 3836/1 hrsz-ú önkormányzati telek déli végében szabadon álló beépítési móddal került elhelyezésére.

Hozzá gépkocsi parkolási és a kommunális hulladék elhelyezési lehetőség nem kapcsolódik.

**Az épületek, építmények műszaki jellemzői****3.3. I. ingatlan: Ingatlan**

Megítélésem szerint még az 1980-as évek elején épült felépítmény hagyományos téglaszerkezetes technológiával épült. Teherhordó szerkezete B-30-as téglá, amely külső hőszigeteléssel nem rendelkezik. A belső falfelületek kisméretű tömör téglából elfalazottak, vakoltak és meszelték.

A vizes blokkok oldalfalai 20 x 20 cm-es, fehér színű csempével fedettek, míg a diagonál kiosztású járófelület 30 x 30 cm nagyságú, csúszásmentes járólappal fedésű.

Az épület kialakítása egyszintes, lapostetős épület, hasznosítható padlástérrel nem rendelkezik.

A műszaki felszereltsége hiányos, funkciójának betöltésére a szaniter áruk és belső burkolatok hiánya, továbbá a vízszigetelési hibák miatti elhasználódás miatt nem alkalmas.

A külső nyílászárók fém-szerkezetűek, jelentősen korrodáltak és a hőtechnikai előírásoknak nem felelnek meg.

A villamosenergia rendszer megjavításra került, de a vízvezeték-hálózat nem ép.

A belső falfelületek javítása megkezdődött, de befejezésre nem került.

A külső és a belsőnyílászárók hiányosak, töröttek, ezért az ingatlan műszaki állapota felújítandó, az eredetileg közösségi-, szociális célú funkciója ( WC + mosdó ) ellátására nem alkalmas.

A járófelület is több helyen megbontásra került, ezért néhány helyen a járólapp hiányos. Mind a belső elválasztó falazat, mind pedig a mennyezet a vízszigetelés elhasználódása okán nagy foltokban salétromos kivirágzású, málló.

A födémén közvetlen vízcsepegés tapasztalható.

A külső homlokzat nem hőszigetelt, csak kőpor felhordású felület.

Az ingatlan fűtési lehetőséggel nem rendelkezik, a gázközmű csatlakozás nincs kiépítve!

<i>Építés éve:</i>	~ 1983. év
<i>Felújítás éve:</i>	~ 2023. év ( külső megjelenés, villamos hálózat )
<i>Szintek száma:</i>	1 szint

#### ***Tartószerkezet:***

Alapozás:	Beton sávalap
Felmenő szerkezetek:	Falazott téglaszerkezet
Válaszfalak:	Kisméretű téglá
Födémek:	Vasbeton
Tetőszerkezet:	Betonszerkezetű lapos tető, tönkrement vízszigetelésű

#### ***Szakipari szerkezetek:***

Padozatok:	30 x 30-as járólapp, több helyen hiányos
Homlokzat:	Kőporos, nem hőszigetelt
Bádогоzás:	Horganylemez ereszcsonna és lefolyó
Nyílászárók:	Fém-szerkezetű kültéri ajtók és ablakok, kibontott, rossz fa belső nyílászárók
Üvegezés:	Dupla üvegezés
Héjazat:	Bitumenlemez borítás, nem víz-záró állapotú

**Épületgépészet:**

Elektromos hálózat:	Közüzemi ( 220V )
Vízellátás:	Közüzemi
Fűtés:	Nincs kiépítve
Melegvíz ellátás:	Villanybojler ( üzemen kívül )
Csatornázás:	Közüzemi

**A felépítmény hasznos alapterülete: 165,00 m<sup>2</sup>**

**Igénybevétel, karbantartottság:**

Az ingatlan állaga a koránál rosszabb állapotú, folyamatos karbantartása elmaradt.

Funkciójának ellátására csak jelentős felújítás, és modernizálás után lesz alkalmas.

A közművek bekötése nem teljes.

Statikailag azonnali műszaki beavatkozást nem igényel. Az épület dél-keleti sarkánál látható haránt irányú kis mértékű repedés alapozási hibára utal, de az állékonyságot nem veszélyezteti.

A belső felületeken található salétrom kiválás, elszíneződés, valamint a vizes blokkokban tapasztalható felpúposodás vagy mállás a vízszigetelés hibát és a hőszigetelés hiányát igazolja.

Az ingatlan jelen állapotában kevésbé piacképes.

Az ingatlan piaci szegmensek mindegyikében a legfőbb értékbefolyásoló tényező az ingatlan műszaki állapota, felszereltsége, valamint a jó energiahatékonysági-fenntarthatósági mutatók. Ezen elvárásoknak a kivett szociális épület ( WC + mosdó ) csak jelentős beruházás után felel meg.

### A./ Újraelőállítási költség alapú érték meghatározás:

Ennek az eljárásnak a lényege, hogy akár egy egész épületre, vagy annak egy kisebb részére is vonatkoztatható. Ugyanis az értékelt felépítményekre igaz, hogy hosszú időn keresztül azokat csak részenként, apránként fejlesztették, ebből adódóan az egyes területek ( bejáratok, felszerelések, tartozékok ) megítélése közel sem lehet egzakt.

A költség megközelítés eljárás során különböző típusú avulásokkal számolhatunk.

Az általunk alkalmazott nettó alapú, azaz a bruttó pótlási értékből avultatott helyettesítési költség elvezet minket az épület gazdasági élettartamának megfelelő és időszerű értéket ad.

- A bruttó pótlási költség csökkentésénél figyelme vesszük a **Fizikai avulást** ( értékcsökkenést ), amely az épület korából és abból származtatott fizikai kopásából számítható a jövőbeli használat valószínűsítése mellett.
- Az **Erkölcsei avulás** ( funkcionális ) %-os mértéke meghatározásánál az aktuális hasznosítás(ok)nak megfelelő kialakítás vagy esetleges későbbiekben jelentkező újabb üzleti profil igényeknek való megfelelést számszerűsítettük.
- A **Piaci avulás** ( gazdasági-és környezeti értékcsökkenés ) vizsgálata során a jelenleg alkalmazott technológiákat és tényleges használatot vetettük össze az észszerűen előre látható üzleti folyamatokkal, jogszabályi előírásokkal, gazdasági szemléletekkel.

Az így kapott érték ( helyettesítési költség ) magába foglalja az összes kivitelezési munkával kapcsolatos anyagi, és átalányköltséget, beleértve a felmerülő díjakat, adókat, stb.

### A 3836/3/A hrsz-ú kivett szociális épület értékelése

Ingatlan: Keszthely, Csík Ferenc sétány 9. 3836/3/A hrsz	Hasznos alap- terület	Fajlagos pótlási költség	Nettó pótlási költség	Avulás			Korrigált nettó pótlási költség
				Fizikai	Erkölcsei	Piaci	
				( % )	( % )	( % )	
	( m <sup>2</sup> )	( Ft/m <sup>2</sup> )	( Ft )	( % )	( % )	( % )	( Ft )
- Előtér, közlekedő, tároló	131,00	500.000	65.500.000	40	10	10	31.833.000.-
- WC blokkok, mosdó	40,00	650.000	26.000.000	60	10	5	8.892.000.-
<b>Összesen:</b>	<b>171,00</b>						<b>40.725.000.-Ft</b>

