

Multi Mobility Immobile Bt.
Ingatlan értékbecslés
Zalaegerszeg

Cím: 8900 ZALAEGERSZEG,
KISPÁLHEGYI ÚT 23.



Velünk célba éri

TELEFON: 30/454-6323

E-mail: gyurusizsolt69@gmail.com

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

8360 Keszthely, Vaszary Kolos utca 7. A.lh. 1/2.
szám alatti lakásról

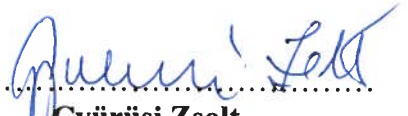
Hrsz.: 1419/15/A/2

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLANOK AZONOSÍTÁSA ÉS FŐBB JELLEMZŐI
<p>I.</p> <p>Település: Keszthely Irányítószám: 8360 Utca, házszám: Vaszary Kolos utca 7. A.lh. I/2. Hrsz.: 1419/15/A/2 Terület: 67,00.-m2</p> <p>Tulajdonos: Keszthely Város Önkormányzata Hasznosítás: lakás</p>
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG tulajdonjog
ÉRTÉKELES
Értékelés forduló napja: 2026. február 12.
MEGÁLLAPTOTT FORGALMI / PIACI / ÉRTÉK
INGATLANFORGALMI ÉRTÉK: 37.585.000.-Ft
ÖSSZESEN: 37.585.000.-Ft, azaz Harminchétmillió-ötszáznyolcvanötezer forint

Zalaegerszeg, 2026. február 12.

Multi Mobility Immobile BT.
8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.
Adószám: 22787611-1-20
Bank: 10700189-68873583-51100005
Web: www.mulihouse.hu


Gyürüsi Zsolt
Ingatlanvagyon értékelő, értékbecslő
Eng.sz.: ZM Reg. 17.
OKJ 54343902

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Keszthely Város Önkormányzata (8360 Keszthely, Fő tér 1.) megbízta a Multi Mobility Immobile Bt-t azzal, hogy a **8360 Keszthely, Vaszary Kolos utca 7. A.lh. I/2. Hrsz.1419/15/A/2.** alatti 67,00 m² alapterületű, lakás megnevezésű ingatlan piaci forgalmi értékét határozza meg.

Az ingatlan értékelés célja: ingatlanforgalmi érték megállapítása értékesítés céljából.

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 (ÁFA-t nem tartalmaz), és a kibocsátástól számított 90 napig érvényes, ezt követően aktualizálni szükséges.

Kijelentjük, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli (3 év) érdekelttségünk 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 lapon és a vonatkozó alaprajzon feltüntetett adatokat vettük figyelembe.

Az ebben foglalt tulajdonosi viszonyokat, bejegyzett jogokat a szakértői véleményben szükség esetén figyelembe vesszük.

A bejegyzett jogok, határozatok földhivatali ellenőrzését, az ügyiratok átnézését nem vállaltuk.

A helyszíni szemle során Megbízóval közösen szemrevételezéssel megvizsgáltuk a társasházi lakótömb I. emeletén elhelyezkedő, lakásént kialakított és hasznosított, önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlant.

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

A hasznos alapterület és a területi adatok pontosságát az értékelés pontosságához illeszkedőként fogadtuk el, az építési tervdokumentáció, és a részleges 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 ingatlanokban 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 a lakások vonatkozásban:

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

A tárgyi ingatlan ingatlanforgalmi értékét az aktuális ingatlanforgalmi szektor tényezők alapján a piaci összehasonlító értékelés módszerével állapítjuk meg.

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 és az általános forgalmi adót nem tartalmazza.

2.3. A helyszíni szemle időpontja

A helyszíni szemle időpontja:

2026. január 23.

A helyszíni szemle során jegyzeteket és fotókat készítettünk és a Megbízótól információkat gyűjtöttünk. Ismereteket szereztünk a környéken kialakult ingatlanárakról és piaci forgalmi viszonyokról.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (2026. 01. 21.)
- fotók

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan elhelyezkedése, környezete, általános leírásai

Településen belüli elhelyezkedése:

A tárgyi ingatlan Magyarország nyugati részén, a Zala-vármegyében, Zalaegerszegtől ~40 km-re lévő Keszthely belvárosában lévő Vaszary Kolos utca első részén helyezkedik el. Környezetében további 2 db hasonló háztömb, kereskedelmi-és szolgáltató üzlethelyiségek (Gyöngy Patika, COOP Áruház, Japán-Magyar Iskola, Rendőrkapitányság) találhatóak.

A teljes-körű városi szolgáltatások a közelben elérhetők.

Megközelítése:

A Keszthely város központjától Nyugati-irányába kivezető, átlagos minőségű aszfalttal burkolt, hangulatos fasorral rendelkező Vaszary utcáról, mint meghatározó közlekedési útról közelíthető meg.

A földterületek alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

A Vaszary Kolos utca 7. szám alatti lakótömb úszótelken épült, amely szabályos négyszög alakú, sík területű. Környezete rendezett, tájolása Kelet-Nyugati irányú. A fölszinten és az I-IV. emeleten található lakóegységek mérete és beépítettsége, felszereltsége szokványos.

Az értékelt lakás a ház Déli oldalán szélső lakásként helyezkedik el.

A földterületek növényzete:

A lakótömb udvarral nem rendelkezik. A ház előtt több gépjármű tárolásra alkalmas közparkoló található.

Infrastrukturális ellátottság:

<u>Elektromos energia:</u>	kommunális elektromos hálózat
<u>Vízellátás:</u>	kommunális ivóvízhálózat
<u>Csatornázás:</u>	kommunális szennyvízcsatorna hálózatra csatlakozik
<u>Gázellátás:</u>	kommunális gázhálózat
<u>Extrák:</u>	---

Környezeti szempontok:

A tárgyi ingatlan az 1970-es években épült a Vaszary Kolos utca és a Bercsényi út kereszteződése közelében. Környezetében lakótelepi parkolók és szolgáltatóegységek és családi házak találhatóak.

3.2. Felépítmények ismertetése

A vizsgált ingatlan egy kompakt lakótömb A./ lépcsőházának az I. emeleti szintjén található. Az ingatlan Kelet-Dél-Nyugati tájolású külső homlokzattal határos szélső lakás.

Tájolása Kelet-Nyugati.

Az értékelt ingatlan összesen 67,00.-m² hasznos alapterületű, melynek részét erkély vagy loggia nem képezi. A lakás zárt lépcsőházból közelíthető meg.

Az értékelt lakás közműbekötése és rendszere ép, az értékesítést befolyásoló jogi korlátozás nincsen, ezért forgalomképes.

Az épület, lakás műszaki jellemzői**3.3. I. ingatlan: 1419/15/A/2 hrsz lakás.**

Az ingatlan 1970-es években épült lakótömb I. emeletén található. Kialakítása és műszaki felszereltsége karbantartott, ezért funkciójának megfelelő.

Az lakás használati helyiségnek kiosztási sémája eredeti, átalakítás vagy modernizálás nem történt. Használata során csak az általános állag megóvást végezték el, így értéknövelő beruházás nem történt.

A külső, és belső nyílászárók fa szerkezetűek, nem hőszigeteltek, jobbra felületkezelés hiányosak. Nyugati irányból az intenzív hő-és fényviszonyoktól redőnyök óvják a lakást.

A Nyugati tájolású szobákban az ablak alatti részen a falazati élzárás hiánya okán a csapó víz beszivárgása miatt parketta a korhadt, elszíneződött, repedezett.

Az ingatlan teherhordó szerkezete téglablokkos. A válaszfalak kisméretű téglakitöltésűek.

A külső homlokzat kőporos vakolatú, rajta hőszigetelés nem található. A Keleti homlokzaton a fürdőszoba magasságában 0,5.-m² felületen kör alakú, salétromos virágzás, felület elszíneződés tapasztalható, amely tartós vízszivárgásra utal.

A lakás helyiségei jól benapozottak, önállóan szellőztethetők, a belső falfelületek festett felületűek. A járófelület a szobákban hagyományos, halszálkában rakott parketta, míg az egyéb helyiségekben mettlachi-lap és PVC fedésű.

A helyszíni szemle során a fürdőszoba falazatán festék mállás volt látható, a vízvezeték és fitting eszközök elavultak.

A lakás fűtése helyiségenként távhő fűtésű radiátorokkal megoldott. A használati melegvíz is központi kiosztású.

A villamos hálózat is régi, ezért a lakók kényelmét biztosító háztartási gépek cseréje a hálózat gyenge teherbírása nem megoldott. A háztömb tetőszerkezete lapos tető, lépésálló hő-és vízszigeteléssel ellátva.

<i>Építés éve:</i>	~1974
<i>Felújítás éve:</i>	részleges 2011. év
<i>Felújítás tartama:</i>	belső burkolatok, külső nyílászárók festése
<i>Szintek száma:</i>	fsz + 4 emelet

Tartószerkezet:

Alapozás:	beton sávalap
Felmenő szerkezetek:	téglafalazat, blokkos kitöltés
Válaszfalak:	válaszfal téglá
Födémek:	vasbeton födém
Tetőszerkezet:	hő-és vízszigetelt lapos tető

Szakiipari szerkezetek:

Padozatok:	10 x 10-es mettlachi, PVC, halszálkás parketta
Homlokzat:	hőszigetetlen kőporos vakolat
Bádogozás:	horganylemez, lapostetős lefolyó
Nyílászárók:	fa szerkezetű, redőnyös ablakok, egyszerű belső fa nyílászárók
Üvegezés:	duplaüvegezés
Héjazat:	kavicsszórt, lépésálló lemezszigetelés

Épületgépészet:

Elektromos hálózat:	közüzemi (220V, 16A)
Vízellátás:	közüzemi
Fűtés:	távűtés lapradiátor (lemezelt tagosított és lap)
Melegvíz ellátás:	központi
Csatornázás:	közüzemi (tejes)

Hasznos alapterület: 67,00 m²

Igénybevétel, karbantartottság:

A Vaszary Kolos utca 7. szám alatti társasházi lakótömb, mint főépület állaga a korának és a használatának megfelelő.

A mai kor elvárásai szerinti életvitelre (hő-és energiahatékonyság, modern gépesítés, aktuális design) csak nagyobb pénzügyi-, és műszaki ráfordítást követően tehető alkalmassá.

A funkcionális helyiségek (konyha, fürdőszoba, WC helyiség) közművek bekötése teljes és ép.

A fürdőszoba és a WC-kézműhely külön helyiségben található.

A lakás alapterülete jól kihasználható, az egyes helyiségek jól szeparáltak. A lakószobák geometriája és méretei, így azok bútorozhatósága és kihasználhatósága optimális.

A lakás szélső elhelyezkedése okán az utólagos hőszigetelés megoldása indokolt.

C./ Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8360	8360
Utca, házszám:	Vaszary u. 7. A.lh. I/2	Deák Ferenc utca	Vaszary u. 14.	belváros
Jelenlegi funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Közmű-ellátottság:	összkomfortos	komfortos	összkomfortos	összkomfortos
alap területe	67,00	64	62	64
eladási/kín. ár Ft	----	47 000 000	49 900 000	54 800 000
rövid leírás:		1910. évben épült, nagypolgári lakás, részben felújított állapotú, erkélyes, saját kert résszel	2 szobás I. emeleti részben felújított állapotú, 4.-m2 loggia, garázzsal	III. emeleti, teljesen felújított állapotú, hőszigetelt épület, erkélyes, tágas konyha
Fajlagos ár (Ft/m2)		734.375	804.839	856.250
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)				
- piaci helyzet		2	-5	-5
- kínálati ár		-5	-5	-5
- elhelyezkedés		-5	-2	0
- domborzat és tájolás, emelet		0	0	2
- környezeti szennyezettség		0	0	0
- megközelíthetőség		0	0	0
- szolgáltatások távolsága		0	0	0
- infrastruktúra		0	0	0
- műszaki állag, beépíthetőség		-10	-15	-25
- ingatlan területének térmértéke miatt		0	0	0
- alak, forma		0	0	0
- meglévő közművek, gépkocsi beálló		0	-10	0
- a bejegyzett jogok miatt korrekció		0	0	0
A teljes korrekció mértéke (%)		-18	-37	-33
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/m2)		602.188.-	507.049.-	573.688.-
piaci értékelés számított fajlagos ár kerekítve		560.975.-Ft/m2		
A lakás forgalmi értéke kerekítve:		37.585.000.-Ft		

Igénybevétel karbantartottság:

A helyszíni szemlén megállapítottuk, hogy a tárgyi ingatlan a természetben megfelel, egy felújítandó állapotú, az átlagosnál nagy alapterületű (67.-m²), nem modernizált lakótömbi lakásnak.

A főépület 1974. év óta folyamatosan üzemel, az egyes lakóegységek egymástól jól elszeparáltak a klasszikus lakás funkció séma szerinti beosztásúak, méretűek.

Az épület műszaki állapota a korának megfelelő a részleges karbantartások miatt.

A társasházi tömbházhoz gépjármű tárolására alkalmas garázs nem került kialakításra.

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 volt szükség, de korlátozásokat nem alkalmaztunk.

5. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁS**5.1. A forgalmi érték meghatározása**

A fentiek eredményeként, a 8360 Keszthely, Vaszary Kolos utca 7. A.lh. I/2. szám alatti, belterületi lakóingatlan, tehermentes ingatlanforgalmi forgalmi értéke:

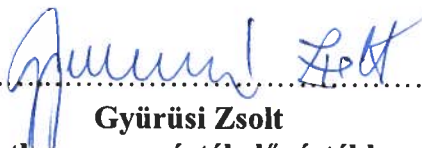
37.585.000.-Ft,

azaz

Harminchétmillió-ötszáznyolcvanötezer forint

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