

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

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



Velünk célba ért

TELEFON: 30/454-6323

E-mail: gyurusizsolt69@gmail.com

**AKTUALIZÁLT
INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS**

**8742 Esztergályhorváti, Deák utca 19.
szám alatti**

**kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
ingatlanról**

Hrsz.: 126

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA ÉS FŐBB JELLEMZŐI
I. Település: Esztergályhorváti Irányítószám: 8742 Utca, házszám: Deák utca 19. Telek területe: 3.011.-m² Felépítmény hasznos alapterülete: 70.-m² Tulajdonos: Keszthely Város Önkormányzata Hasznosítás: családi ház (lakóház)
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG: tehermentes tulajdonjog
ÉRTÉKELES
Értékelés forduló napja: 2026. április 11.
MEGÁLLAPTOTT FORGALMI / PIACI / ÉRTÉK
4.620.000.-Ft, azaz Négymillió-hatszázhuszezer forint.

Zalaegerszeg, 2026. április 11.

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 54 3439 02

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelt ingatlan tulajdonosa Keszthely Város Önkormányzata, megbízta a Multi Mobility Immobile Bt-t, a *8742 Esztergályhorváti, Deák utca 19. szám* alatt található, belterület 126 hrsz-ú, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület besorolású ingatlan aktualizált piaci forgalmi értéke meghatározására.

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

Kijelentjük, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli (3 év) érdekeltségünk nincs az értékelt ingatlanl, 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 feltüntetett adatokat vettük figyelembe.

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

A korábbi helyszíni szemle során a Megbízó képviselőivel közösen szemrevételezéssel megvizsgáltuk a szintes családi házat és annak különböző funkcionális helyiségeit. Ezen ingatlan a térképmásolaton feltüntetetésre került, a mögötte található, de már romos állapotú gazdasági épülettel egyetemben.

Az gazdasági épület rossz állapota okán az értékbecslésben kizárólag a családi házrész, mint hasznosítható és piacképes felépítményt értékeltük.

Az értékbecslés során 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 is 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 tartart 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 családi házak (lakóház) vonatkozásban:

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

„**Piaci érték** alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében.

Fentiek alapján a piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékbecslés alapját a már megtörtént adásvételi adatok képezik. Ezen összehasonlító adatok egy alaphalmazt képeznek, amelyből az értékelt ingatlanra jellemző **fajlagos ár (Ft/m²)** határozható meg.

Ettől az átlagtól való eltéréseket (+ / -) az **értékmódosító tényezőkkel** feltárjuk, és számszerűsítjük. Így határozható meg a konkrét vagyontárgy piaci forgalmi értéke.”

A fenti elvnek megfelelően került a 8742 Esztergályhorváti, Deák utca 19. szám alatti ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel került megállapításra.

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: **2025. szeptember 18. 12,00 óra**

A helyszíni szemle során jegyzeteket készítettünk és a Megbízó képviselőitől információkat gyűjtöttünk. Ismereteket szereztünk a környék ingatlan piaci helyzetéről, valamint az „vályogtömés” technológiával épült ingatlanokkal kapcsolatban.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (2026. 04. **02.**)
- fotók

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan elhelyezkedése, környezete, általános leírásai

Településen belüli elhelyezkedése:

A vizsgált ingatlan Magyarország Nyugat-dunántúli Régiójában, Budapesttől mindegy 240 km-re, Zala vármegye középső részén található, Esztergályhorváti községben helyezkedik el. A községnek vasút-vonala nincs.

A település jelentős idegenforgalmi vonzerővel rendelkező Zalakarostól 17.-km-re északi irányban található Zalapáti és Zalaszabar települések között. természetben a Zala folyó jobb partján a Kis-balatoni torkolathoz közel sík területen fekszik.

A falu 1966-ban jött létre a két különálló település Esztergály és Horváti egyesülésével.

Az értékelt Deák utcai ingatlan a falun keresztülvezető, viszonylag nagy forgalmú utca, alsó szakaszán áll.

Az ingatlan családi házas beépítettségű lakóövezetben található, szomszédságában újabb, azaz az 1960-70-es években épült családi házak találhatóak.

A közelében helyezkedik el az Önkormányzat a vegyesbolt, és a temető is. A közelben az aló-felső falurészi buszmegálló is megtalálható.

Az alapvető szolgáltatások a községben elérhetőek (óvoda, könyvtár, falugondnok).

Esztergályhorváti községben a közlekedési utak szinte teljesen portalanítottak, a családi házak döntő része komfortos besorolású.

Megközelítése:

A Esztergályhorváti község főutcájaként funkcionáló Deák utáról. Megközelítése átlagos minőségű, aszfaltozott útról lehetséges.

A földterületek alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

Az értékelt kivett lakóház, udvar, gazdasági épület besorolású ingatlan az átlagos méretű (1.610.-m²), sík felszíni telken, északi oldalhatáros beépítési móddal épült. A telek geometriája téglalap alakú, amely szabályos négyszöget formál.

A használatot korlátozó, vagy befolyásoló joggal nem terhelt.

A telek Kelet-Nyugati tájolású. Keleti alsó részén húzódik a Deák utca.

A telekszerkezet több melléképület megépítését is biztosította (fatároló, egyéb tárolók).

A lakóépület az utca szintjével megegyező szinten került felépítésre. Az udvari rész gondozott állapotú, kertesített, míg a hátsó telekrész cserje szinten fásult, érdemben nem hasznosított.

A telek teljes egészében drótfonatú kerítéssel és fém kapuzattal kerített. Magas talajvíz és esetleges vízpangás nem tapasztalható.

A földterületek növényzete:

A telken jelentősebb értékbecsítő dísz-vagy mezőgazdasági kultúrnövény nem található.

A telek természetes úton füvel benőtt, a hátsó részen akácfákkal benőtt.

Infrastrukturális ellátottság:

Elektromos energia: kommunális elektromos hálózatra csatlakozik

Vízellátás: kommunális ivóvízhálózatra csatlakozik

Csatornázás: szennyvízcsatorna hálózatra csatlakozik

Gázellátás: kommunális gázhálózatra nem csatlakozik

Extrák: ---

Környezeti szempontok:

A tárgyi ingatlan környezetében állandóan lakott családi házak és azok mezőgazdasági hasznosítású területei találhatóak.

3.2. Felépítmény ismertetése

Szakértői véleményem szerint 1920-as években épült lakóház Esztergályhorváti község Deák utca első részében található. Az utcában jelentős az átmenő forgalom.

A lakóház megközelítése töredezett, betonozott gyalogos bejárón és gépkocsi bejárón lehetséges. A fűvel benőtt udvar területén több gépjármű elhelyezése lehetséges.

A vizsgált ingatlan döntően vert vályog falazattal megépített lakóház. A családi házhoz az 1950-es években hozzáépített szélfogó, bejárati rész falazata kisméretű, tömörtégla. A lakótéri rész egy tagban, hosszan elnyúló, amely kompakt lakóegységet foglal magába (70,00.-m²). A különböző funkcionális egységek csak egymáson áthaladva közelíthetők meg. Az ingatlan önálló lakhatásra jelen műszaki állapotában alkalmas, de jelentős műszaki felújítást igényelnek mind a nyílászárók, mind a burkolatok, különösképpen a tömés ház állékony-ságát biztosító tetőzet, valamint energetikai szempontok figyelembevétele okán a gépészet.

A lakótér egy szintre korlátozódik, pince nincs, a tetőtér beépítésre annak műszaki kivitelezése és jelen állaga miatt nem alkalmas.

A lakóházban a klasszikus séma alapján kerültek kialakításra és elhelyezésre a különböző funkciójú egységek (nyári konyha-étkező, 2 db szoba, fürdőszoba + WC).

A lakóházba a déli tájolású nyitott teraszon át érkezünk.

A terasz mérete kicsi. Fa szerkezetű, amely erősen korhadt, leszakadt állapotú.

A családi ház lakóterébe belépve a kisebb szoba helyiségbe érkezünk.

Ezen helyiség négyzet alakú, kevésbé benapozott. Fűtése kályhával megoldott, burkolat mintás cementlap.

A kisebb szobából jobb kéz irányában (kelet) 1 db nagyobb méretű (5 x 5m) lakószoba található.

A szoba falazata festett, padozat simított beton + PVC padló + szőnyegdarabok. Fűtése hordozható cserépkályhával megoldott.

Természetes megvilágítását és szellőzését a keleti tájolású, 3 szárnyú, faszerkezetű ablak biztosítja.

A födéme borított fafödém, amelyen hő-és vízszigetelés nincsen.

A nyári konyha részben önálló épületrész, amely a főépülethez toldásként csatlakozik. Felszereltsége 2 medencés mosogató, 1 db. 4 lángos gáztűzhely (PB gázpalack táplálású).

A nyári konyhából jobb kéz felé fordulva, azaz keleti irányba található a főépület.

A főépület nyugati végében egy kisebb alapterületű előszobába érünk. A szoba falazata szintén festett, fűtése vegyes tüzelésű kályhával történik.

Az előszobából nyílik az északi falazatra tájolt, viszonylag tágas fürdőszoba + WC helyiség, melyen kis méretű ablak biztosítja a szellőzést. A használati melegvizet a 60 literes villanybojler biztosítja.

A fürdőszoba állapota is felújítandó, a szaniterárúk cserére szorulnak.

A fürdőszoba falazata 1,8.-m magasságba 15 x 15 cm-es csempével burkolt, melyen több helyen hiányosságok láthatóak.

A lakótéri részek megfelelő belmagassággal (2,7.-m), térmértékkel és bevilágítási, valamint szellőztetési lehetőséggel rendelkeznek.

Az ingatlan épületgépészete (vezeték-, és fűtési rendszer), valamint a szaniterárúk (mosdó, fürdőkád) a beépítéskori állapotúak, ezért azok teljes felújítása és modernizálása szükséges. Továbbá a falfelületek, hideg-és meleg burkolatok elhasználódtak, a nagy hőmozgás miatt felpúposodtak, töredezetek. A tetőszerkezet hibái miatt több helyen beázás és annak károsítása tapasztalható.

A fűdémszerkezet fagerendázatú, amelyen stukatúros mennyezet került kialakításra.

A családi ház szinte mindegyik lakótéri részén függőleges és vízszintes irányú repedések, vályog töredeзések, mállások tapasztalhatóak. Ezek kialakulása egyrészt a gazdasági élettartamát már letöltött vert vályogfalazat tartószerkezet velejárója, másrészt jelentős hőingadozásra és tartós vízkártételre (beázás) utal.

Ezen tartószerkezeti károsodások mértéke az állékonyságot veszélyezteti a „gondos gazdai” karbantartás és/vagy felújítás már hosszabb ideje elmaradása miatt.

A lakóház nyugati végében korábban kialakított pajta és az alatta kiásott pince romos állapotú, műszakilag nem ép.

A lakóépület műszaki jellemzői

3.3. I. ingatlan: családi ház

<i>Építés éve:</i>	~ 1920. év
<i>Felújítás éve:</i>	1950 festés, 1980 hideg burkolat, bojler
<i>Szintek száma:</i>	1 szintes (földszint)

Tartószerkezet:

Alapozás:	Tégla - döngölt kavics alap
Felmenő szerkezetek:	Vert vályogfalazat, alul rakott kő
Válaszfalak:	Vályog, kisméretű téglafalazat
Födémek:	Fagerenda, átlapolva, stukatúros borítás
Tetőszerkezet:	Fa szerkezetű ácsolt, kontyolt nyeregtető

Szakipari szerkezetek:

Padozatok:	Cementlap burkolat, simított beton + PVC burkolat
Homlokzat:	Hőszigetelés nélküli, simított és színezett vakolat
Bádogozás:	Lemez ereszcsonna és lefolyó (korrodált, hiányos)
Nyílászárók:	Fa-és vasszerkezetű ablakok, egyszerű fa belső nyílászárók
Üvegezés:	Hőszigetelés nélküli duplaüvegezés
Héjazat:	Hagyományos cserép fedés, hiányzó cserepek, befolyó csapadék

Épületgépészet:

Elektromos hálózat:	Közüzemi (220V)
Vízellátás:	Közüzemi
Fűtés:	Hordozható cserépkályha, kályha,
Melegvíz ellátás:	Villanybojler (60 liter)
Csatornázás:	Közüzemi

Hasznos alapterület: 70,00 m²

Igénybevétel, karbantartottság:

Az értékelt családi házas ingatlan állaga az 1920-as évekbeli építése alapján teljes körűen felújítást igénylő állapotú, a felmerülő elhasználódások minden helyiségre kiterjedőek.

Az épület állékonysága a korábbi helyszíni szemle óta tovább romlott, mert az állagmegóvás jelenő javítása elmaradtak.

Jelenleg a műszaki állapota éltvitel szerű tartózkodásra kevésbé alkalmas. Karbantartása, felújítása már nem gazdaságos.

A teherhordó falazaton vízszintes és/vagy függőleges lefutó irányú kisebb repedések tapasztalhatóak.

A családi ház tetőzete felújításáról, valamint a pótlólagos víz-és hőszigetelésről gondoskodni szükséges, mert a kisebb szobában a folyamatos beázás miatt töredezés és mállás tapasztalható.

A lakóépület a funkciójának ellátására csak jelentős pénzügyi ráfordítás és/vagy műszaki felújítás után lehet alkalmas.

A piaci összehasonlító értékmeghatározása:

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK			
Település:	Esztergályhorváti	Esztergályhorváti	Zalaapáti	Esztergályhorváti	
Irányítószám:	8742	8742	8741	8742	
Utca, házsám:	Deák utca 19.	Hegyalja utca	Jókai utca	belterület	
Jelenlegi funkció:	lakóház	lakóház	lakóház	lakóház	
Közmű-ellátottság:	közműves	közműves	közműves	közműves	
az ingatlan rövid bemutatás		1960-ban épült, téglafalazatú, 2 szobás, részben felújított állapotú 573.-m ² terület, ázott kúttal	tégla falazat, 2.495.-m ² telek, 2 és fél szoba, felújítandó, kerítés nincs	1940-es építésű, tömés és téglafalazat, részben felújított, cirkó fűtés, új ablakok, fenyő ültetvényel	
lakóház alapterülete (m ²)	70	60	82	85	
eladási/kín. ár Ft	----	11 500 000	9 900 000	40.000 000	
fajlagos ár (Ft/m ²)	----	191.667.-	120.732.-	470.588.-	
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)					
- piaci helyzet		- 30	-50	-50	
- kínálati ár		- 10	-10	-10	
- elhelyezkedés		0	-5	0	
- domborzat és lejtés		0	0	0	
- környezeti szennyezettség		0	-2	-2	
- megközelíthetőség		0	0	0	
- szolgáltatások távolsága		0	-1	0	
- infrastruktúra		0	-5	0	
- beépíthetőség, garázs, egyéb építmény		-2	0	0	
- telek területének térmértéke miatt		-5	0	-5	
- alak, külső megjelenés		-2	-2	-5	
- meglévő közművek, kiépített úthálózat		0	0	0	
- állag, felszereltség		-20	0	-5	
A teljes korrekció mértéke		- 69%	- 75 %	- 77 %	
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/m²)		59.417.-	30.183.-	108.235.-	
piaci értékelésnél alkalmazott fajlagos ár		65.945.-Ft/m²			
Az ingatlan ingatlanforgalmi értéke:		4.620.000.-Ft			

ÉRTÉKELÉS

A tárgyi ingatlan vonatkozásában az értékbecslést a vonatkozó jogszabályokban rögzítettek, valamint a használhatóság általános elvárásainak megfelelően végeztük.

A szabályokhoz képest eltérés alkalmazása, speciális feltételezések megtétele nem indokolt, így arra jelen anyagban nem került sor, ezért korlátozásokat nem alkalmaztunk.

A 8742 Esztergályhorváti, Deák utca 19. szám alatti ingatlan piaci megítéléséről megállapítható, hogy annak értékét döntően a rossz állapotú vert vályogfalazat, valamint a gépészet állapota, egyéb felszereltsége határozza meg.

Tekintettel arra, hogy a Deák utca 19. szám alatti ingatlan kb. 100 éves, falazata vályog, továbbá a műszaki átalga és felszereltsége teljes felújítást igényel. A gazdasági épületek is hasznosításra alkalmatlan állapotúak.

Ugyanakkor a pénzüintézetek vályogtégla tömés technológiával épített ingatlanokat nem hitelveznek!

A fentiek összegzéseként megállapítható, hogy a piacképessége gyenge.

A fentiek végeredményeként, a 8742 Esztergályhorváti, Deák utca 19. szám alatti, belterületi kivett lakóház, udvar, gazdasági épület besorolású ingatlan, aktualizált forgalmi értéke:

4.620.000.-Ft, azaz

Négymillió-hatszázhuszezer forint.

Zalaegerszeg, 2026. április 11.

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