

Multi Mobility Immobile Bt.
Ingyen értékbecslés
Zalaegerszeg

Cím: 8900 ZALAEGERSZEG,
KISPÁLHEGYI ÚT 23.



Velünk célba érsz

TELEFON: 30/454-6323

E-mail: gyurusizsolt69@gmail.com

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

8360 Keszthely, Vásár tér 10. A.lh. VIII/26.
lakás


Hrsz.: 285/38/A/63

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLANOK AZONOSÍTÁSA ÉS FŐBB JELLEMZŐI
I. Település: Keszthely Irányítószám: 8360 Utca, házszám: Vásár tér 10. A. lh. VIII/26. Hrsz.: 2805/38/A/63 Terület: 58,00.-m ² Tulajdonos: Keszthely Város Önkormányzata Hasznosítás: lakás
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG tulajdonjog
ÉRTÉKELÉS
Értékelés forduló napja: 2026. április 30.
MEGÁLLAPTOTT FORGALMI / PIACI / ÉRTÉK
INGATLANFORGALMI ÉRTÉK: 26.800.000.-Ft
ÖSSZESEN: 26.800.000.-Ft, azaz Huszonhatmillió-nyolcszáznyolcezer forint

Zalaegerszeg, 2026. április 30.

Multi Mobility Immobile BT.
8900 Zalaegerszeg, Kispáthegyi 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

Keszthely Város Önkormányzata (8360 Keszthely, Fő tér 1.) megbízta a Multi Mobility Immobile Bt-t azzal, hogy a **8360 Keszthely, Vásár tér 10. A.lh. VIII/26., Hrsz.2805/38/A/63** alatt bejegyzett, 58,00 m2 alapterületű, lakás besorolású 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) 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 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 Horváth János korábbi bérlővel közösen szemrevételezéssel megvizsgáltuk a társasházi lakótömb VIII. 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 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 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. április 17. 09,00

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. 04. 07.)
- P.mapper (2026. 04. 07.)
- alaprajz
- fotók

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan elhelyezkedése, környezete, általános leírásai

Településen belüli elhelyezkedése:

A tárgyi ingatlan Magyarország nyugati részén, a Zala-vármegyében, a Zalaegerszegtől ~40 km-re lévő Keszthely belvárosi részén északi irányba kivezető Vásártér utcában helyezkedik el. Környezetében hasonló 10 emeletes és 4 emeletes háztömbök, kereskedelmi-és közintézmény (vegyesbolt, iskola) találhatóak.

A teljes-körű városi szolgáltatások a közelben elérhetők.

Megközelítése:

A Keszthely város központjától északi-irányába kivezető, átlagos minőségű aszfalttal burkolt, Vásár tér utcáról lehetséges.

A földterületek alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

A Vásár tér utca 10. szám alatti 10 emeletes lakótömb úszótelken épült, amely szabályos négyszög alakú, sík területű. Környezete rendezett, tájolása Kelet-Nyugati irányú. A földszinten garázsok és egyéb tároló helyiségek vannak, míg az I - X. emeleteken belső, zárt folyosóról megközelíthető lakások találhatóak. Ezen lakások mérete és beépítettsége, felszereltsége szokványos.

Az értékelt lakás a háztömb felső harmadában a VIII. emeleten, nyugati tájolású, de déli külső falazattal is határos lakás.

A földterületek növényzete:

A lakótömb udvarral nem rendelkezik. A ház előtt és mögött 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

Környezeti szempontok:

A tárgyi ingatlan az 1980-es években épült a Vásártér utca és a Nagy Lajos király utca kereszteződése közelében. Környezetében lakótelepi parkolók és szolgáltatóegységek és lakótelepi több emeletes tömbházak találhatóak.

3.2. Felépítmények ismertetése

A vizsgált ingatlan egy kompakt 10 emeletes lakótömb, amely két bejárattal is rendelkezik (észak és dél). A zárt lépcsőházban beton szerkezetű egykaros lépcsők és személyfelvonó (lift) is kialakításra került.

Az egyes lakások külön nyíló, zárható folyosóról érhetőek el.

A lakótömb Kelet-Dél-Nyugati tájolású, külső homlokzata hőszigetelt.

Az értékelt ingatlan összesen 58,00.-m² hasznos alapterületű, melynek részét képezi egy nyugati tájolású loggia is.

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

A lakás műszaki állapota erősen felújítandó, de azonnali műszaki beavatkozást nem igényel.

Az épület, lakás műszaki jellemzői**3.3. I. ingatlan: 2805/38/A/63**

Az ingatlan 1980-es évek elején épült lakótömb 10 emeletes lakótömb VIII. emeletén található. Kialakítása és műszaki felszereltsége leromlott, elavult. Hiányzó tartozékokkal (beépített szekrény) és felszereltséggel (konyhabútor). A fentiek miatt jelen állapotában lakhatásra nem alkalmas.

A lakás funkcionális helyiségnek kiosztási sémája eredeti, a klasszikus lakótér sémát követi. A közműltban átalakítás vagy értéknövekedést eredményező modernizálás nem történt.

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

A Nyugati tájolású helyiségekben (konyha-étkező, lakószobák) az ablak alatti részen a falazati élzárás hiánya okán a csapó víz beszivárgása miatt parketta a korhadt, elszíneződött, repedezett.

Az ingatlan teherhordó szerkezete betonváz pilléres. A válaszfalak gipsztégla kitöltésűek.

A külső homlokzat színezett, rajta repedezett, málló-és hiányos hőszigetelés található.

A lakás helyiségei jól benapozottak. A belső elrendezésű fürdőszoba és külön helyiségben kialakított WC mesterséges szellőzésű. A szellőzőjáratok koszosak, zsírosak, így a szellőzés nem tökéletes. Ennek okán az időszakosan párás helyiségben penészesedés, festék lepergés tapasztalható.

A lakás helyiségei festettek, a járófelület a szobákban laminált padló borítású, míg az egyéb helyiségekben mázsa járólappal burkolt.

A lakás fűtése központi fűtésű, részben már lecserélt radiátorokkal megoldott. A használati melegvíz is központi kiosztású.

A villamos-és vízvezeték-hálózat a régi rendszerű, ezért a lakók kényelmét biztosító háztartási gépek cseréje a hálózat gyenge teherbírása nem megoldott.

A lakások hagyományos lépcső feljáróval és 2 db lifttel elérhetőek.

<i>Építés éve:</i>	~1984
<i>Felújítás éve:</i>	részleges 2020. év
<i>Felújítás tartama:</i>	belső burkolatok, festés,
<i>Szintek száma:</i>	fsz. + 10 emelet

Tartószerkezet:

Alapozás:	Beton síkalap
Felmenő szerkezetek:	Vasbeton öntöttfalas-szerkezet
Válaszfalak:	Gipsz válaszfal téglá
Födémek:	Vasbeton födém
Tetőszerkezet:	Hő-és vízszigetelt magastető

Szakiipari szerkezetek:

Padozatok:	30 x 30-es mázas kerámia, laminált parketta
Homlokzat:	hőszigetelt, színezett vakolat
Bádogozás:	horganylemez, lapostetős lefolyó
Nyílászárók:	fa szerkezetű, redőnyös ablakok, egyszerű belső fa nyílászárók
Üvegezés:	duplaüvegezés
Héjazat:	Pala fedés

Épületgépészet:

Elektromos hálózat:	közüzemi (220V, 16A)
Vízellátás:	közüzemi
Fűtés:	központi fűtés, lemezzradiátor
Melegvíz ellátás:	központi
Csatornázás:	közüzemi (tejes)

Hasznos alapterület:

58,00 m²

Igénybevétel, karbantartottság:

A Vásártér 10. szám alatti társasházi lakótömb, mint főépület állaga a korának és a használatának megfelelő.

Az értékelt lakás ingatlan 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 helyiség belső kialakítású, ezért természetes fénnel és szellőzéssel nem rendelkezik. Ebből adódóan penészesedés, festék mállás tapasztalható.

A fürdőszoba és a WC külön helyiségben található.

A lakás alapterülete jól kihasználható, az egyes helyiségek jól szeparáltak.

A lakószobák geometriája és méretei kicsi, így azok bútorozhatósága és kihasználhatósága nem optimális.

A közlekedőn lévő beépített szekrény hiányos, sérült.

A konyhaszekrény hiányzik, a felmenő víz és szennyvíz-csatorna megbontott, rossz állapotú.

A lakás lépcsőház melletti elhelyezkedése okán az utólagos hőszigetelés megoldása indokolt.

C./ Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely
Iránytószám:	8360	8360	8360	8360
Utca, házsám:	Vásár tér 10. VIII/26.	Vásár tér 10. VII.	Rákóczi tér	belváros
Jelenlegi funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Közmű-ellátottság:	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos
alap területe	58,00	58	57	57
eladási/kín. ár Ft	----	44 990 000	41 900 000	41 400 000
rövid leírás:		azonos lakóházban lévő, műanyag ablakok, kicserélt belső ajtók és burkolatok	2 szobás, VIII. emeleti, karbantartott, kelet-nyugati tájolású,	hőmennyeség mérővel, hagyományos parkettás, villanybojler, 15 cm hőszigeteléssel, önálló tárolóval, loggia
Fajlagos ár (Ft/m2)		775.690	735.088	726.316
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)				
- piaci helyzet		-1	-2	-5
- kínálati ár		-10	-10	-10
- elhelyezkedés		0	-2	-5
- domborzat és tájolás, emelet		-1	0	0
- környezeti szennyezettség		0	0	-1
- megközelíthetőség		0	-2	-2
- szolgáltatások távolsága		0	0	-1
- infrastruktúra		0	0	0
- műszaki állapot, beépíthetőség		-30	-15	-12
- ingatlan területének térmértéke miatt		0	0	0
- alak, forma, tájolás		0	-5	0
- meglévő közművek, gépkocsi beálló		0	0	-1
- a bejegyzett jogok miatt korrekció		0	0	0
A teljes korrekció mértéke (%)		- 41	- 36	- 37
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/m2)		457.657.-	470.456.-	457.579.-
piaci értékelés számított fajlagos ár kerekítve		461.897.-Ft/m2		
A lakás forgalmi értéke kerekítve:		26.790.000.-Ft		

Igénybevétel karbantartottság:

A helyszíni szemlén megállapítottuk, hogy a tárgyi ingatlan a természetben megfelel, egy teljesen felújítandó állapotú, az átlagos alapterületű (58.-m²), nem modernizált 10 emeletes lakótömbben lévő lakásnak.

A főépület 1980.-as évek óta folyamatosan üzemel, az egyes lakóegységek egymástól jól elszeparáltak a klasszikus lakás funkció séma szerinti beosztásúak. Az épület műszaki állapota a korának megfelelő, de a vonalas vezeték-rendszerek (víz, villany, szennyvíz, szellőztetés) cseréjére szorulnak.

A társasházi tömbházhoz gépjármű tárolására alkalmas garázsok a földszinten korlátozott számban kerültek 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

A fentiek eredményeként, a 8360 Keszthely, Vásár tér 10. VIII/26. szám alatti, 2805/38/A/63 hrsz-ú, lakás, tehermentes ingatlanforgalmi forgalmi értéke:

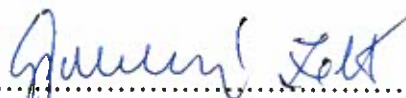
26.800.000.-Ft,

azaz

Huszonhatmillió-nyolcszáz ezer forint

Zalaegerszeg, 2026. április 30.

Multi Mobility Immobile BT.
8900 Zalaegerszeg, Kispálmegy 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

MELLÉKLETEK