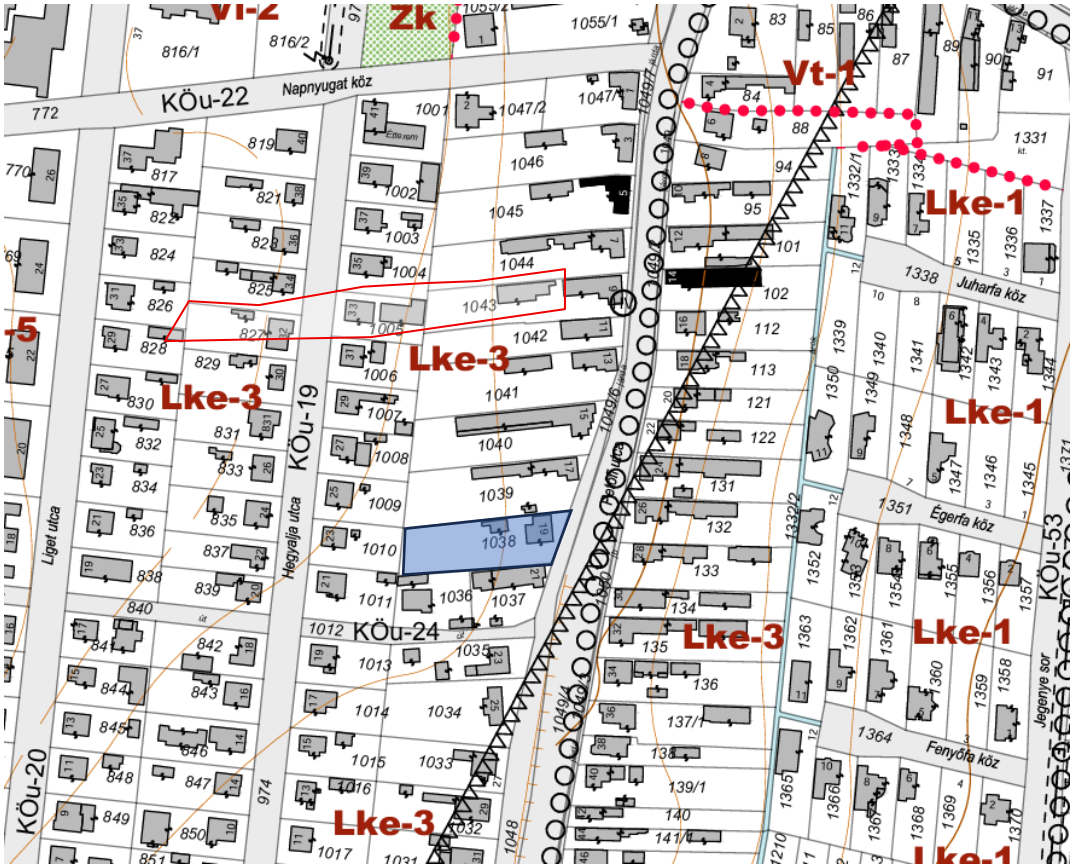
IMRE BÉLA
Ingatlanvagyon értékelő
Névjegyzéki szám: 27/2003
Nagykanizsa, Bocskai u. 6/c.

Zalakaros, Petőfi utca 19., 1038 hrsz. alatti ingatlan

ingatlanforgalmi értékbecslése



Készült: 2026. október 26.

TARTALOMJEGYZÉK

	oldal
Tartalomjegyzék	2
Értékelés összefoglaló adatlap	3
Ingatlan értékelés	
1. Előzmény	4
2. Alapadatok	4
3. Megállapítások	4
4. Ingatlan értékbecslése	7
5. Megjegyzések, feltételek	12
6. Mellékletek	
- Tulajdoni lap	13-15.
- fényképfelvétel	16-18.

Értékelés összefoglaló adatlap

MEGBÍZÓ

Zalakaros Város Önkormányzata
Zalakaros, Gyógyfürdő tér 1.

MEGBÍZÁS TÁRGYA

8749 Zalakaros, Petőfi utca 19.sz., 1038. hrsz. alatti beépített ingatlan ingatlanforgalmi értékbecslése

AZ INGATLAN CÍME

Település: 8749 Zalakaros, Petőfi utca 19.
HRSZ-a : 1038.

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: Zalakaros Város Önkormányzata
Zalakaros, Gyógyfürdő tér 1. 1/1. rész

INGATLAN BEMUTATÁSA

Terület nagysága: 1507 m2
Megközelíthetőség: Önkormányzati közútról
Terepviszonyok: A terület közel sík keleti irányban kissé lejtő terület. A fő úttól azonban a terepadottság miatt vendégútról közelíthető meg.
Közműellátottság: Víz, elektromos energia, gáz, szennyvíz

ÉRTÉKELÉS

Értékelés elve: összehasonlító piaci megközelítés
Értékelés időpontja: 2026. október 26.

ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

Ingatlan értéke: **30 921 150 Ft (nettó)**
azaz: Harmincmillió-kilencszázhuszonegyezer-egyszázötven 00/100 forint

Nagykanizsa,2026. október 26.

Készítette:

.....
Imre Béla

Ingatlan értékelés

1. Előzmény

Antal-Oletics Szilvia Zalakaros Város Önkormányzata nevében megbízást adott a Zalakaros, Petőfi utca 19. alatti ingatlan forgalmi értékének megállapítására.
A megbízáshoz csatolták az ingatlan tulajdoni lap másolatát, szabályozási terv részletet.
Helyszíni szemlét és felmérést 2026. október 20-án folytattam le.
Az ingatlan értékmegállapítására az ingatlan értékesítése céljából van szükség.
Az érték megállapítása a jelenlegi műszaki állapot figyelembevételével történt.

2. Alapadatok

Megbízó : Zalakaros Város Önkormányzata
Zalakaros, Gyógyfürdő tér 1.

Megbízott: Imre Béla ingatlanforgalmi értékbecslő
Nagykanizsa, Bocskai u. 6/c

Megbízás tárgya: Zalakaros, Petőfi utca 19.sz.
1038. hrsz.

Tulajdonos: Zalakaros Város Önkormányzata
Zalakaros, Gyógyfürdő tér 1.

Ingatlan adatai:

Helyrajzi száma:	1038
Területi besorolása:	Belterület
Területe:	1507m2
Művelési ága:	lakóház, udvar, gazdasági épület

Az értékeléshez szükséges alapadatokat a megbízó által biztosított helyszíni szemle , felmérés és az átadott tulajdoni lap biztosította.

3. Megállapítások

Ingatlan elhelyezkedésének leírása:

Az ingatlan Zala megyében, Magyarország dél-nyugati részén Zalakaros városban helyezkedik el.
Zalakaros nevezetes fürdőhely, jelentős idegenforgalommal, méltán tart nagy érdeklődésre számot. Következésképpen a város központjában elhelyezkedő ingatlanok a területen kialakult árak szempontjából közepes árfekvésűek.

A tárgyi ingatlan Zalakaros korábbi „faluközponti” részén található. Az ingatlan a Petőfi utcában, a Napnyugat köztől délre helyezkedik el.

Az ingatlan megközelítése

Az ingatlan gépkocsival az országos közútról (Petőfi utca)mely a településen észak-dél irányban húzódik- lehetséges. A Petőfi u 15-61 sz. közötti szakaszon a terepadottságok miatt az ingatlanok megközelítését egy ún. vendégút biztosítja. A vendégút is aszfaltozott azonban egyirányú forgalmi szabályozással.

Domborzati viszonyok:

Az ingatlan területe egy közel sík felületű, kissé keleti irányban lejtő terület. A vendégutat a főúttól egy meredek rézsű választja el. A terepen összegyűlő csapadékvizet a főút (Petőfi utca) közterületi árka gyűjti össze.

A terület művelési viszonyai:

A terület belterület. Lakóövezeti besorolású terület. Jelenlegi állapota alapján használaton kívűl van. A lakóépület elnevezésű főépületet korábban orvosi rendelőként használták, ma raktározás történik a helyiségekben.
AZ udvar és kertrész gondozott.

Közművesítés:

A településrészen vezetékes víz és elektromos energia áll rendelkezésre. A közút aszfaltos, keskeny nyomvonalú.

<u>Szabályozási előírások:</u>

Szabályozási előírásai az alábbiakban látható.

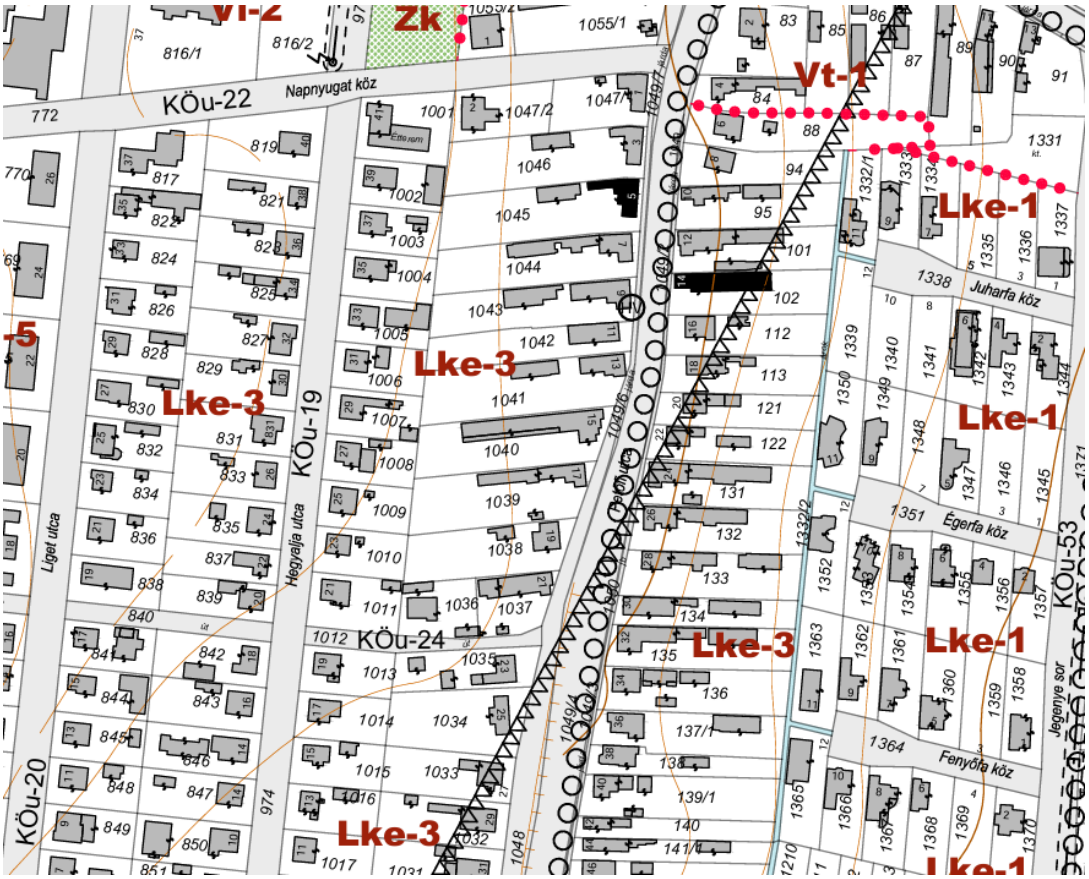
14. Kertvárosias lakóterület
19. § (1) Az „Lke-1”, „Lke-2”, „Lke-3”, „Lke-4”, „Lke-5”, „Lke-6” és „Lke-7” jelű kertvárosias lakóövezet laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
(2) A kertvárosias lakóövezeten, 2000 m2 telekterületig 1, 2000 m2-nél nagyobb telekterület esetén legfeljebb 2 főépítmény helyezhető el, amely:
a) telkenként legfeljebb 2 lakást,
b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
d) kulturális,
e) szállás jellegű és

f) sport rendeltetést tartalmazhat.
(3) A kertvárosias lakóövezen a melléképítmények közül
a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) hulladéktartály-tároló,
c) kerti építmény,
d) komposztáló,
e) építménynek minősülő zászlótartó oszlop elhelyezhető.
(4) A kertvárosias lakóövezeten építési használatának megengedett felső határértékei és telekalakítási szabályait a 6. melléklet 2. pont tartalmazza.

2. A kertvárosias lakóövezeten építési használatának megengedett felső határértékei és telekalakítási szabályai:

2. A kertvárosias lakóövezeten építési használatának megengedett felső határértékei és telekalakítási szabályai:

	A	B
1		**Lke-1, Lke-3**
2	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	20m, 720 m2
3	Beépíthető legkisebb telekszélesség az épület elhelyezésével érintett telekrészen és terület	kialakult
4	beépítési mód:	Oldalhatáron álló
5	Megengedett legnagyobb beépítettség	500 m2 telekterületig 30 %, 500-1000 m2 feletti területre vetítetten további 20 %, 1000 m2 feletti területre vetítetten további 10 %
6	A megengedett legnagyobb beépítési magasság	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m
7	Oldalkert legkisebb mértéke	14 m-nél szűkebb telek esetén 4,5 m, 14 m-nél szélesebb telek esetén 5,0 m
8	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	50%



Szerkezeti leírás:

Főépület:

A főépület „L”téglalap alapterületű, a határoló falak részben hagyományos tágla falazattal épült.
Az építés éve kb 1970-es évekre tehető.
Az épület lábazata vörös terméskő, szabálytalan alakú kövekkel kirakva.
Az épület hosszfőfalas, de vannak keresztirányú tartófalak is.
A külső határoló falak 38 cm vtg kisméretű téglafalak. A belső teherhordó falak 30 cm vtg, feltehetően bontott nagyméretű téglából épült.
Külső hőszigeteléssel nem rendelkezik, így hőtechnikai szempontból az épület nem megfelelő.
A padlást nem tudtam megtekinteni, így csak feltételezés, hogy egy vb. gerendás monolit betonos födémmel készült. A nyílászárók: Fém portál bejárati ajtó. A belső ajtók típus tüzépi farostlemez borítású ajtók. Az ablakok kapcsolt gerébtokos kivitelű két-háromszárnyas ablakok külső faredőnnyel.
A belső padlóburkolatok minden helyiségben mázas kerámia burkolattal készültek.
A falak vakoltak és festettek.
A tetőszerkezet feltételezés szerint állószékes sátortető jellegű.

Süllyedési problémát nem láttam, nedvesedési helyek azonban láthatók. Beázási nyomok sem voltak, de a tetőfedés palafedésű, francialemezzel. Feltételezésem szerint aláfóliázás nélküli.

A melléképület falazott szerkezetű. Garázsként és kamraként használják.
Nyeregtetős kialakítású, szintén palafedéssel rendelekzik.
A melléképület garázsrésze alápincézett. A pincelejáratot a garázy szervízaknája biztosítja.

Funkcionális kialakítás:
Főépület:

- Utcafronti részen (keleti oldal) három szobaméretű helyiség. Ebből két helyiség orvosi rendelőként illetve betegváróként volt hasznosítva korábban.
- Ehhez kapcsolódott a vizesblokk, mely 2 wc helyiséget és egy előteret tartalmaz.
- A nyugati oldalon van a bejárat egy „L" alaprajzú közlekedővel, egy padlásfeljáróval és egy szoba jellegű helyiséggel.

Helyiség kimutatás

előtér, közlekedő	16,1	m2
"	7,2	m2
helyiség 1	16,3	m2
helyiség 2	17,8	m2
helyiség 3	17,8	m2
helyiség 4	8,4	m2
padlásfeljáró	3,6	m2
wc-k	4,2	m2
wc előtér	1,8	m2
összesen:	**93,2**	**m2**

Melléképület: nettó alapterület 19 m2

- garázs és tároló helyiséget tartalmaz

4. Ingatlan értékbecslése

Egy ingatlan értékét az általános gyakorlatnak megfelelően három fő értékelési módszer szerint határozhatjuk meg.

- **Piaci összehasonlító megközelítés**
- Költség alapú megközelítés
- Jövedelem alapú megközelítés

Az ingatlanon főépületként egy téglalap alaprajzi elrendezésű épület áll. Melléképületként egy féltetős, szintén falazott épület található, mely gépkocsi tárolóként használatos.

Az alkalmazott módszer bemutatása:
Én a piaci összehasonlító érték megállapítását választom, tekintettel arra, hogy hasonló ingatlanok jelentős számban szerepelnek az ingatlanpiaci kínálatban. Természetesen az értékelés egyedileg korrigálandó az épület műszaki állapota miatt.

Hasonló ingatlanok korábbi értékesítésének tapasztalatai és az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján készült értékbecslés. Az értékelt ingatlanhoz nagyságban, szerkezeti s funkcionális kialakításban hasonlító, a közelmúltban értékesített valamint az ingatlanforgalmazók által meghirdetett ingatlanok értékét alapul véve, a vételárat a tárgyi ingatlan eltérésinek figyelembevételével korrigálva kell a valós piaci értéket meghatározni. A földterület nagysága alapján tartalmazza. Az összehasonlítás alapját képező ingatlanok értéke is tartalmazza a hozzá tartozó telekértéket. A megtekintett állapotban az általános jellemzők összevetésével határozom meg.
Ezen jellemzők:

- a területre jellemző telekár
- a terület fekvése, elhelyezkedése a településistruktúrában A telek funkcionális használata
- a területre jellemző politikai gazdasági szempontok
- a helyi rendezési tervi szabályozás

Az összehasonlító értékelés során a beépíthető telkek forgalmi értéke ismert. Az értékelés során figyelembe vettem, a jelenlegi funkciót.
A piaci kínálatban hasonló nagyságú és elhelyezkedésű ingatlanokat próbáltam keresni és egyedileg korrigálva a fajlagos értéket alakítottam ki az értékelendő ingatlan fajlagos értékét. Az így kapott fajlagos értéket -tekintettel arra, hogy a kínálati árból mindig egy alkufolyamat után alakul ki a vételár, mely a piaci értéket tükrözi. Az így kapott fajlagos árral a fent leírtak alapján számítottam a teljes piaci értéket.
A melléképület nem képez önálló értéket, mivel az összehasonlító ingatlanok esetében is a kínálati árba van beépítve.

Értéknövelő és értékcsökkentő tényezők:

Forgalmi értéket növelő tényezők:

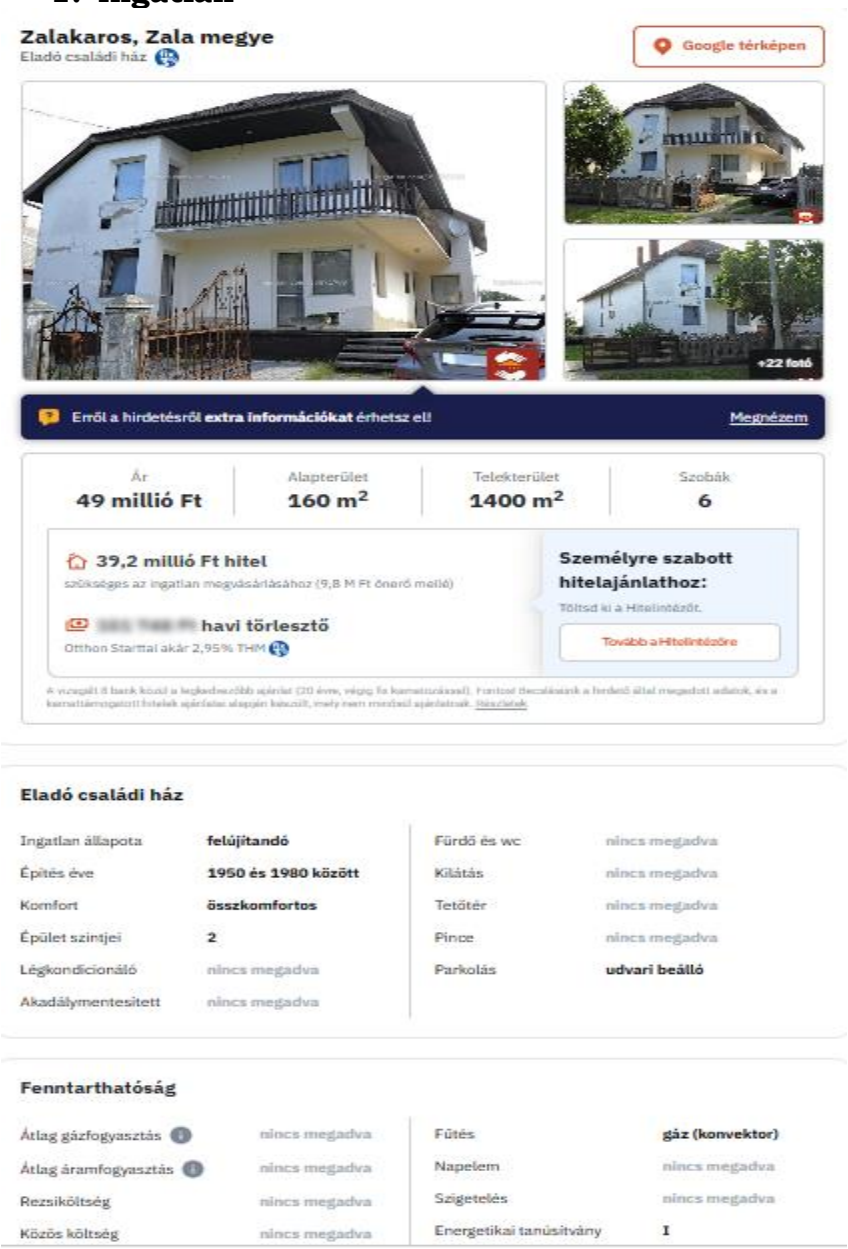
- Egyedileg vizsgált

Forgalmi értéket csökkentő tényezők:

- Egyedileg vizsgált

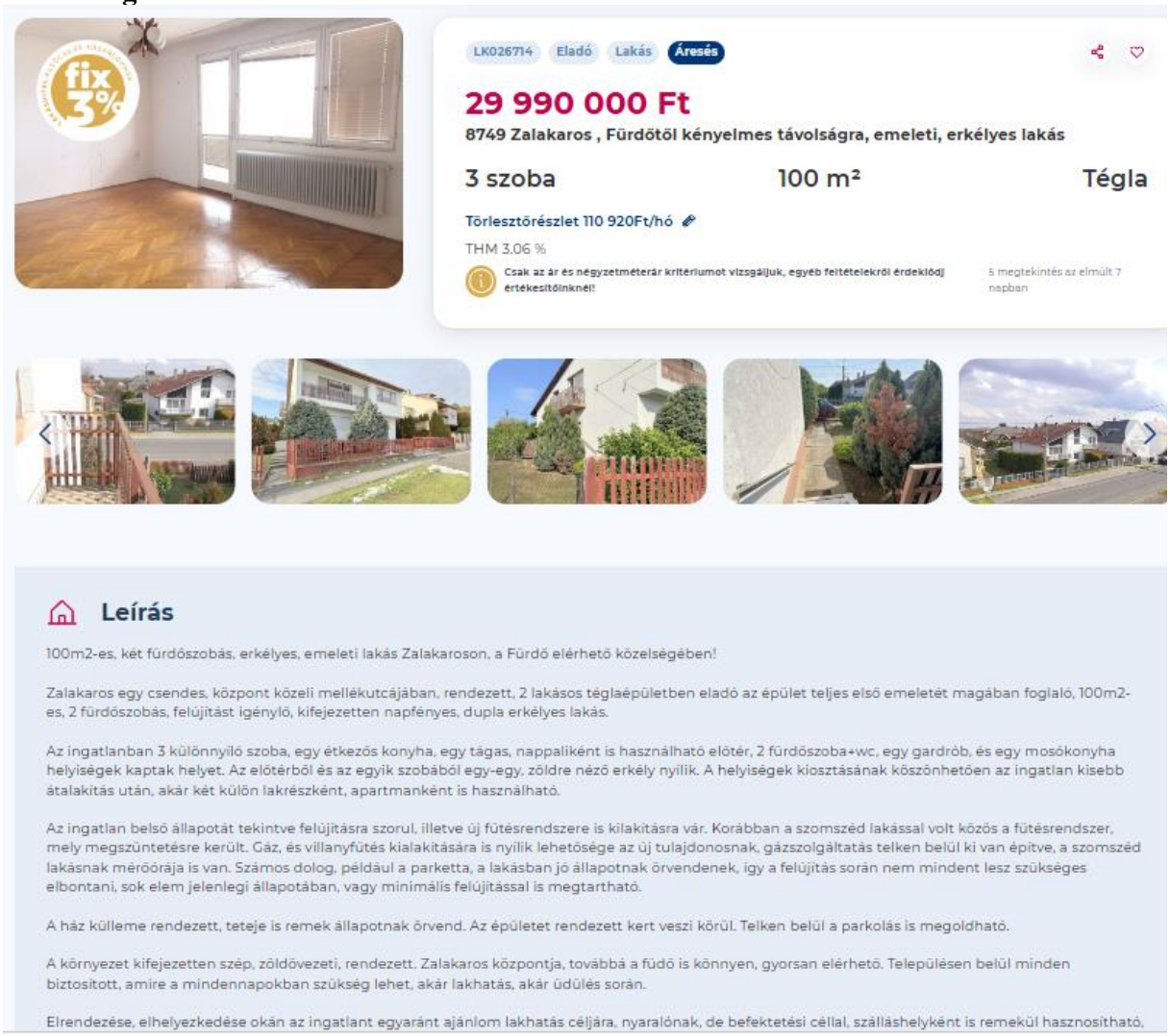
Összehasonlító ingatlanok:

1. **ingatlan**



Felújítást igényel. (csakúgy mint az értékelendő ingatlan).
Egyéb vonatkozásban is hasonló adottságokkal rendelkezik.
Fajlagos kínálati ár: 306 250 Ft/m2
Értékkorrekció: 0%
Összehasonlító ár: **306 250 Ft/m2**

2. ingatlan



Az épület felújítást igényel, csakúgy mint az értékelendő ingatlan.
Lakásfunkcióra használható. (Az értékelendő ingatlan csak átalakaítással).
Ikres beépítés miatt értéknövelést alkalmazok: +15%
Fajlagos kínálati ár: 299 900 Ft/m2
Összehasonlító ár: **299 900 * 1,15 =344 885 Ft/m2**

3. ingatlan







Zalakaros

Zalakaros eladó családi ház 6 szobás: 72 millió Ft

72 M Ft

424 e Ft/m²

alapterület	telek	szoba
170 m²	320 m²	6

Tulajdonságok

Költözés, felújítás? OTP Személyi Kölcsön online, bármire! THM: 10,8 - 21,3% (x)

típus	szintek száma	állapot
Családi ház	3 szint	Jó állapotú
fűtés	**építés éve**	**erkély**
Központi fűtés	1990	20 m²

energetikai besorolás

Megkérdezem

Panorámás családi ház és nyaraló egyben Zalakaroson eladó! – a pihenés és az otthon tökéletes harmón

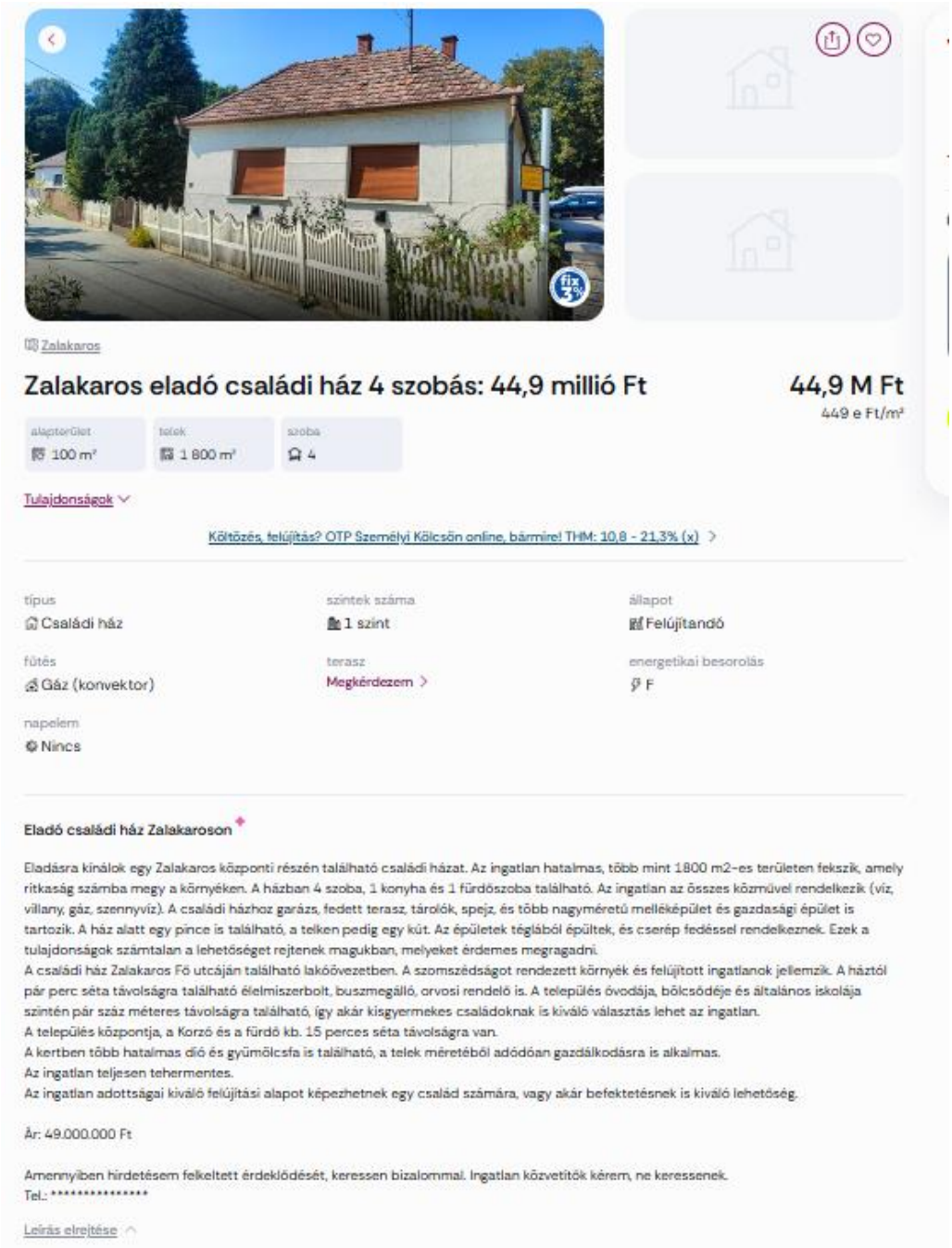
Családi ház és nyaraló egyben – a pihenés és az otthon tökéletes harmóniája Zalakaroson!

Eladó egy egyedi adottságokkal rendelkező ingatlan Zalakaroson, amely családi ház és nyaraló funkciót egyaránt betölt, így állandó lakhatásra és kikapcsolódásra is tökéletes választás!

Főbb jellemzők

Jó állapotú, nem igényel felújítást.
Fűtése korszerűbb, állapota jobb. Használhatósága teljes lakás (esetleg apartman) funkció.
Elhelyezkedése hasonlóan kedvező a fürdőhöz.
Az összehasonlító ár képzéséhez értékkorrekciót az épület állaga, használhatósága és felújítási szükségessége miatt alkalmazok.
Fajlagos kínálati ár: 424 000 Ft/m2
Értékkorrekció: -30%
Összehasonlító ár: 424 000 * 0,7 =296 800 Ft/m2

4. ingatlan



Zalakaros

Zalakaros eladó családi ház 4 szobás: 44,9 millió Ft

44,9 M Ft
449 e Ft/m²

alapterület 100 m² | telek 1 800 m² | szoba 4

Tulajdonságok

Költözés, felújítás? OTP Személyi Kölcsön online, bármire! THM: 10,8 - 21,3% (x)

típus: Családi ház
szintek száma: 1 szint
állapot: Felújítandó
fűtés: Gáz (konvektor)
terasz: Megkérdezem
energetikai besorolás: F
napelem: Nincs

Eladó családi ház Zalakaroson

Eladásra kínálok egy Zalakaros központi részén található családi házat. Az ingatlan hatalmas, több mint 1800 m2-es területen fekszik, amely ritkaság számba megy a környéken. A házban 4 szoba, 1 konyha és 1 fürdőszoba található. Az ingatlan az összes közművel rendelkezik (víz, villany, gáz, szennyvíz). A családi házhoz garázs, fedett terasz, tárolók, spejz, és több nagyméretű melléképület és gazdasági épület is tartozik. A ház alatt egy pince is található, a telken pedig egy kút. Az épületek téglából épültek, és cserép fedéssel rendelkeznek. Ezek a tulajdonságok számtalan a lehetőséget rejtenek magukban, melyeket érdemes megragadni.
A családi ház Zalakaros Fő utcáján található lakóövezetben. A szomszédságot rendezett környék és felújított ingatlanok jellemzik. A háztól pár perc séta távolságra található élelmiszerbolt, buszmegálló, orvosi rendelő is. A település óvodája, bölcsődéje és általános iskolája szintén pár száz méteres távolságra található, így akár kisgyermekes családoknak is kiváló választás lehet az ingatlan.
A település központja, a Korzó és a fürdő kb. 15 perces séta távolságra van.
A kertben több hatalmas dió és gyümölcsfa is található, a telek méretéből adódóan gazdálkodásra is alkalmas.
Az ingatlan teljesen tehermentes.
Az ingatlan adottságai kiváló felújítási alapot képezhetnek egy család számára, vagy akár befektetésnek is kiváló lehetőség.

Ár: 49.000.000 Ft

Amennyiben hirdetésem felkeltett érdeklődését, keressen bizalommal. Ingatlan közvetítők kérem, ne keressenek.
Tel.: **********

Leírás elrejtése

Ez az ingatlan az értékelendő ingatlan szomszédjában van. Felújítandó ! A homlokzaton süllyedésből eredő repedések is láthatók.
Az összehasonlításként hozott ingatlan az értékelendőhöz hasonló adottságokkal rendelkezik.
Értékkorrekciót a fajlagos áron nem alkalmazok.
Fajlagos kínálati ár: 449 000 Ft/m2
Értékkorrekció: 0
Összehasonlító ár: **449 000 Ft/m2**

Ingatlan érték:

Fenti összehasonlító értékek alapján az ingatlan értékét a három számított érték átlagával határozom meg.
A korrekció miatt az átlagolás számtani átlaggal történik.

Átlagos fajlagos ár számítás:

Összehasonlító fajlagos átlagár képzés:
(449 000 + 296 800 + 344 885 + 306 250) / 4 = **349 234 Ft/m2**

Fajlagos ingatlan érték:
5% általános értékcsökkentés az áralku miatt.

Fajlagos ingatlan érték:
349 234* 0,95 = 331 772Ft/m2

Ingatlan érték számítás:

Főépület: 93,2 m2

93,2m2 * 331 772 Ft/m2 = **30 921 150 Ft**

Melléképület: Külön nem értékelendő, az ingatlan átlagos árában szerepel csakúgy mint az összehasonlító ingatlanok esetében.

azaz: Harmincmillió-kilencszázhuszonegyezer-egyszázötven 00/100 forint

Az ár ÁFÁ-t nem tartalmazza.

5. Megjegyzések, feltételek

Fenti forgalmi érték értékállandóságát 3 hónapig tartom fenn.

Az alapadatok tekintetében a megbízótól kapott adatokat valamint a földhivatali adatokat megbízhatónak tekintettük, forgalomképes és tehermenetes ingatlannal számoltam.

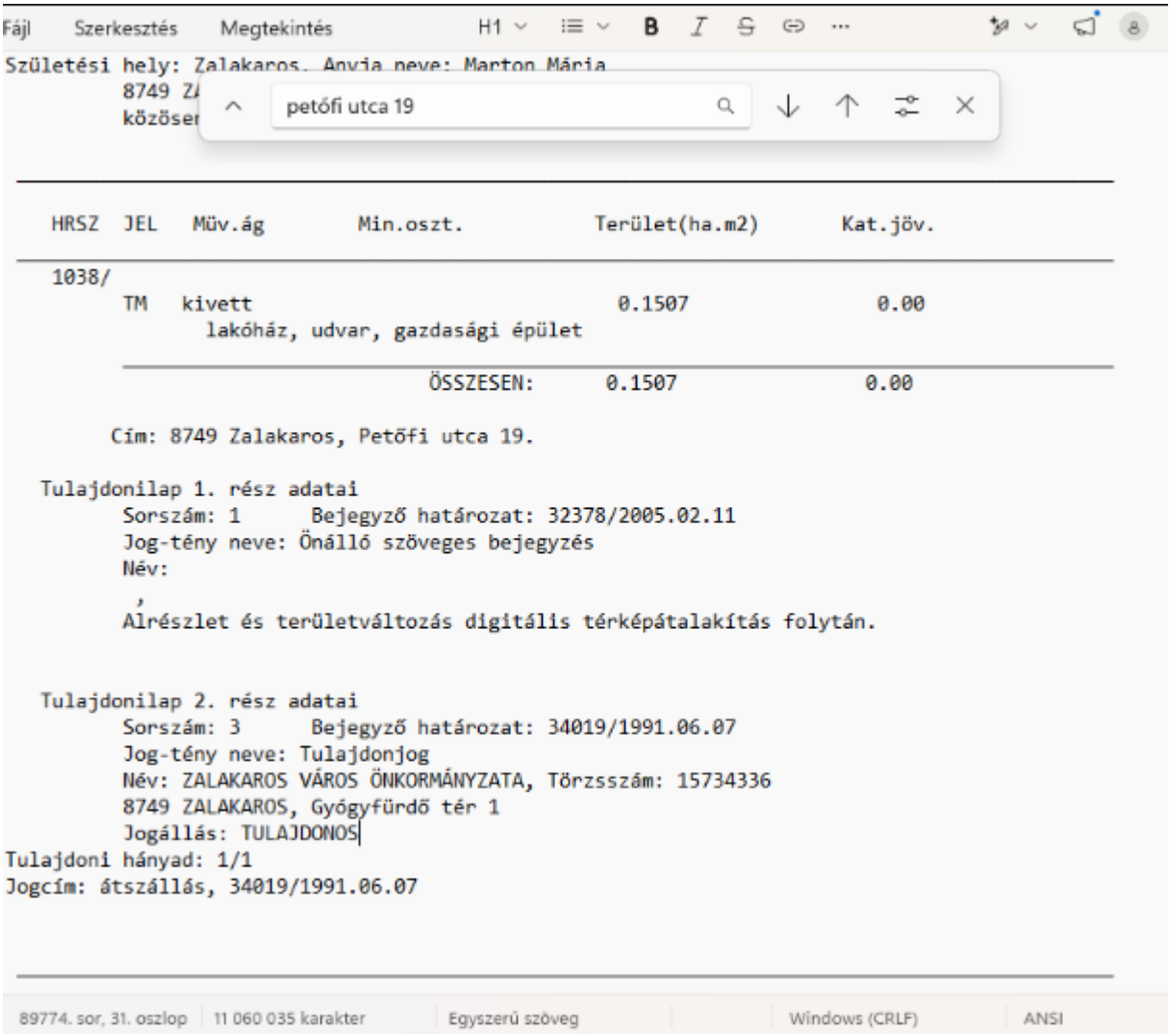
Az értékelés a helyszíni szemlén megállapított állapotra vonatkozik, külön vizsgálatokat nem végeztem.

Az értékbecslés a megadottól eltérő célra nem használható.

Nagykanizsa, 2026. október 26.

Imre Béla

Tulajdoni lap másolat



Fájl Szerkesztés Megtekintés H1

Születési hely: Zalakaros. Anyja neve: Marton Mária
8749 Z
közöse

petőfi utca 19

HRSZ	JEL	Müv.ág	Min.oszt.	Terület(ha.m2)	Kat.jöv.
1038/					
	TM	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület		0.1507	0.00
			ÖSSZESEN:	0.1507	0.00

Cím: 8749 Zalakaros, Petőfi utca 19.

Tulajdonilap 1. rész adatai
Sorszám: 1 Bejegyző határozat: 32378/2005.02.11
Jog-tény neve: Önálló szöveges bejegyzés
Név:
,
Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.

Tulajdonilap 2. rész adatai
Sorszám: 3 Bejegyző határozat: 34019/1991.06.07
Jog-tény neve: Tulajdonjog
Név: ZALAKAROS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA, Törzsszám: 15734336
8749 ZALAKAROS, Gyógyfürdő tér 1
Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: átszállás, 34019/1991.06.07

89774. sor, 31. oszlop | 11 060 035 karakter | Egyszerű szöveg | Windows (CRLF) | ANSI



utcai és oldal homlokzat



udvari homlokzat (bejárat)



előtér



közlekedő



helyiség 1



helyiség 2



helyiség 3



helyiség 4



wc előtér- wc



melléképület