

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS BALATONGYÖRÖK 130/122 hrsz. TELEK



Piaci forgalmi érték: 29.100.000,-Ft

Az értékek igény, per és tehermentes állapotra vonatkoznak.

Telek területe: 845 m²

Dátum: 2026.április.02.

Készítette: Sipos György

Zm. névjegyzék: 8/2008.

OKJ.: 54343902 4/27/2007. MAISZ.: 464/2003.

OKJ.: 52343902 91/30/2000. KIVOSZ.: 187/2007.

TARTALOMJEGYZÉK

- Előzmények
- Az ingatlan általános adatai
- Helyszíni szemle
- Összehasonlító adatok
- Érték megállapítás
- Mellékletek

ELŐZMÉNYEK:

Balatongyörök Község Önkormányzata megkeresése alapján megbízást kaptam, a Balatongyörök 130/122 hrsz. alatti telek, forgalmi értékének becslésére.

Az értékelést a megrendelő az ingatlan értékesítésének lebonyolításában kívánja felhasználni.

AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS ADATAINAK ISMERTETÉSE:

- Ingatlan helye: Balatongyörök Kenderáztató utca
- Helyrajzi szám: 130/122 hrsz.
- Teher: bejegyzést nem tartalmaz.
- Telek területe: 845 m2 tulajdoni lap és változási vázrajz alapján
- Tulajdonos: Balatongyörök Község Önkormányzata
- Az ingatlan jellege: beépítetlen terület
- Beépíthetősége: Lke-1 övezet szerint
- Fekvése: É – D sík
- Elhelyezkedése: A település déli szélén, balatonhoz közel.
- Közműellátottság: az utcában még nincs kiépítve
- Környező ingatlanok: lakó és hétvégi házak, építési telkek, camping
- Környezeti ártalom: nincs
- Megközelíthetőség: közterületi kapcsolat a Kenderáztató utca felől

- **HELYSZÍNI SZEMLE:**

A megbízás alapján helyszíni bejárást tartottam 2026.03.17-én, a szemrevételezést fotókkal dokumentáltam, megállapításaimat az alábbiakban rögzítem.

Környező ingatlanok: lakó és hétvégi házak, építési telkek, camping

Domborzata: sík

Közműellátottság: az utcában és a telken belül nincs kiépítve

Környezeti ártalom: nincs

A szabályozási terv szerint a terület, Lke-1. övezetbe tartozik, beépíthetősége a HÉSZ-ben meghatározott előírások alapján lehetséges, külön részletezve.

A település déli frekventált, balatonhoz közeli részén lévő építési telek. Az értékelt ingatlan a 130/105 hrsz terület megosztásából keletkezett, annak északi részén került kialakításra 6 db új építési telek. Domborzata egyenletes, sík, részlegesen bekerített, füvesített, gondozott. Északon a Kenderáztató utcával határos, közterületi kapcsolata, a közmű csatlakozások a gerincvezeték kiépítése után innen lesz biztosítható.

Fekvése, domborzat és a HÉSZ szerint lakóház építésére alkalmas.

A megbízás a mellékelt térkép vázlaton jelölt területrésze vonatkozik.

A terület nincs elkerítve a szomszédos telkektől, jelenleg az Önkormányzat tárolási célra használja. A területrészek földhivatali bejegyzése megtörtént, önállóan forgalom képesek. Közművek nincsenek kiépítve.

Közműhálózat kiépítése közmű fajtanként átlag 20.000,-Ft / folyóméter

Közművek bekötési költsége közmű fajtanként átlag 1 millió Ft / db

Értékesítés esetén a terület pontos geodéziai kitűzése szükséges.

ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK:

Balatongyörök	811 m2	25.000.000,-	30.826,- kínálati ár
Balatongyörök	757 m2	25.000.000,-	33.025,- kínálati ár
Balatongyörök	675 m2	22.500.000,-	33.333,- kínálati ár
	Átlag:		32.395,-/m2

Az összehasonlító adatok online hirdetésből származnak, kínálati árakon alapulnak.

ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS:

Alkalmazott módszer:

Összehasonlító adatokon alapuló értékelés.

A telek átlagos m² ára: 32.395,-Ft.

Módosító tényezők:

Érték csökkentő:	kínálati árak	-10%
	Közműbekötés hiánya	- 5%

Érték növelő:	kedvező fekvés	+20%
	piaci kereslet	+ 5%

Korrigált m² ár: 34.420,-Ft./m²

Kerekített m² ár: 34.400,-Ft/m²

Értékelt terület: 845 m²

Az értékelt ingatlan **forgalmi értéke** a módosító tényezők figyelembe vételével:

Az értékelt telek m ² ára:	34.400,-Ft.
A telek területe:	845 m ²
Számítás: 34.400x845 =	29.068.000,-Ft.
Kerekítve:	29.100.000,-Ft.

Az ingatlan **piaci forgalmi értéke:** **29.100.000,-Ft.**

A geodéziai kitűzés utáni esetleges telekméret pontosítás, nem befolyásolja érdemben a forgalmi értéket.

Az értékelt telek a közművek kiépítését követően lesz beépíthető.

Az értékbecslés érvényessége a piaci viszonyokat figyelembe véve; 120 nap.

Amennyiben a piaci viszonyokban és a telek állapotában érdemi változás következik be, az értékelés aktualizálása szükséges.

Felhasználható a megrendelés szerinti célra.

Készthely 2026. április 02.



Sipos György

OKJ.: 52343902 91/30/2000.

OKJ.: 54343902 4/27/2007.

MAISZ.: 464/2003. KIVOSZ.: 187/2007.

MELLÉKLETEK:

- Fényképek
- Tulajdoni lap
- Változási vázrajz
- Szabályozási terv
- Helyi építési szabályzat
- Közműterkép



Zala Vármegyei Körmányhivatal

8361 Keszthely Deák F. u. 47. Pf. 22.

Oldal: 1/1

Ehiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/15953/2025

2025.05.19

Szektor : 53

BALATONGYÖRÖK**Belterület 130/122 helyrajzi szám**

8313 BALATONGYÖRÖK Kenderáztató utca 5.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

845

0.00

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 338421/2024.10.31

eredeti határozat: 42996/3/2018.11.28

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 1/1 1990.évi LXV.tv.107.§ /2/

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 30986/2001.01.22

jogállás: tulajdonos

név: BALATONGYÖRÖK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8313 BALATONGYÖRÖK Kossuth utca 29

törzsszám: 15435408

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 338421/2024.10.31

Önálló szöveges bejegyzés területe kialakult a Balatongyörök 130/105 helyrajzi számú ingatlan megosztásából.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

GEOPART BT.

8360 Keszthely, Sági János u. 32

Tel.: 06 70/333-2352

A munkavégző neve

Munkaszám: 063-07/2024

Balatongyörök

belterület

település

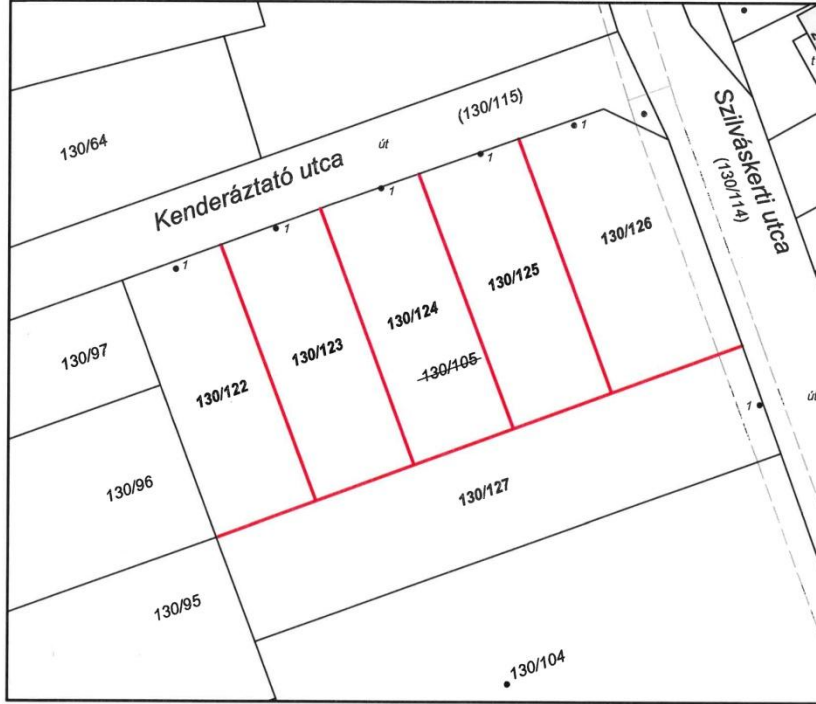
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/ 902 /2024

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

640872/2024

a 130/105 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány = 1:1000



Címkoordináták 130/122 hrsz		
Psz.	Y	X
1	520163	157850
130/123 hrsz		
1	520180	157857
130/124 hrsz		
1	520198	157864
130/125 hrsz		
1	520215	157870
130/126 hrsz		
1	520231	157875
130/127 hrsz		
1	520263	157827

* Vezetékjog 173 m²-re jogosult: E.on Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt., 7626 Pécs Búza tér 8/A. bej.hat.sz.: 44710/2011.10.05** Vezetékjog 84 m²-re jogosult: E.on Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt., 7626 Pécs Búza tér 8/A. bej.hat.sz.: 44710/2011.10.05

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							
Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület	AK		Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület	AK	Szolgáltatási és egyéb jogok		Megjegyzés
	jel	műv. ág					jel	műv. ág					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
130/105		kivett, beépítetlen terület		0.6306	-	130/122		kivett, beépítetlen terület	0.0845	-			
						130/123		kivett, beépítetlen terület	0.0845	-			
						130/124		kivett, beépítetlen terület	0.0844	-			
						130/125		kivett, beépítetlen terület	0.0840	-			
						130/126		kivett, beépítetlen terület	0.1077	-	*		
						130/127		kivett, beépítetlen terület	0.1855	-	**		
Összesen:				0.6306	0.00				0.6306	0.00			

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas!
Az új határpontok fakaróval vannak megjelölve!
A változás akarataknak megfelelően történt:

Készítette: Keszthely, 2024. július 26.

Part Jánosné

Földmérő

Földmérő íg.sz.: 10797

Part Arnold

minőségtanúsító földmérő
ing.rend.min.sz.: 2253/2014

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a kellezéstől számított egy évig hatályos.

2024 AUG. 30

Keszthely,

záradékoló
Ing.rend.min.sz.: 2253/2014

**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK
LAKÓTERÜLET
6.§**

(1) A lakóterületek övezeti tagolódását a szabályozási terv tünteti fel és a következő táblázatok tartalmazzák a vonatkozó részletes előírásokat.

(2) Az

Lke-1	K(O,Sz)/O,Sz	K/20
	K/4,5/6,5	K/1000

jelű övezet Csetény összefüggő kertes, villa-szerű lakóövezete, amely a 4,5 m-t meg nem haladó építménymagasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.

„K” betűjel meghatározása ld. 4. §. (10) bekezdés,

1. **Az övezetben** **elhelyezhető funkció:** OTÉK 13. §. (2) bekezdés: 1,2, 3, 4 pontja szerinti, valamint kivételesen* (3) bekezdés 2. pontja szerinti építmények és a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület.

* Az övezetben kivételesen elhelyezhető építmények esetében az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtakat figyelembe kell venni.

2. **Az övezetben a közművesítettség mértéke:** 5. § (2) bekezdés szerint.

3. **A telekalakítás lehetőségei** Telekalakítás, telekhatár-rendeázés az alábbi paraméterek szerint engedélyezhető. Nyeles telek létesíthető.
- | | | |
|-----------------------------|------------------------------|--|
| A kialakítható telek | legkisebb területe | K tartható vagy 100(800) •m ² |
| | legkisebb utcai homlokvonala | K tartható vagy 18,0 (15) •m |

* A zárójeles szám kivételesen ott tartható, ahol a telek eredeti nagysága ill. szélessége új telek kialakításának megfelel, de út illetve nyél építési területének biztosítása miatt a táblázatban rögzített érték alá lecsökkent

4. **Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett**
- | Beépítési módja | Legnagyobb beépítettség % | Legkisebb zöldfelület (%) |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Kialakult oldalhatáron álló, szabadon álló illetve ikresen csatlakozó beépítés tartható, új beépítés oldalhatáron álló illetve szabadon álló lehet | 20 | 50 |

*—Szabadon álló beépítés akkor engedélyezhető, ha az OTÉK 36. § (2) bekezdésében meghatározott épületek közti távolság így biztosítható.

—Nyelestelek esetén elsősorban szabadon álló beépítési mód engedélyezhető, oldalhatáron álló beépítés akkor lehet, ha a legalább tömb méretű területen az OTÉK 36. § (2) bekezdésében meghatározott épületek közti távolság csak így biztosítható.

5. **A beépítés paraméterei**
- | Az övezet telkein | | | | |
|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| Elhelyezhető épületek száma | előkert | Megengedett legkisebb | | Beépítési mód függvényében |
| | | oldalkert | hátsókert | |
| Több is lehet | K tartható ill. 6,0/12,0 m* | K * tartható ill. 6,0 m** | K tartható ill. 6,0 - 18 m *** | Ooldalhatáron álló |
| | | K * tartható ill. 3,0 m** | | Szabadon álló |

* —Közvetlenül a 71-es útra néző építési telek esetében, az előkert legalább 12,0 m, a hátsókert pedig 6,0 m legyen.

—Tereplejtést kihasználva, (lejtő felé néző oldalon) az előkertben zöldített felszínnel kialakított támfalgarázs létesíthető.

—Kialakult állapot szerint, saroktelken, továbbá az oldalhatáron álló beépítés mentén 0,0 m is lehet

** —Ha a kialakult oldalkert oldalhatáron álló beépítésnél kisebb, mint 6,0 m, akkor a tényleges

építménymagasságból OTÉK 36. §-a szerint meghatározott távolság tartandó.

— Bármely olyan beépítés esetén, amikor az oldalkertek egymással szomszédosak (váltakozó oldalhatáron álló, szabadon álló beépítés esetén, saroktelken) az oldalkert nagysága legalább 3,0 m legyen.

— Ahol a szomszédos oldalkertek nagysága kisebb, mint 3,0 m, ott legalább a tényleges építménymagasságból OTÉK 36. §-a szerint meghatározott távolság fele tartandó.

— Ha a kialakult oldalkert oldalhatáron álló beépítésnél kisebb, mint a tényleges építménymagasságból OTÉK 36. §-a szerint meghatározott távolság, vagy váltakozó oldalhatáron álló, szabadon álló beépítés esetén kisebb, mint a tényleges építménymagasságból OTÉK 36. §-a szerint meghatározott távolság fele, ott minden esetben az építési engedélyezés során be kell szerezni a tűvédelmi szakhatóság véleményét.

— Nyelesten a beépítési módtól függetlenül, legalább két oldalkert 8,0 m legyen. Amennyiben a nyeles telek egyik mérete meghaladja a 40 m-t, ott legalább egyik irányban a telekméret függvényében meghatározott hátsókert tartandó (ld. 7. és 1. számú melléklet).

— A helyben kialakult oldalhatáron álló beépítés szerint, ahol az oldalhatártól 1,0 vagy 2,0 m-re áll az épület, épületegyüttes, ott a szomszédos beépítés oldalkertje oldalhatáron álló beépítésnél 5,0 vagy 4,0 m lehet.

— Hátsókert meghatározása telekhossz függvényében az 1. számú melléklet szerint lehet.

— Az elő- és hátsókert kilátásvédelmi szempontok miatt felcserélhető, mérete a táblázat adatától eltérően is megállapítható az építésügyi hatóság jogkörében. A táblázat adatától eltérő méretek esetén, a kilátásvédelem biztosítását legalább a tervezett épület 2-2 szomszédját is bemutató fotómontázssal igazolni kell.

*Oldalhatáron álló beépítésnél a < 4,5 m-es, szabadon álló beépítésnél a < 2,25 m-es kialakult oldalkert, OTÉK-ban foglalt határértéktől megengedőbb érték, melyhez hozzájárulását a BM Balatoni Területi Főépítési Iroda 90-3/2005. számú szakvéleményében megadta.

6. Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések			
Megengedett építménymagasság	Tetőzet és a tető hajlásszöge	Magastető legnagyobb szélessége	Tető hűvezete
5,0/6,5 m*	Jellemzően magastető lehet	12,0 m	Hullámpala nem lehet.

* Az épületek homlokzatmagasságának egyetlen pontja sem haladhatja meg a 6,5 m-t.

7. Egyedi előírások: -

8. Sajátos jogintézmények:

8.1 Építési tilalom: -

8.2 Elővásárlási jog: -

9. Vonatkozó védelmi kategóriák	
a.) Örökségvédelem szerint: a 6. számú régészeti terület érinti az alábbi ingatlanokat: 2/1-, 3-, 5-9-, 10/1-, /2, 11-12-, 16/1-, 3264/1-, 3267 hrsz-ok (ld. 2. számú melléklet);	
b.) BTSZ szerint:	
—Településkép –védelmi övezetbe tartozik,	T-1
—Nagyrészt felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny területen elhelyezkedő övezetek	SZ-1
—Erozióknak fokozottan kitett terület	P-2
—Az övezet ingatlanjainak belterületbe vonása a 2000. évi CXII. Törvény hatályba lépésének időpontjáig megtörtént, így a Bt. IV. fejezet Záró Rendelkezések 54. § a.) pontja alapján települési területként kezelhetők.	U-1



