

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

BALATONGYÖRÖK 3071/5 hrsz. TELEK



Piaci forgalmi érték: 3071/5 hrsz 34.600.000,-Ft
Telek területe: 1526 m2

Az értékek igény, per és tehermentes állapotra vonatkoznak.

Dátum: 2026. ápr.02.

Signature

Készítette: **Sipos György**

Zm. névjegyzék: 8/2008.

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

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

² **TARTALOMJEGYZÉK**

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

ELŐZMÉNYEK:

Balatongyörök Község Önkormányzata megkeresése alapján megbízást kaptam, a Balatongyörök 3071/5 hrsz. alatti telek, forgalmi értékének becslésére.

Az értékelést a megrendelő az ingatlan értékesítésének lebonyolításában kívánja felhasználni.

AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS ADATAINAK ISMERTETÉSE:

- Ingatlan helye: Balatongyörök
- Helyrajzi szám: 3071/5 hrsz.
- Teher: holtig tartó haszonélvezeti jog Michael Fischer javára, Hidrogeológiai védőövezet „B” védőzóna
- Telek területe: 1526 m2 tulajdoni lap alapján
- Tulajdonos: Julia Fischer 1/1
- Az ingatlan jellege: beépítetlen terület
- Beépíthetősége: Lke-5 övezet szerint
- Fekvése: É – D sík
- Elhelyezkedése: A település nyugati részén.
- Közműellátottság: az utcában az alapközműveket kiépítették
- Környező ingatlanok: lakóházak, beépítetlen területek, temető
- Környezeti ártalom: nincs
- Megközelíthetőség: közterületi kapcsolat biztosított

- **HELYSZÍNI SZEMLE:**

A megbízás alapján helyszíni bejárást tartottam 2026.03.03-n, a szemrevételezést fotókkal dokumentáltam, megállapításaimat az alábbiakban rögzítem.

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

Domborzata: sík

Közműellátottság: az utcában kiépített, a telken belül nincs kiépítve

Környezeti ártalom: nincs

A szabályozási terv szerint a terület, Lke-5. övezetbe tartozik, beépíthetősége a HÉSZ-ben meghatározott előírások alapján lehetséges, külön részletezve.

A település nyugati részén lévő építési telkek. Domborzata egyenletes, sík, nincs bekerített, füvesített. Közterületi kapcsolata, a közmű csatlakozások a gerincevezetésekről biztosíthatók. 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. A terület földhivatali bejegyzése megtörtént, önállóan forgalom képes.

Értékesítés esetén a terület pontos geodéziai kitűzése szükséges.

ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK:

Vonyarcvashegy	1400 m ²	38.000.000,-	27.143,- adásvétel
Balatongyörök	1228 m ²	26.200.000,-	21.336,- adásvétel
Balatongyörök	1379 m ²	27.000.000,-	19.579,- adásvétel
	Átlag:		22.686,-/m ²

Az összehasonlító adatok megvalósult adásvételi szerződéseken alapulnak.

ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS:

Alkalmazott módszer:

Összehasonlító adatokon alapuló értékelés.

A telek átlagos m² ára: 22.686,-Ft.

Módosító tényezők: 3071/5 hrsz.

Érték csökkentő: temető közelsége - 5%

Érték növelő: piaci kereslet + 5%

Korrigált m² ár: 22.686,-Ft./m²

Kerekített m² ár: 22.700,-Ft/m²

Értékelt terület: 1526 m²

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

Az értékelt telek m ² ára:	22.700,-Ft.
A telek területe:	1526 m ²
Számítás: 22.700x1526 =	34.640.200,-Ft.
Kerekítve:	34.600.000,-Ft.

Az ingatlan **piaci forgalmi értéke:** **34.600.000,-Ft.**

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

Az értékbecslés érvényessége a piaci viszonyokat figyelembe véve; 90 nap.

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

Felhasználható a megrendelés szerinti célra.

Keszthely 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
- Közműtérkép



Zala Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály
Magyarország 8360 Keszthely, Deák
Ferenc utca 47.

Tulajdonlap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260309/19494
2026.03.09

Oldal 1/2

Balatongyörök
Belterület, 3071/5 helyrajzi szám

Balatongyörök, Belterület, 3071/5

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 41022/2005.09.28				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / beépítetlen terület	0	1526	0
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 35886/2017.03.10				
Jogi jelleg: Hidrogeológiai védőövezet "B" védőzóna					
(Az eljáró hatóságként kijelölt Zalaszentgróti Járási Hivatal Földhivatali Osztályának határozatszáma: 32456/2017.04.10)					

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 41022/2005.09.28	⊗ Törölő határozat 36887/2006.06.16
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: adásvétel Eredeti határozat: 34865/2003.04.02 Utalás: II/ Név: Némethné Schumacher Krisztina, Születési név: Schumacher Krisztina, Születési év: 1959, Anyja neve: Kovács Erzsébet Jogosult címe: 8313 BALATONGYÖRÖK, Kossuth Lajos utca 67		
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 36887/2006.06.16	⊗ Törölő határozat 35469/2014.06.20
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: adásvétel Utalás: II/1 Név: Michael Fischer, Születési név: Michael Fischer, Születési év: 1953, Anyja neve: Karolina Illwitzer Jogosult címe: A-1220 WIEN, Siebenbürgerstraße 102.		
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 35469/2014.06.20	
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: ajándékozás Utalás: II/2 Név: Julia Fischer, Születési név: Julia Fischer, Születési év: 1986, Anyja neve: Sylvia Stugger Jogosult címe: AT-1220 WIEN, Siebenbürgerstrasse 102		

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 41022/2005.09.28
Önálló szöveges bejegyzés	
Keletkezett a 3071 hrsz-ú ingatlan megosztásából. Eredeti határozat: 34865/2003.04.02	
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 41022/2005.09.28
Önálló szöveges bejegyzés	
Keletkezett a balatongyöröki 3071/1. hrsz-ú ingatlan megosztásából.	

Folytatás a következő oldalon



Zala Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály
Magyarország 8360 Keszthely, Deák
Ferenc utca 47.

Tulajdonlap-másolat
(teljes)
 Ügyazonosító:
 INYER/TULLAP/20260309/19494
 2026.03.09

Oldal 2/2

Balatongyörök
Belterület, 3071/5 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 35469/2014.06.20
	Haszonélvezeti jog
	holtig tartó Utalás: II/3 Név: Michael Fischer, Születési név: Michael Fischer, Születési év: 1953, Anyja neve: Karolina Illwitzer Jogosult címe: A-1220 WIEN, Siebenbürgerstraße 102.

Az E-hiteles tulajdonlap-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.

TULAJDONI LAP VÉGE

(6) Az

Lke-5	SZ	25/30
	5,0/6,5	K/900

jelű övezet összefüggő nagykeres lakóövezet, amely az 5,0 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 1,2,3 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, hatlakásos épület csak a 900 m²-t meghaladó telkeken létesíthető.

2. **A közművesítettség mértéke:** 5.§ (2) bekezdés szerint.

3. **A telekalakítás lehetőségei** Telekalakítás, telekhatár-rendezés az alábbi paraméterek szerint engedélyezhető.
- | | | |
|-----------------------------|------------------------------|------------------------------------|
| A kialakítható telek | legkisebb területe | K tartható vagy 900 m ² |
| | legkisebb utcai homlokvonala | K tartható vagy 18,0 m |

4. **Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett**
- | Beépítési módja | Legnagyobb beépítettsége % | Legkisebb zöldfelület (%) |
|---------------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| Szabadon álló beépítés engedélyezhető | 25/30 • | 50 |

* a második szám saroktelken alkalmazható értékek

5. **A beépítés paraméterei**
- | Az övezet telkein | | | | |
|-----------------------------|-----------------------|-----------|------------|----------------------------|
| Elhelyezhető épületek száma | Megengedett legkisebb | | | Beépítési mód függvényében |
| | előkert | oldalkert | hátsókert | |
| Több is lehet | K tartható ill. 6,0 m | 3,0 m | 6,0-36 m • | Szabadon álló |

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

6. **Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések**
- | Megengedett építménymagasság | Tetőzet és a tető hajlásszöge | Magastető legnagyobb szélessége | Tető héjazata |
|------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| 5,0 /6,5• m | Jellemzően magastető lehet | 14,0 m | Hullámpala nem lehet. |

* a második szám saroktelken alkalmazható értékek

7. **Egyedi előírások:** -

8. **Sajátos jogintézmények:**

8.1 **Építési tilalom:** -

8.2 **Elővásárlási jog:** -

9. **Vonatkozó védelmi kategóriák**

a.) Örökségvédelem szerint:

— A 2. számú régészeti terület érinti az alábbi ingatlant: 3080-, 3095 hrsz.

— A 3. számú régészeti terület érinti az alábbi ingatlanokat: 3097-3107-, 3109-3118-, 3124-3136-, 3140-3144-, 3364-3365 hrsz-ok (ld. 2. számú melléklet);

b.) BTSZ szerint:

—Települési terület

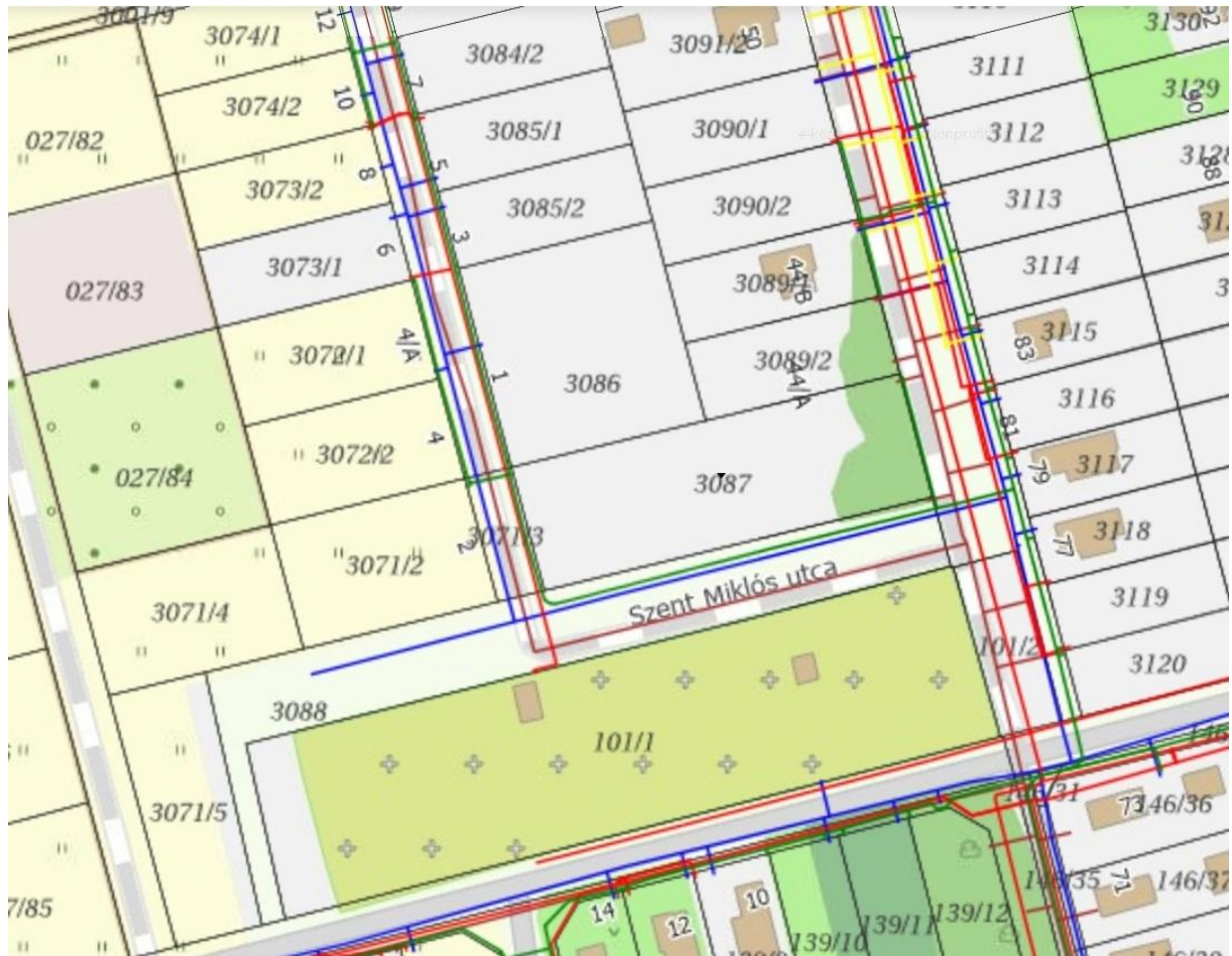
—Felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny területen fekszenek az övezetek

— Az övezet, a BTSZ Tájképvédelmi, ill. tájkarakter megőrzése szempontjából kiemelt jelentőségű területe övezethatárának természetes határvonalakhoz történő kisebb kiigazítása után, települési terület

U-1

SZ-1

U-1



FOTÓMELLÉKLET**2026.04.02.****Balatongyörök 3071/5 hrsz.****Sipos György**