

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

BALATONGYÖRÖK 3087 és 3071/4 hrsz. TELEK



Piaci forgalmi érték: 3087 hrsz **65.300.000,-Ft**
Telek területe: **3199 m²**

Piaci forgalmi érték: 3071/4 hrsz **36.300.000,-Ft**
Telek területe: **1600 m²**

Az értékek igény, per és tehermentes állapotra vonatkoznak.

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.

² **TARTALOMJEGYZÉK**

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

ELŐZMÉNYEK:

Balatongyörök Község Önkormányzata megkeresése alapján megbízást kaptam, a Balatongyörök 3087 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: 3087 hrsz.
- Teher: végrehajtási jog.
- Telek területe: 3199 m² tulajdoni lap alapján
- Tulajdonos: Balatongyörök Község Önkormányzata 1/2-d
Holitskáné Erdős Anna Erzsébet 1/2-d
- Helyrajzi szám: 3071/4 hrsz.
- Teher: bejegyzést nem tartalmaz
- Telek területe: 1600 m² tulajdoni lap alapján
- Tulajdonos: Némethné Schumacher Krisztina 1/1
- Az ingatlan jellege: beépítetlen terület
- Beépíthetősége: Lke-5 övezet szerint
- Fekvése: K – NY 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-én, 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 gerincvezetékéről biztosíthatók. Fekvése, domborzat és a HÉSZ szerint lakóház építésére alkalmas.

A megbízás a mellékelt térkép vázlaton jelölt területrészre vonatkozik.

A terület nincs elkerítve a szomszédos telkektől. A terület földhivatali bejegyzése megtörtént, önállóan forgalom képes.

Értékesítés esetén a terület pontos geodéziai kitűzése szükséges.

ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK:

Vonyarcvashegy	1400 m ²	38.000.000,-	27.143,- adásvétel
Balatongyörök	1228 m ²	26.200.000,-	22.336,- 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: 3087 hrsz.

Érték csökkentő:	Közműbekötés hiánya	- 5%
	nagyobb terület	-10%

Érték növelő:	piaci kereslet	+ 5%
---------------	----------------	------

Korrigált m² ár: 20.417,-Ft./m²

Kerekített m² ár: 20.400,-Ft/m²

Értékelt terület: 3199 m²

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

Az értékelt telek m ² ára:	20.400,-Ft.
A telek területe:	3199 m ²
Számítás: 20.400x3199 =	65.259.600,-Ft.
Kerekítve:	65.300.000,-Ft.

Az ingatlan **piaci forgalmi értéke:** **65.300.000,-Ft.**

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

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.

Alkalmazott módszer:

Összehasonlító adatokon alapuló értékelés.

A telek átlagos m² ára: 22.686,-Ft.

Módosító tényezők: 3071/4 hrsz.

Érték csökkentő: Közműbekötés hiánya - 5%

Érték növelő: piaci kereslet + 5%

Korrigált m² ár: 22.686,-Ft./m²

Kerekített m² ár: 22.700,-Ft/m²

Értékelt terület: 1600 m²

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

Az értékelt telek m ² ára:	22.700,-Ft.
A telek területe:	1600 m ²
Számítás: 22.700x1600 =	36.320.000,-Ft.
Kerekítve:	36.300.000,-Ft.

Az ingatlan **piaci forgalmi értéke:** **36.300.000,-Ft.**

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

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.

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 Körmányhivatal
8361 Keszthely Deák F. u. 47. Pf. 22.

Oldal: 1 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/5118/2025

2025.02.12

BALATONGYÖRÖK

Szektor : 61

Belterület 3087 helyrajzi szám

		I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:			terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
alrészlet adatok			ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o			ha m2 k.fill
. Kivett beépítetlen terület		0	3199	0.00	
		II. RÉSZ			
8. tulajdoni hányad: 1/2					
bejegyző határozat, érkezési idő: 42032/2008.10.15					
jogcím: adásvétel					
utalás: II /2-6.					
jogállás: tulajdonos					
név : Holitskáné Erdős Anna Erzsébet					
sz.név: Erdős Anna Erzsébet					
szül. : 1963					
a.név : Mauterer Anna					
cím : 2085 PILISVÖRÖSVÁR Dózsa György utca 82.					
10. tulajdoni hányad: 1/2					
bejegyző határozat, érkezési idő: 335913/2022.06.03					
jogcím: csere					
utalás: II /9.					
jogállás: tulajdonos					
név: BALATONGYÖRÖK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 8313 BALATONGYÖRÖK Kossuth utca 29					
törzsszám: 15435408					
		III. RÉSZ			
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 35813/1999.07.19					
Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 027/160 hrsz-ú külterületi ingatlan, belterületbe csatolásából.					
10. bejegyző határozat, érkezési idő: 31611/2020.02.19					
Végrehajtási jog 191 940 FT, azaz százkilencvenegyezer-kilencszáznegyven FT és járulékai erejéig .					
444.AV.0002/2020/19. Dr. Vizler Ádám önálló bírósági végrehajtó útján adótartozás jogcímen.					
utalás: II /8.					
jogosult:					
név: VONYARCVASHEGYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL BALATONGYÖRÖKI KIREND.					
cím : 8313 BALATONGYÖRÖK Kossuth Lajos utca 29					

Folytatás a következő lapon

Zala Vármegyei Kormányhivatal
8361 Keszthely Deák F. u. 47. Pf: 22.

Oldal: 2/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/5118/2025

2025.02.12

BALATONGYÖRÖK

Szektor : 61

Belterület 3087 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

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



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 1/1

Balatongyörök
Belterület, 3071/4 helyrajzi szám

Balatongyörök, Belterület, 3071/4

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	1600	0
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 35885/2017.03.10				
Jogi jelleg: Hidrogeológiai védőövezet "B" védőzóna					
(Az eljáró hatóságként kijelölt Zalaszentgróti Járási Hivatal Földhivatali Osztályának határozatszáma: 32455/2017.04.10)					

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 41022/2005.09.28
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	

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.	

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 U-1
 - Felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny területen fekszenek az övezetek SZ-1
 - Az övezet, a BTSZ Tájképvédelmi, ill. tájkarakter megőrzése szempontjából kiemelt jelentőségű területe övezethatárának természetes határvonalakhoz történő kisebb kiigazítása után, települési terület U-1

