



**INKER**

Kereskedelmi és Szolgáltató BT.  
Trade & Deposit Company

H-8647 Balatonmária, Bajcsy Zsilinszky u. 209.

Tel./Fax.: 00 36 85/ 376 976  
E-mail : bojlaci@vipmail.hu

**Iktatószám: Fé- 6678-1./2025**

**Ingatlanforgalmi értébecslés  
/Szakvélemény/  
(aktualizált)**

**Az értébecslés tárgya:** **8360 Keszthely Tapolcai út 1/A.sz  
(2805/34 hrsz ) alatti  
„kivett bölcsőde, udvar ” megnevezésű  
belterületi ingatlan.**

**Az ingatlan adatai:** Hrsz: 2805/34

**Terület nagysága:** 3241.0 m<sup>2</sup>

**Tulajdonos :** Keszthely Város Önkormányzata  
8360 Keszthely  
Fő tér 1.sz.

**Tulajdoni hányad:** 1/1

*Az értébecslés Keszthely Város Önkormányzata: (Dr Tóth Gergely polgármester úr), megbízásából készült 2 pld.-ban a tárgyi ingatlan – napi piaci - forgalmi értékének, megállapítása céljából.*

**Balatonmáriefürdő, 2025.10.07.**

**Készítette:**

**Bojtor László  
Ingatlanforgalmi értébecslő  
Vagyonértékelő szakértő,  
eng.sz.:6/1993,4/02/2007.**

Bojtor László  
Ingatlanforgalmi értébecslő  
Vagyonértékelő szakértő,  
eng.sz.: 6/1993-  
4/02/2007  
8647 Balatonmáriefürdő,  
Bajcsy Zsilinszky u. 209.

**Előzmény:**

Keszthely Város Önkormányzata : ( Dr Tóth Gergely polgármester úr), megbízásából az alábbiak szerint elkészítettem a Keszthely Város Önkormányzata (8360 Keszthely Fő tér 1.sz. ), tulajdonban lévő (8360 Keszthely Tapolcai út 1/A.sz. (2805/34 hrsz ) alatti , városközpont közelében található „kivett bölcsőde , udvar” megjelölésű, belterületi ingatlan, - forgalmi értékbecslését, szakvéleményét , annak napi- piaci forgalmi értékének megállapítása céljából.

A helyszínelés alkalmával (2025.05.20.-án) a megbízó rendelkezésemre bocsátotta az ingatlanról készült tulajdoni lap másolatát, továbbá a terület beépítésére vonatkozó övezeti előírások dokumentumait.

---

**Aktualizálásra vonatkozó Szakértői észrevételezés:**

*A (6657-1 /2025) iktatószámon , 2025.05.21.-én keltezett, - tárgyi ingatlanra vonatkozó ingatlan forgalmi értékbecslés, szakvélemény, a Keszthely Közös Önkormányzati Hivatal Vagyongazdálkodási Osztály megrendelésére : (2025.10.07.-én) aktualizálva lett!*

*A tárgyi ingatlan újbóli helyszínelését (2025.10.07.-én) elvégeztem az aktuális helyszíni állapotokat, fotó felvételekkel rögzítettem!*

*Az ismételt bejárás során megállapítást nyert, hogy a felépítményeken, illetve az ingatlan területen, a korábban megállapított és rögzített állapothoz képest az eltelt időszak alatt , semmilyen olyan : (értéknövelő, vagy további értékcsökkentő tényező), nem történt, amely a korábban megállapított – ingatlan forgalmi értéket – megváltoztatná!*

---



**Előzetes szakértői észrevételezés az értébecslés vonatkozásában:**

A fenti tárgyi ingatlanon található, felépítmények, és az ingatlan terület , - társasházi építmények között található, - illetve azokkal határos. **A HÉSZ szerint, (Vt-1) jelű-** településközponti vegyes- építési övezetbe sorolt, így ezen tárgyi ingatlanra , - az ennek megfelelő előírások vonatkoznak!


Az ingatlanon , évek óta használaton kívül lévő, ( mára már korszerűtlenné vált, nagy mértékben állag romlott), - statikai , állékonysági problémás építmények, található , - amelyek gazdaságosan nem újíthatók fel, az átfunkcionálásuk sem megoldható , ezért már műszaki szükségességből is azok elbontása indokolt!

Az egész tárgyi ingatlan terület rendezése , az épületszerkezetek elbontása és kijelölt lerakó helyre történő elszállítása,( a környezetre veszélyes hullámpala héjazat ártalmatlanítása - megsemmisítése) komoly anyagi ráfordítást , továbbá gépi és kézi munkák elvégzését igényli.

Ennek figyelembevételével a felépítmények számottevő értéket nem képviselnek, sőt a (Vt-1) övezeti besorolásnak megfelelő beépítésnek és ingatlan hasznosítási – ingatlan fejlesztési lehetőségeket , a felépítmények megléte korlátozza !

Ezért a forgalmi érték megállapításánál, már a „bontási munkálatok elvégzése utáni állapotokat feltételeztem” és mint beépítetlen ingatlan területet vettem számításba a szakértői munka , a forgalmi érték megállapítása során !

Természetesen ez azt feltételezi, hogy esetleges ingatlan értékesítés során, a fentiekben körülírt területrendezést , az ingatlan terület, beépítésre alkalmassá tételét , a már „ építési teleknek megfelelő” előkészítést az új tulajdonosnak saját költségén kell elvégezni!

  
 Készítette: [Név]  
 Munkatárs: [Név]  
 Dátum: 2017.08.18.  
 Hely: [Hely]  
 [Hely]

**Az ingatlan leírása:**

A földhivatali nyilvántartás szerint :

„kivett , bölcsőde, udvar ”

belterületi ingatlan,

8360 Keszthely

**Hrsz: 2805/34**

terület nagysága : 3241.0 m<sup>2</sup>

**Tulajdonos :**

Keszthely Város Önkormányzata

8360 Keszthely

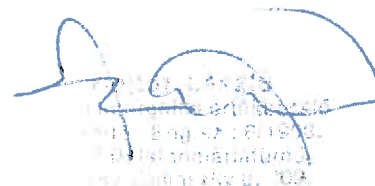
Fő tér 1.sz.

**Tulajdoni hányad : 1/ 1**

**Terhelés:**

vezeték jog! Távhővezeték és védőtávolsága 150 m<sup>2</sup>-re.

Jogosult : VÜZ 8360 Keszthely Vásártér 10.sz



Keszthely Város Önkormányzata  
8360 Keszthely, Fő tér 1.sz.  
Közigazgatási és Polgármesteri Hivatal  
Keszthelyi U. 10/A

### Elhelyezkedés , környezet :

. A becslés tárgyát képező – földhivatali nyilvántartás szerint - „ kivett, bölcsőde, udvar,, - megnevezésű belterületi ingatlan- Keszthely város (É-K-i ) városrészében , társasházi ingatlanok között , Várölggy irányába haladva a Zsidi úttal párhuzamosan helyezkedik el, amely , egyrészt az un. (10 em) épület mellet lehajtva, vagy az általános iskola felől haladva (aszfalt burkolatú ) úton érhetünk el.

A tárgyi ingatlan , (rendezetlen , elhanyagolt,) füvesített, sík fekvésű, szabálytalan, trapéz, alakzatú . Az ingatlan, gyenge minőségű, drótfonatos kerítéssel határolt, egy ideje már használaton kívüli - állag romlott - épülettel beépített belterületi ingatlan.

A felépítmény hagyományos építési módban megépített, (tégla falazatú, hullámpalás ), korszerűtlen építmény, (falazatokon jelentkező repedésekkel és alap süllyedéssel), gyenge műszaki állapotára tekintettel, gazdaságosan már nem újítható fel, ezért annak elbontása indokolt .


Az ingatlan, víz, villany , vezetékes gáz, szenny víz csatorna, közművekkel rendelkezik.

A város ezen terület részére, valamint a tárgyi ingatlan, a vonatkozó rendezési terv és a vonatkozó (HÉSZ) szerint ( Vt-1 ) jelű övezeti besorolású.

Az övezeti besorolásnak megfelelő beépítés, ingatlanfejlesztés a vonatkozó építési szabályok és előírások betartása mellett lehetséges, de, csak a meglévő felépítmények elbontása után !

Az egész ingatlan terület rendezése ,az épületszerkezetek szerkezetek elbontása és kijelölt lerakó helyre történő elszállítása, komoly anyagi ráfordítást , továbbá gépi és kézi munkák elvégzését igényli.

Az ingatlan megközelítése a városon belüli területi elhelyezkedésénél fogva , bármely közlekedési eszközzel könnyen megoldható.



A handwritten signature in blue ink is written over a faint, circular official stamp. The stamp contains text, including 'Keszthelyi Községi Önkormányzat' and 'Közérőltető Iktató Központ', but it is mostly illegible due to the signature and fading.

**Forgalmi érték megállapítása:**

- Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékeléssel, (fő módszer)

**A forgalmi érték megállapítását a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel készítettem el.**


Az ingatlan forgalmi értékbecslését a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően piaci összehasonlító módszerrel végeztem .

Ennek alapja, a piaci értékszemlélet , amely szerint az ingatlan forgalmi értékét a környezetében lévő kínálati árak , árinformációiból arányosítással becsültem meg

**Az értékelendő munkafolyamat fő elemei a hivatkozott szabályozás szerint :**

- az értékelésbe vonható alaphalmaz kiválasztása
- 
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése ,
- 
- fajlagos alapérték meghatározása,
- 
- értékmodosító tényezők egyedi mérlegelése , elemzése,
- 
- a fajlagos alapérték módosítása, fajlagos alapérték számítása ,
- 
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként,

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban végeztem , amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa , közel azonos a vizsgált ingatlannal.

  
Balázs László  
Piaci értékelési szakértő  
2017.04.28. 10:00  
1000 Budapest, Városliget 1.  
Tel: +36 1 461 2345

Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értéket az elemzés során figyelmen kívül hagytam .

Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat hasonlítottam össze.

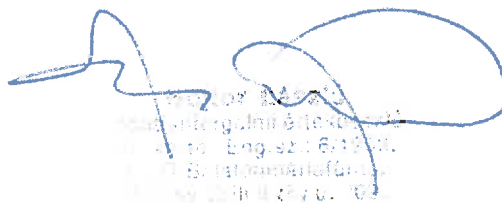
Az összehasonlító kínálati árakat az általános forgalmi adó nélkül vettem figyelembe .

Az elemzett összehasonlító adatokból alapértéket határoztam meg , amelyet fajlagos érték négyzetméterre vetítettem .

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása , értékmodosító tényezők figyelembevételével történt.

Értékmodosító tényezőként csak olyan jelentős , értéket befolyásoló tényezőt vettem figyelembe , amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékelés során a piacon az értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemeztem és összehasonlítottam az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal



A handwritten signature in blue ink is positioned over a faint blue stamp. The stamp contains the following text: "Magyarországi Értékelési és Ingatlanértékelési Szakértői Társaság", "Bécsi utca 16/11. sz.", "1052 Budapest", and "Tárgy: 2018/12/16. sz."



Feltételeztem, hogy az ingatlanok, a föld alatti építményeknek és épületszerkezeteknek, valamint az egyéb eszközöknek nincsenek olyan rejtett vagy eltakart tulajdonságai, amelyek azt értékesebbé vagy kevésbé értékessé teszik.

Nem végeztem környezeti hatást vizsgáló tanulmányt.

Egyéb megállapítás hiányában feltételeztem, hogy az érvényben lévő állami és helyi szabályokat és törvényeket teljes mértékben betartották.

Feltételeztem továbbá azt is, hogy a helyi, vagy országos hatóságoktól, illetve magánszemélyektől vagy szervezetektől minden szükséges engedélyt, jóváhagyást, vagy egyéb törvényhozói, illetve adminisztratív felhatalmazást beszereztek, illetve azok beszerezhetőek vagy megújíthatóak mindazon felhasználási célokra, amelyek e jelentésben szerepelnek.

Nincs tudomásom arról, hogy veszélyes és/vagy környezetkárosító anyagok lennének az értékelt ingatlanon.

Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanon nincs olyan anyag, mely annak értékét befolyásolná.

A megbízóval való megállapodásomnak megfelelően az értékelésről összefoglaló jellegű értékelői jelentést készítettem.

A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.

Az értékkel kapcsolatban kifejtett következtetések és vélemények érvényességének időpontját jelentésemben feltüntettem.

A kifejezett vélemény a hazai piacgazdaságnak a fenti időpontban fennálló helyzetén és az akkor érvényes forint-vásárlóerőn alapul.

Ezen értékelés egészét, vagy valamely részét, hirdetés, újság, reklámanyag vagy más médium útján terjeszteni előzetes, írásbeli hozzájárulásom és jóváhagyásom nélkül tilos.

Ez a szakvélemény csak a megjelölt célokat szolgálja és más célra nem használható fel.



Értékelési Intézet  
H-1051 Budapest, Rózsák t. 17. sz. épület  
Tel: +36 1 461 1111  
Fax: +36 1 461 1112  
www.ertekelasiintezet.hu

Kijelentem, hogy legjobb tudomásom szerint sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltségem az értékelt eszközökkel kapcsolatban, vagy az értékelésben érintett felekkel kapcsolatban nincs.

Az itt megállapított értékek függetlenek a díjazás mértékétől, illetve a díjazás ténye nem függ bármilyen "előre meghatározott" érték elérésétől.

Az értékelést személyes szakmai meggyőződésem szerint készítettem.

### INGATLAN KÖRNYEZETE:

<b>Elhelyezkedés:</b>	Zala megye, Keszthely Város ,
<b>Közlekedés:</b>	Autóbusszal, személygépkocsival, vonattal , ( szezonálisan hajóval),
<b>Infrastruktúra:</b>	Víz, villany, gáz, szenny víz csatorna,
<b>Környezet beépítettsége, jellege:</b>	Használaton kívüli , elbontandó építmény.
<b>Forgalom, környezeti ártalom:</b>	Közlekedésből eredő , alacsony zajártalom.
<b>Megjegyzés:</b>	Az ingatlan közterülethez csatlakozik!

### TELEK ADATAI:

<b>Területe:</b>	3241.0 m <sup>2</sup>	<b>Besorolása, övezete:</b>	Vt-1
<b>Formája:</b>	trapéz	<b>Domborzat, tájolás:</b>	sík, (K- Ny-i),
<b>Beépítettsége:</b>	beépített	<b>Beépíthetőség:</b>	Vt-1 szerint
<b>Utca burkolata:</b>	aszfalt	<b>Állapota:</b>	felújítandó
<b>Kerítés:</b>	Fém-szerkezetű, (drótfonatos),	<b>Növényzet:</b>	Füvesített, pár darab fa és bokor-növényzet található.
<b>Parkolási lehetőség:</b>	Az ingatlanon, illetve közterületen !		
<b>Megjegyzés:</b>	Elbontandó felépítmények!		

**Szöveges értékelés:**

Az ingatlanon , évek óta használaton kívül lévő, ( mára már korszerűtlenné vált, nagy mértékben állag romlott), - statikai , állékonysági problémás építmények, található , - amelyek gazdaságosan nem újíthatók fel, az átfunkcionálásuk nem megoldható , ezért már műszaki szükségességből is azok elbontása indokolt!

A teljes ingatlan terület rendezése , az épületszerkezetek elbontása és kijelölt lerakó helyre történő elszállítása.( a környezetre veszélyes hullámpala héjazat ártalmatlanítása - megsemmisítése) , magas költségei , komoly anyagi ráfordítást , továbbá gépi és kézi munkák elvégzését igényli.

Ennek figyelembevételével a - felépítmények számottevő értéket nem képviselnek,- sőt a (Vt-1) övezeti besorolásnak megfelelő beépítésnek és ingatlan hasznosítási – ingatlan fejlesztési lehetőségeket , a felépítmények megléte korlátozza !

Ezért a forgalmi érték megállapításánál, már a „bontási munkálatok elvégzése utáni állapotokat feltételeztem” és mint beépítetlen ingatlan területet vettem számításba a szakértői munka , a forgalmi érték megállapítása során !

Ingatlan, ingatlan fejlesztésre alkalmas terület !

**PIACI ÖSSZEHAONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS**

A piac-megközelítés alkalmazásánál a korábban leírtaknak megfelelően a piacon értékesítésre felkínált, vagyontárgyakat elemeztük és hasonlítottuk össze az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal.

**TELEKÉRTÉK ( HRSZ 2805/34)**

BEÉPÍTETLEN INGATLANOK ÖSSZEHAONLÍTÓ ADATOK ( K )				
HELYSZÍN	ÁR	TERÜLET	EGYSÉGÁR	JELLEMZŐK
8360 KESZTHELY BELTERÜLET BEÉPÍTETLEN TERÜLET	61.000.000 Ft	1463 m <sup>2</sup>	41.800 Ft/m <sup>2</sup>	Teljes közművekkel ellátott beépítésre alkalmas, sík fekvésű, fűvesített, belterületi ingatlan,
8360 KESZTHELY BELTERÜLET BEÉPÍTETLEN TERÜLET	51.800.000 Ft	970 m <sup>2</sup>	53.400 Ft/m <sup>2</sup>	Kitűnő lokáció, közvetlen, közútról megközelíthető , kerítéssel határolt , fűvesített, beépíthető belterületi ingatlan – teljes közművel ellátva.
8360 KESZTHELY RÁKÓCZI U BEÉPÍTETLEN TERÜLET	36.500.000 Ft	705 m <sup>2</sup>	51.700. Ft/m <sup>2</sup>	Frekvenciált területen, Beépítésre alkalmas (víz, villany,gáz,szennyvíz), közművel ellátott, sík fekvésű,fűvesített belterületi ingatlan,
<b>ÁTLAGÁR:</b>			<b>49.000 Ft/m<sup>2</sup></b>	





4. A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.
5. Az értékbecslés - az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
6. Az értékbecslés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
7. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, de ezekért felelősséget nem vállal.
8. Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanok jelenlegi, jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.
9. Javadalmazásom nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

**Jelen értéktanúsítványban szereplő összeg (90 napig érvényes) , ezen időszak elteltével azt egy érték átindexeléssel aktualizálni kell, 1 éven belül pedig csak az ingatlanpiacon bekövetkezett változások figyelembevételével új szakvéleménnyel módosítható.**

Balatonmárfafürdő, 2025.10.07.



**Bojtor László**

**Ingatlanforgalmi értékbecslő**

**vagyonértékelő szakértő**

**eng.sz.:6/1993.4/02/2007**

Bojtor László  
 Ingatlanforgalmi értékbecslő  
 Eng.sz.: 6/1993.  
 11/2007 Balatonmárfafürdő,  
 Balatonmárfafürdő, 103.

