



INKER

Kereskedelmi és Szolgáltató BT.
Trade & Deposit Company

H-8647 Balatonmária, Bajcsy Zsilinszky u. 209.

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

Iktatószám: Fé- 6703-1./2026

**Ingatlanforgalmi értébecslés
/Szakvélemény/**

Az értébecslés tárgya: 8360 Keszthely Móra Ferenc utca

**(„Táborhely”)-(3114/9 hrsz.-ú) ingatlan - megosztása utáni állapotot
már feltételező, a- mellékletként csatolt- „ megosztási vázrajz szerint” ,
kialakítandó:
(3114/23 hrsz), valamint a (3114/24 hrsz) alatt felvett
„kivett beépítetlen terület ” megnevezésű
belterületi ingatlanok.**

Az ingatlan adatai: Hrsz: (3114/23) (Hrsz:3114/24)

Terület nagysága: 3827.0 m2 10.180 m2

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

Tulajdoni hányad: 1/1

Az értébecslés az (MST-PROIMMO-PROJEKT Építőipari Kft)- megbízásából készült 2 pld.-ban a tárgyi ingatlanok – napi piaci - forgalmi értékének megállapítása céljából.

Balatonmáriefürdő, 2026.03.10.

Készítette:

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

Bojtor László
Ingatlanforgalmi értébecslő
szakértő Eng.sz.: 6/1993.
8647 Balatonmáriefürdő,
Bajcsy-Zsilinszky u. 209.

Előzmény:

Az (MST- PROIMMO PROJEKT Kft) - (1139 Budapest, Petneházy utca 54-56. sz .2.em. 35 sz, - megbízásából, az alábbiak szerint elkészítettem a - Keszthely Város Önkormányzata (8360 Keszthely Fő tér 1.sz.) -tulajdonában lévő, - (8360 Keszthely Móra Ferenc utca 50.sz) - (3114/9 hrsz alatti földrészlet), "kivett táborhely" megnevezésű belterületi ingatlan, - megosztása utáni állapotot már feltételező, - a mellékletként csatolt" megosztási vázrajz szerint , így kialakítandó - (3114/23 hrsz), valamint a- (3114/24 hrsz) alatt felvett , város központtól (É-K- i) irányba, található „kivett beépítetlen terület” megjelölésű, belterületi ingatlanok, - forgalmi értékbecslését, szakvéleményét , azok aktuális - (napi- piaci) - forgalmi értékeinek megállapítása céljából.

A helyszínelés alkalmával (2026.03.10.-én) a megbízó rendelkezésemre bocsátotta az ingatlanról készült tulajdoni lap másolatát, továbbá a terület beépítésére vonatkozó övezeti előírások dokumentumait.

Az ingatlan leírása:

„Kivett táborhely” megnevezésű belterületi ingatlan:

Összes terület nagysága: 35.318 m²

(Az ingatlan, megosztási állapotát (kialakítását), már feltételező- „megosztási vázrajz” szerint!)

a./

„kivett , beépítetlen terület ”

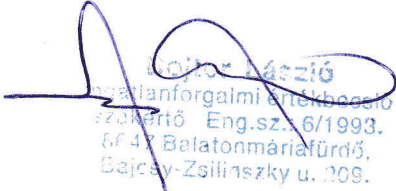
belterületi ingatlan,

8360 Keszthely

Móra Ferenc utca

Hrsz : 3114/23

terület nagysága : 3827.0 m²


 Ingatlanforgalmi értékelő
 Eng.sz.: 6/1993.
 8647 Balatonmáriafürdő,
 Bajcsy-Zsilinszky u. 209.

Tulajdonos :

Keszthely Város Önkormányzata

8360 Keszthely

Fő tér 1.sz.

Tulajdoni hányad : 1/ 1

Terhelés: A mellékletként csatolt tulajdoni lap másolat szerint: (Földhasználati jog!)

(Az ingatlan, megosztási állapotát (kialakítását), már feltételező- „megosztási vázrajz” szerint!)

b./

„kivett , beépítetlen terület ”

belterületi ingatlan,

8360 Keszthely

Móra Ferenc utca

Hrsz : 3114/24

terület nagysága : 10.180 m2

Tulajdonos :

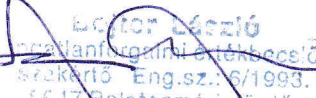
Keszthely Város Önkormányzata

8360 Keszthely

Fő tér 1.sz.

Tulajdoni hányad : 1/ 1

Terhelés: A mellékletként csatolt tulajdoni lap másolat szerint: (Földhasználati jog!)


Doktor Bécsió
Ingatlanügynökségi társaság
Szakértő Eng.sz.: 6/1993.
6/17 Balatonmáriafürdő,
Dobosy-Zsili István u. 209.

Elhelyezkedés , környezet : (hrs: 3114/23

A becslés tárgyát képező – földhivatali nyilvántartás szerint - „, kivett, beépítetlen terület „, - megnevezésű belterületi ingatlan- Keszthely város (K-i) városrészében , a Móra Ferenc utca déli oldalán helyezkedik el, közlekedési út mentén!

Építési övezeti besorolása: (Lke-3)**Beépítés és ingatlanfejlesztési lehetőség, a kertvárosias lakóterület övezeteire vonatkozó****előírások szerint!**

A korábban kempingként üzemeltetett földterület, már hosszú évek óta használaton kívül van.

Az ingatlan területe a (Móra utca) út pályaszintjéhez viszonyítva, mély fekvésű, szabálytalan alakzatú, területe rendezetlen, sok helyen szinte áthatolhatatlan, vadon nőtt bokrokkal, fákkal és gyomnövényekkel benőtt.

Az ingatlan közművesítetlen.


A korábbi kemping területen kiépített (különböző csatlakozási helyek, állag romlott tönkrement maradványai,) felállások, csonkok, beton műtárgyak és bontási hulladékok láthatók.

Az ingatlan terület jövőbeni építés előkészítési munkálatai során, a földben hátrahagyott (nagyobbrészt eltakart -láthatatlan), építési hulladéknak számító anyagok megtisztítása mellett, további komoly és költséges gépi és kézi munka elvégzése , már műszaki szükségességből is indokolt.

Kizárólag csak ezen az ingatlan területen keresztül lesz biztosítható, a vele közvetlen szomszédos – déli irányba (mögöttes)- (3114/24 hrsz) alatti, - (Vt-15- építési besorolású) ingatlanterület, beépítéséhez (ingatlanfejlesztéshez szükséges) : megfelelő védő távolság figyelembevételével elvégzendő , párhuzamos közmű fektetések (víz, szenny víz, csatorna, gáz vezeték közmű ellátása vonatkozásában !

Más műszaki megoldás hiányában, ezen ingatlan mindenkori tulajdonosai tűrni kötelesek, a másik ingatlanra közművek átvezetését és azok karbantartását biztosító „szolgalmi jog földhivatali nyilvántartásba történő „bejegyzését.

Az ingatlan terület részben, gyenge minőségű drótfonatos kerítéssel határolt.


 Dr. László
 Ingatlanforgalmi értékbecslő
 szakember - Eng.sz.: 6/1993.
 8147 Balatonmáriafürdő,
 Balcsy-Zsilinszky u. 109.

A vonatkozó hatósági előírások betartása mellett, az övezeti besorolásnak megfelelő – beépítésre , és ingatlan fejlesztésre a szükséges területfejlesztési munkák elvégzését követően megfelel!

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

Elhelyezkedés- környezet:

Építési övezeti besorolása: (Vt-15)

Beépítés és ingatlanfejlesztési lehetőség, a településközponti területek övezeteire vonatkozó előírások betartása szerint!

A korábban kempingként üzemeltetett földterület, már hosszú évek óta használaton kívül van.

Az ingatlan területe a (Toldi utca) út pályaszintjéhez viszonyítva, mély fekvésű, szabálytalan alakzatú, területe rendezetlen, sok helyen szinte áthatolhatatlan, vadon nőtt bokrokkal, fákkal és gyomnövényekkel benőtt.

Az ingatlan közművesítetlen, az előtte húzódó közterületi útszakaszon közművezetékek nincsenek így, a (rákötési lehetőség erről az oldalról) nem biztosítható.

A szakvéleményben már körülírt módon a teljes közmű rendszer biztosítása és kiépítése (az ingatlan fejlesztéshez) a Móra Ferenc utca felől a (3114/23 hrsz.-ú) ingatlanon történő átvezetéssel „szolgalmi jog alapítása mellett „ szakági tervezés és műszaki vezetéssel történhet!

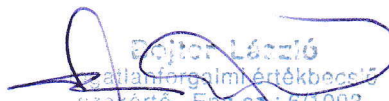
Az ingatlanra történő bejárás jelenleg nem biztosított.

Annak megközelítéséhez, a bejáráshoz a beközlekedéshez szükséges útcsatlakozás, és híd szerkezet megépítése (költséges) , de szükséges.

A korábbi kemping területen kiépített (különböző csatlakozási helyek, állag romlott tönkrement maradványai,) felállások, csonkok, beton műtárgyak és bontási hulladékok láthatók.

A szemét maradványok, beton műtárgyak, hivatalos szemétkerakó helyre történő elszállítása kötelező!

Alapesetben, ha a vasút 50m-es védősávjában tervezzük az építkezést, szükség van egy szakhatósági állásfoglalásra.


 Bojtor László
 Ingatlanforgalmi értékbecsélő
 szakértő Eng.sz.: 6/1993.
 67-47 Balatonmáriafürdő,
 Bajcsy-Zsilinszky u. 209.

A szakhatóságit a Nemzeti Közlekedési Hatóság illetékes regionális igazgatósága adja ki, az (építési engedélyezési eljárás keretében!

Az ingatlan terület jövőbeni építés előkészítési munkálatai során, a földben hátrahagyott (nagyobbrészt eltakart -láthatatlan), építési hulladéknak számító anyagok megtisztítása mellett, további komoly és költséges gépi és kézi munka elvégzése , már műszaki szükségességből is indokolt.

Az ingatlan terület részben, gyenge minőségű drótfonatos kerítéssel határolt.

A vonatkozó hatósági előírások betartása mellett, az övezeti besorolásnak megfelelő – beépítésre , és ingatlan fejlesztésre a szükséges területfejlesztési munkák elvégzését követően megfelel!

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

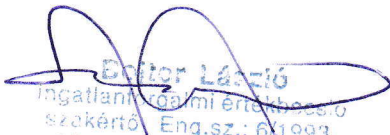
Forgalmi érték megállapítása:

- 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 értékszemplélet , amely szerint az ingatlan forgalmi értékét a környezetében lévő kínálati árak , árinformációiból arányosítással becsültem meg


Dr. László
Ingatlanforgalmi értékbecslő
szakértő Eng.sz.: 6/1993.
6F 47 Battonmáriafürdő,
Bajcsy-Zsilinszky u. 208.

Az értékelendő munkafolyamat fő elemei a hivatkozott szabályozás szerint :


- az értékelésbe vonható alaphalmaz kiválasztása
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése ,
- fajlagos alapérték meghatározása,
- értékmódosító 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.

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 .



Ingatlanforgalmi értékelő
szakértő Eng.sz.: 67/1993.
6047 Balatonmáriafürdő,
Bajcsy-Zsilinszky u. 208.

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

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

Értékmódosító 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


Bajcsy-Zsilinszky
Ingatlanforgalmi értékbecslo
szekertő Eng.sz.: 6/1993.
6/47 Balatonmárfürdő,
Bajcsy-Zsilinszky u. 209.

Az értékelés módszere

Az ingatlan értékelése szemrevételezés alapján, valamint a szükséges dokumentumok és információk beszerzésével történik.

Az adatszolgáltatás valóságát a megbízó szavatolja.

Elsődleges módszerként a piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékbecslés került alkalmazásra, mivel a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlantípusok rendszeresen megjelennek az ingatlanpiacon.

A vizsgálandó ingatlant a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált, hasonló típusú ingatlanokkal hasonlítottam össze.

Az összehasonlító adatok gyűjtése és szelektálása után, egy fajlagos alapérték került meghatározásra, melyet az értékmódosító tényezők számbavételével korrigáltam.

Az ingatlan értékének megállapítása arra a célra irányul, hogy az ingatlan szabadpiacon igen nagy valószínűséggel mekkora értéken értékesíthető.

Az ingatlan értékelése során feltételeztem annak per- és tehermentességét.

Értékelési feltételek:

Nem folytattam vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatosan. Az eszközök értékelése mindennemű visszatartási jogtól és teherrel mentesen történt, hacsak nincs eltérő megállapítás. Telekkönyvi szemle nem történt.

Felelős tulajdonosi magatartást és hozzáértő ingatlankezelést feltételeztem.

Legjobb tudomásom szerint minden adat, amelyet jelentésemben közzétettem helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásokból gyűjtöttem, nem vállalok sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részemre és elemzésem elkészítésében felhasználtam.

Jelen értékelésben felhasznált, a földterület és az épületek méretére vonatkozó adatokat és egyéb leírásokat a megbízó szolgáltatta, ezeket jogi szakértő, vagy hivatásos földmérő nem igazolta. Minden számomra átadott műszaki leírást korrektnek feltételeztem



Bajcsy-Zsilinszky
 Ingatlanforgalmi értékbecslő
 szakértő Eng.sz.: 6/1993.
 8047 Balatonmáriafürdő,
 Bajcsy-Zsilinszky u. 209.

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.

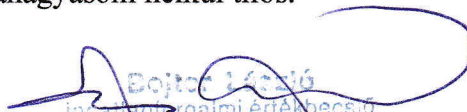
A megbízóval való megállapodásomnak megfelelően az értékelésről összefoglaló jellegű értékelői jelentést készítettem.

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 piaccgazdaságnak 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.


Bojtor István
ingatlanforgalmi értékelő
szakértő Eng.sz.: 6/1993.
8047 Balatonmáriafürdő,
Bajcsy-Zsilinszky u. 209.

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

Kijelentem, hogy legjobb tudomásom szerint sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltégem 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.

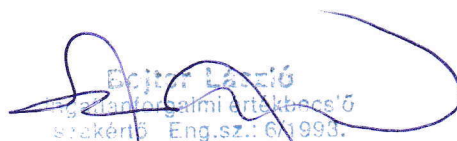
Az értékelést személyes szakmai meggyőződésemmel készítettem

INGATLANOK KÖRNYEZETE:

Elhelyezkedés:	Zala megye, Keszthely Város ,
Közlekedés:	Autóbusszal, személygépkocsival, vonattal , (szezonálisan hajóval),
Infrastruktúra:	Közmű nélküli földterület.
Környezet beépítettsége, jellege:	Hasznosítatlan, elhanyagolt, beépítetlen terület,
Forgalom, környezeti ártalom:	Közlekedésből eredő , zaj és rezonancia hatás!
Megjegyzés:	Az ingatlan közterülethez csatlakozik!

TELEK ADATAI: (a.) hrsz: 3114/23

Területe:	3827.0 m2	Besorolása, övezete:	Lke-3
Formája:	Szabálytalan alakzatú	Domborzat, tájolás:	sík, (É- D -i),
Beépítettsége:	beépítetlen	Beépíthetőség:	(HÉSZ: Lke-3) szerint
Utca burkolata:	aszfalt	Állapota:	felújítandó
Kerítés:	Állag romlott drótfonatos	Növényzet:	Elhanyagolt, vadon nőtt fákkal,bokrokkal, gyomnövényzettel,
Parkolási lehetőség:	Jelenleg csak közterületen!		
Megjegyzés:	Ingatlan fejlesztésre alkalmas ingatlan terület!		


 Béla László
 Ingatlan- és társadalmi értékbecsélő
 szakértő Eng.sz.: 0/1998.
 67 47 Balatonmáriafürdő,
 Bajcsy-Zsilinszky u. 109.

(b.) Hrsz : 3114/24

TELEK ADATAI:

Területe:	10.180 m ²	Besorolása, övezete:	Vt-15
Formája:	Szabálytalan alakzatú	Domborzat, tájolás:	sík, (É- D -i),
Beépítettsége:	beépítetlen	Beépíthetőség:	(HÉSZ: Vt-15)
Utca burkolata:	aszfalt	Állapota:	felújítandó
Kerítés:	Rossz állagú drótfonatos!	Növényzet:	Füvesített, fákkal, cserjékkel, gyomnövényekkel benőtt elhanyagolt terület!
Parkolási lehetőség:	Jelenleg csak közterületen !		
Megjegyzés:	Ingatlan fejlesztésre alkalmas ingatlan terület!		

Szöveges értékelés:


A (Hrsz: 3114/23) ingatlan esetében:

Építési övezeti besorolása: (Lke-3)

Beépítés és ingatlanfejlesztési lehetőség, az elhanyagolt ingatlanterület, terület rendezési és közmű kiépítési munkálatainak elvégzése után, a szükséges műszaki tervek, és Építési Hatósági engedélyek birtokában, a kertvárosias lakóterület övezeteire vonatkozó előírásoknak megfelelően történhet!

A korábbi kemping területen kiépített (különböző csatlakozási helyek, állag romlott tönkrement maradványai,) felállások, csonkok, beton műtárgyak és bontási hulladékok láthatók.

Az ingatlan terület jövőbeni építés előkészítési munkálatai során, a földben hátrahagyott (nagyobbrészt eltakart -láthatatlan), építési hulladéknak számító anyagok megtisztítása mellett, további komoly és költséges gépi és kézi munka elvégzése , már műszaki szükségességből is indokolt.


 Ingatlanforgalmi értékbiztosító
 szakértő Eng.sz.: 6/1993.
 86 47 Balatonmáriafürdő,
 Bajcsy-Zsilinszky u. 209.

Kizárólag csak ezen az ingatlan területen keresztül lesz biztosítható, a vele közvetlen szomszédos – déli irányba (mögöttes, elhelyezkedésü,- (3114/24 hrsz) alatti, - (Vt-15- építési besorolású) ingatlanterület, beépítéséhez, (ingatlanfejlesztéshez szükséges) : megfelelő védő távolság figyelembevételével elvégzendő, mélyépítési munka során , a párhuzamos közmű fektetések, (a víz, szenny víz, csatorna, gáz vezeték közmű ellátása vonatkozásában !

Más műszaki megoldás hiányában, ezen ingatlan mindenkori tulajdonosai túrni kötelesek, a másik ingatlanra közművek átvezetését és azok karbantartását biztosító „szolgalmi jog földhivatali nyilvántartásba történő „bejegyzését.

Az ingatlan esetleges értékesítését , megelőzően, annak pontos telekhatárainak kitűzését – földmérő szakmérnök bevonásával- el kell végeztetni!

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

Szöveges értékelés:

A (Hrsz: 3114/24) ingatlan esetében:

Építési övezeti besorolása: (Vt-15)

Beépítés és ingatlanfejlesztési lehetőség, a településközponti területek övezeteire vonatkozó előírások betartása szerint!

A korábban kempingként üzemeltetett földterület, már hosszú évek óta használaton kívül van.

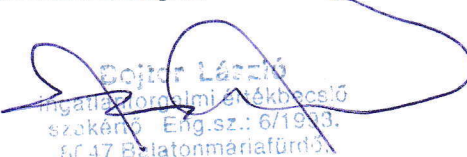
Az ingatlan területe a (Toldi utca) út pályaszintjéhez viszonyítva, mély fekvésű, szabálytalan alakzatú, területe rendezetlen, sok helyen szinte áthatolhatatlan, vadon nőtt bokrokkal, fákkal és gyomnövényekkel benőtt.

Az ingatlan közművesítetlen, az előtte húzódó közterületi útszakaszon közművezetékek nincsenek így, a (rákötési lehetőség erről az oldalról) nem biztosítható.

A szakvéleményben már körülírt módon a teljes közmű rendszer biztosítása és kiépítése (az ingatlan fejlesztéshez) a Móra Ferenc utca felől a (3114/23 hrsz.-ű) ingatlanon történő átvezetéssel „szolgalmi jog alapítása mellett „ szakági tervezés és műszaki vezetéssel történhet!

Az ingatlanra történő gépjárművel történő bejárás, jelenleg nem biztosított.

Annak megközelítéséhez, a bejáráshoz a beközlekedéshez, szükséges útcsatlakozás, és híd szerkezet megépítése viszonylag nagy beruházás, amely (költséges) , de szükséges.


 Bojtor László
 Ingatlan-örökös jogi tanácsadó
 szakértő Eng.sz.: 6/1993.
 6047 Bolatonsmáriafürdő
 Bajcsy-Zsilinszky u. 209.

A korábbi kemping területen kiépített (különböző csatlakozási helyek, állag romlott tönkrement maradványai,) felállások, csonkok, beton műtárgyak és bontási hulladékok láthatók.

A szemét maradványok, beton műtárgyak, hivatalos szemétkerakó helyre történő elszállítása kötelező!

Alapesetben, ha a vasút 50m-es védősávjában tervezzük az építkezést, szükség van egy szakhatósági állásfoglalásra.


A szakhatóságot a Nemzeti Közlekedési Hatóság illetékes regionális igazgatósága adja ki, az (építési engedélyezési eljárás keretében!

Az ingatlan terület jövőbeni építés előkészítési munkálatai során, a földben hátrahagyott (nagyobbrészt eltakart -láthatatlan), építési hulladéknak számító anyagok megtisztítása mellett, további komoly és költséges gépi és kézi munka elvégzése , már műszaki szükségességből is indokolt.

Az ingatlan terület részben, gyenge minőségű drótfonatos kerítéssel határolt.

Az ingatlan esetleges értékesítését , megelőzően, annak pontos telekhatárainak kitűzését – földmérő szakmérnök bevonásával- el kell végeztetni!

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


Dr. László
ingatlanforgalmi értékelő
szakértő Eng.sz.: 6/1993.
67 47 Balatonmáriafürdő,
Cejcsy-Zelli István u. 109.

PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELES

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

TELEKÉRTÉK : (BELTERÜLETI INGATLANOK ESETÉBEN)!

BEÉPÍTETLEN BELTERÜLETI INGATLANOK ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK				
HELYSZÍN	ÁR	TERÜLET	EGYSÉGÁR	JELLEMZŐK (K)
8360 KESZTHELY ZÁMOR U BEÉPÍTETLEN TERÜLET	58.100.000 Ft	987 m ²	58.900 Ft/m ²	Teljes közműekkel ellátott, ingatlanfejlesztésre alkalmas, , füvesített/kerítéssel határolt, belterületi ingatlan,
8360 KESZTHELY TAPOLCAI ÚT BEÉPÍTETLEN TERÜLET	127.400.000 Ft	3241 m ²	39.300 Ft/m ²	Kitűnő-lokáció, közvetlen, közútról megközelíthető , kerítéssel, határolt , füvesített/disznóvénnyel, ingatlan-fejlesztésre, belterületi ingatlan – teljes, közművel rendelkezik
8360 KESZTHELY ZÁMOR U BEÉPÍTETLEN TERÜLET	49.500.000 Ft	906 m ²	54.600 Ft/m ²	Kitűnő, lokációval, Beépítésre alkalmas (víz, villany, gáz, szennyvíz, telefon) közművel ellátott, füvesített/gyümölcsös belterületi ingatlan,
ÁTLAGÁR:			51.000.-Ft/ m²	

(Hrsz: 3114/23)

TELEK - ÉRTÉKELES- SZÁMÍTÁS (KORREKCIÓVAL)	
TELEKMÉRET	3827.0 m ²
ÁTLAGOS FAJLAGOS ÁR	51.000 Ft/m ²
A PIACI ADATOK MEGBÍZHATÓSÁGÁNAK KOCKÁZATA	- 5%
INGATLANFEJLESZTÉSI LEHETŐSÉG	+20%
TERVEZENDŐ KÖZMŰ ÁTVEZETÉSI SZOLGALMI, JOG/ BEÉP. KORLÁT	- 10%-
ELHANYAGOLT INGATLAN TERÜLET	-5%
KORRIGÁLT (ÁR) :	51.000 FT/M2
ÉRTÉK :	195.177.000.-FT
KEREKÍTVÉ:	195.200.000.- Ft

Bojtor László
Ingatlanforgalmi Értékbecsülő
szókegyesítő Eng.sz. 6/1993
80/47 Balatonmáriafürdő,
Bajcsy-Zsilinszky u. 208.

A piaci adatok értékelése alapján a „ kivett beépítetlen terület” megnevezésű belterületi ingatlan - forgalmi értékét (nettó): 195.200.000.-Ft – ban(+ÁFA:27%) bruttó:247.904.000.- Ft-ban állapítom meg.

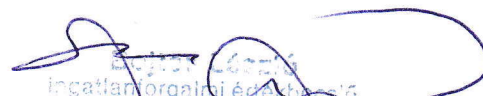
(Hrsz: 3114/24)

TELEK – ÉRTÉKELÉS- SZÁMÍTÁS (KORREKCIÓVAL)	
TELEKMÉRET	10.180 m²
ÁTLAGOS FAJLAGOS ÁR	51.000 Ft/m²
A PIACI ADATOK MEGBÍZHATÓSÁGÁNAK KOCKÁZATA	- 5%
INGATLANFEJLESZTÉSI LEHETŐSÉG	+10%
HIÁNYZÓ KÖZMŰVEK AZ UTCAFRONTON SEM TALÁLHATÓK, BEKÖZLEKEDÉ S HIÁNYA/VASÚT	-30%
RENDEZETLEN INGATLAN	-15%
KORRIGÁLT (ÁR):	30.600 FT/M2
ÉRTÉK :	311.508.000.-FT
KEREKÍTVÉ	311.500.000.- Ft

A piaci adatok értékelése alapján a „ kivett beépítetlen terület” megnevezésű belterületi ingatlan - forgalmi értékét (nettó): 311.500.000.-Ft – ban (+ÁFA:27%) bruttó: - 395.605.000.-Ft-ban állapítom meg.

Záradék

1. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlant értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készültségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért - bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági - környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés-, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalok.


 Ingatlanforgalmi értékelési
 szakértő Eng.sz.: 6/1993.
 80.47 Balatonmáriafürdő,
 Bajcsy-Zsilinszky u. 209.

2. Az értékelő nem végezet földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatokat a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak.
3. A helyszíni szemle során feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt rejtett, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.
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.



Ingatlanforgalmi értékelő
szakértő Eng.sz. 6/1993.
8F 47 Balatonmáriafürdő,
Bajcsy-Zsilinszky u. 209.

9. Javadalmazásom nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

Jelen értéktanúsítványban szereplő (- forgalmi érték- 90 napig érvényes) , ezen időszak elteltével az (ingatlanpiacon bekövetkezett változások figyelembevételével), új szakvéleménnyel módosítható!

Balatonmáriafürdő, 2026.03.10.

Készítette:



Bojtor László

Ingyanforgalmi értékbcslő

vagyoneértékelő szakértő

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

Bojtor László
ingatlanforgalmi értékbcslő
szakértő Eng.sz.: 6/1993.
8647 Balatonmáriafürdő,
Bajcsy-Zsilinszky u. 209.

GEOMOL FÖLDMÉRŐ IRODA

MOLNÁR SZILÁRD IMRE ev.
KESZTHELY, DEÁK FERENC u. 47.
info@geomol.hu, +36 30 993 6686

KESZTHELY
belterület

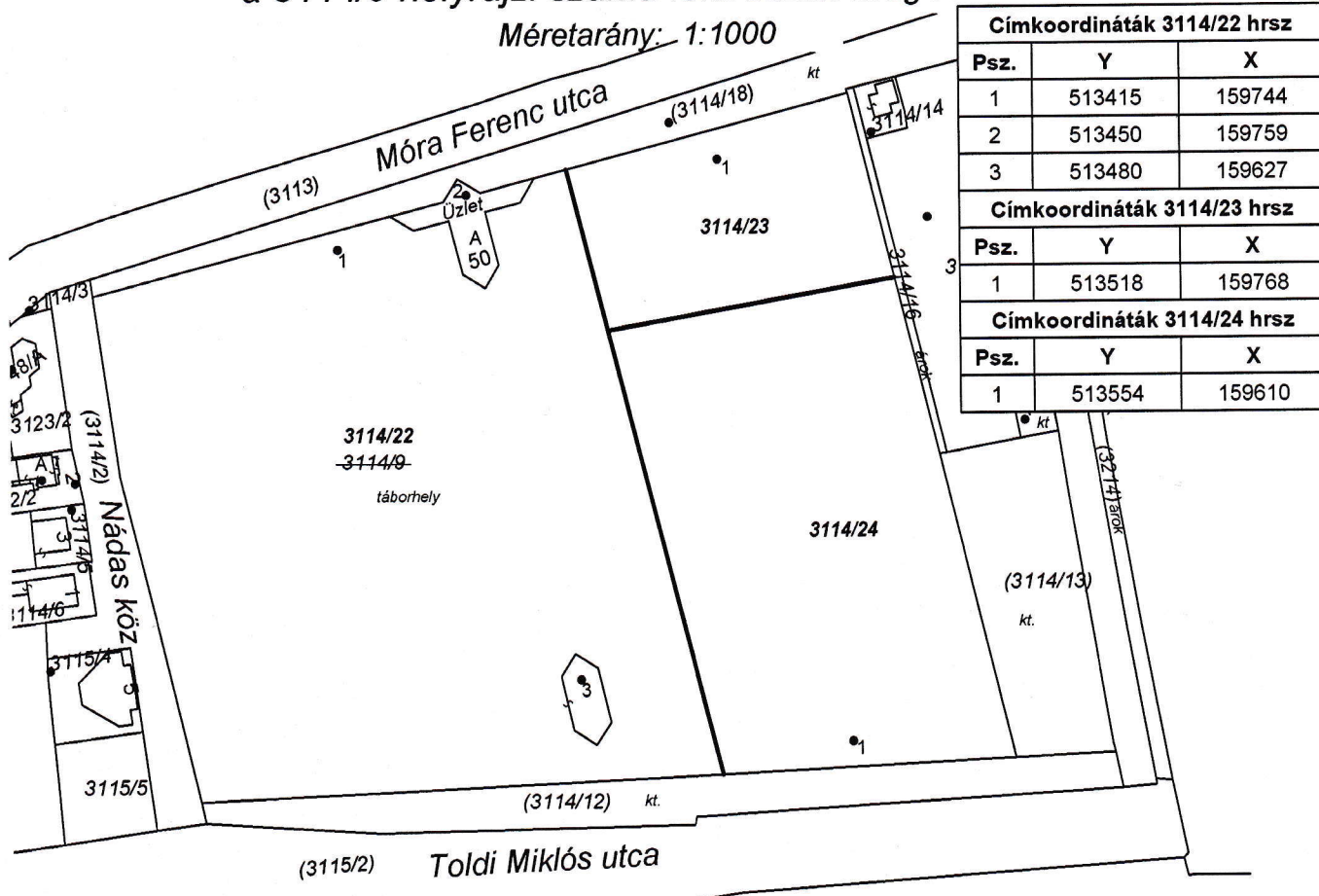
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/123/2026

Munkaszám: 20/A/2026

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 3114/9 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:1000



Címkoordináták 3114/22 hrsz		
Psz.	Y	X
1	513415	159744
2	513450	159759
3	513480	159627

Címkoordináták 3114/23 hrsz		
Psz.	Y	X
1	513518	159768

Címkoordináták 3114/24 hrsz		
Psz.	Y	X
1	513554	159610

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						
Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ága	Min.o.				jel	műv. ága	Min.o.			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
3114/9		kivett, táborhely		3.5318	-	3114/22		kivett, táborhely és beépített terület		2.1311	-	
						3114/23		kivett, beépítetlen terület		0.3827	-	
						3114/24		kivett, beépítetlen terület		1.0180	-	
Összesen:				3.5318						3.5318		

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

A változás akarataknak megfelelően történt:

.....
.....

Keszthely, 2026.02.10.
Készítő, és minőséget tanúsító:

MOLNÁR SZILÁRD IMRE
Földmérő igazolvány szám: 7451
Ing. rend. min. szám: 0401/1990
Mérnök kamarai szám: GD-T:20-0282

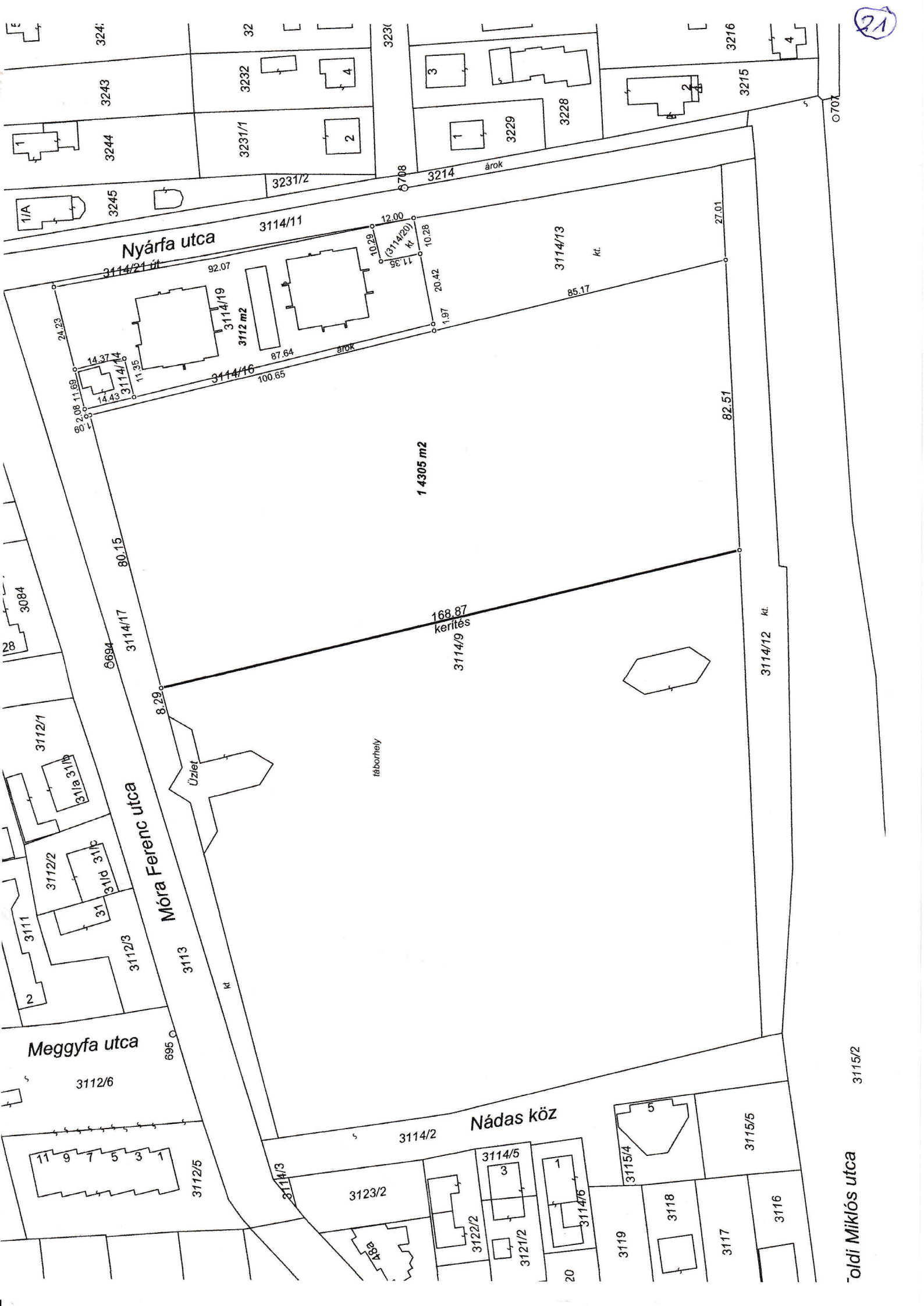
A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a kelteztől számított egy évig hatályos.

Keszthely, 2026. hó nap

P.h. Záradékoló:

.....

Ing. rend. min. száma:/.....



Nyárfa utca

Móra Ferenc utca

Meggyfa utca

Nadas köz

1 4305 m²

fabrihely

168.87 kerítés

3115/5

oldi Miklós utca

3115/2

324:

3243

3244

3245

32

3232

3231/1

3231/2

323(

3214

3229

3228

3216

3215

3114/11

3114/21 út

3114/19

3112 m²

3114/14

3114/16

3114/13

3114/17

3114/18

3112/1

3112/2

3112/3

3111

3113

3114/3

3112/6

3112/5

3123/2

3114/5

3121/2

3119

3118

3117

3116

1/A

708

12.00

10.29

10.28

20.42

1.97

87.64

100.65

82.51

80.15

6694

8.29

695

24.23

14.37

14.43

11.35

92.07

10.29

10.28

27.01

85.17

168.87

82.51

80.15

6694

8.29

695

24.23

14.37

14.43

11.35

92.07

10.29

10.28

27.01

85.17

168.87

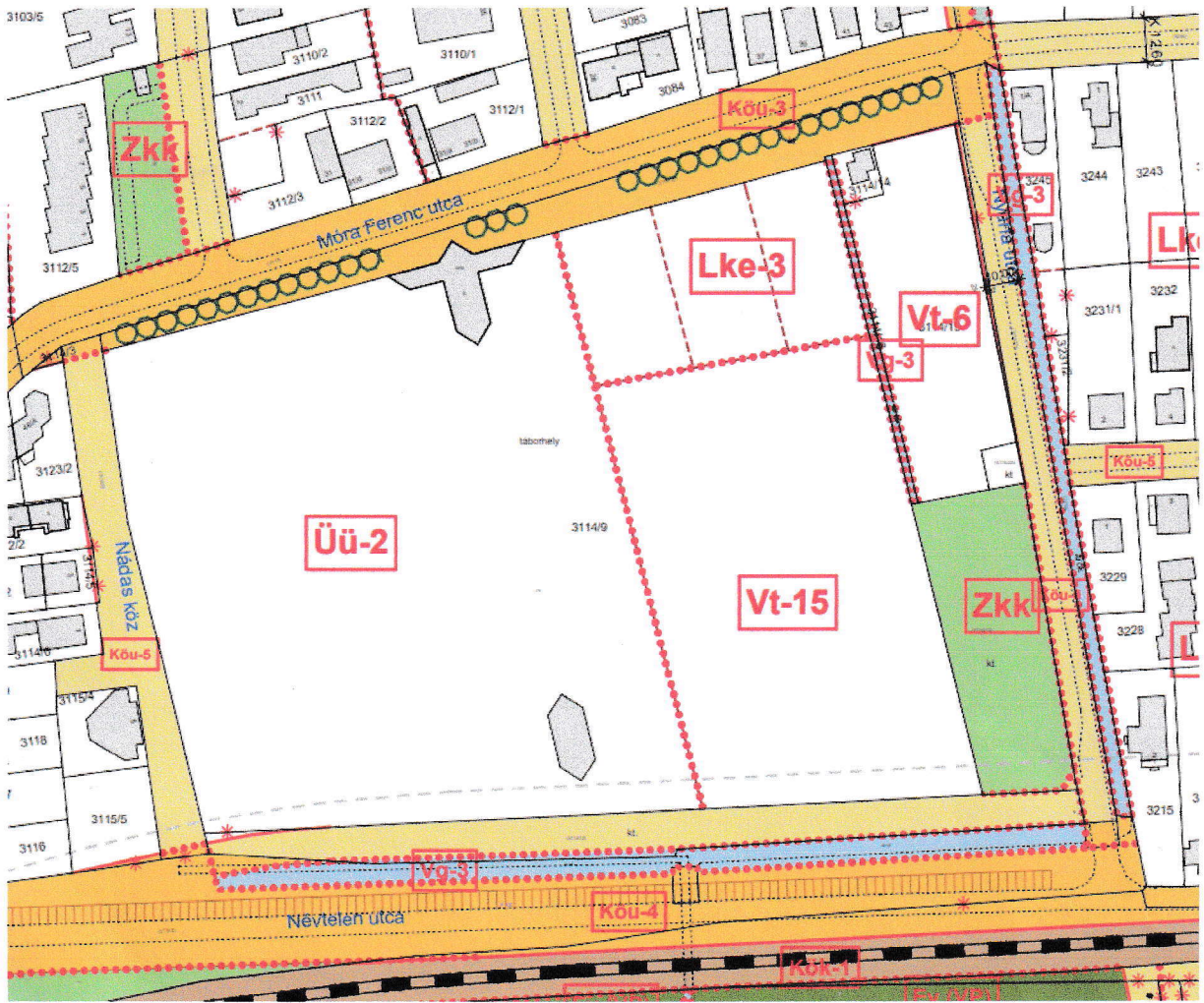
82.51

80.15

6694

8.29

695





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

Tulajdonilap-másolat
(teljes, ügyleti)

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260309/11696
2026.03.09

Oldal 1/2

Keszthely
Belterület, 3114/9 helyrajzi szám

8360 KESZTHELY, MÓRA FERENC UTCA 50.
Keszthely, Belterület, 3114/9

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 36712/2005.06.10				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / táborhely	0	3 5318	0
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 3477/1984.10.15		⊗ Törölő határozat INyer/2026/64661/3 2026.01.19. 09:39:16		
Földhasználati jog					
Terheli a(z) KESZTHELY belterület 3114/9/A hrsz-ú ingatlant illető Földhasználati jog 1 ha 5130 m ² -re.					

II. RÉSZ

2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31076/1992.02.20				
Tulajdonjog					
Jogállás: TULAJDONOS					
Tulajdoni hányad: 1/1					
Jogcím: jogutódlás, 31076/1992.02.20					
1990. évi LXV. Tvr. 107. paragrafusának 2.bekezdése alapján					
Név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
Jogosult címe: 8360 KESZTHELY, Fő tér 1.					

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31370/2001.01.29		⊗ Törölő határozat 31370/2001.01.29		
Önálló szöveges bejegyzés					
Keszthely Város Önkormányzat Földhasználati jog törlési kérelmének elutasítása.					
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 335027/2025.06.24		⊗ Törölő határozat INyer/2026/64661/3 2026.01.19. 09:39:16		
Az Inytv. 68. § (1) bekezdésében meghatározott per megindítása					
7.P.20.354/2025/4. ingatlan-nyilvántartási bejegyzés kiigazítási per					
Utalás: II/2					
Név: KESZTHELYI JÁRÁSBÍRÓSÁG					
Jogosult címe: 8360 KESZTHELY, Georgikon utca 16					
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: INyer/2026/64661/3 2026.01.19. 09:39:16				
Földhasználati jog					
Jog terjedelme: Területi mértékben meghatározott rész, 39,3 Négyzetméter, A földhasználatra a következő ingatlan mindenkori tulajdonosa jogosult: Keszthely, Belterület, 3114/9/A Eredeti bejegyzés/szerzés időpontja: 1984.10.15. Eredeti bejegyzés/szerzés iktatószáma: 3477/1984.10.15.					
Utalás a törölt bejegyzésre: I / 2.					
Változás keletkezésének időpontja: 1984.10.15.					
A felhívást kiadó hatóság adatai: Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály Határozat száma: Keszthelyi Járásbíróság 7.P.20.354/2025/12					

Az E-hiteles tulajdonilap-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.

Folytatás a következő oldalon