



**INKER**

Kereskedelmi és Szolgáltató BT.  
Trade & Deposit Company

H-8647 Balatonmária, Bajcsy Zsilinszky u. 209.

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

Iktatószám: Fé- 6702-1./2026

**Ingatlanforgalmi értékbéslés**  
**/Szakvélemény/**  
**(aktualizált)**

**Az értékbéslés tárgya:** 8360 Keszthely Kossuth utca 10/A.sz  
(573/2 hrsz ) alatti  
„ kivett gazdasági épület udvar” megnevezésű  
belterületi ingatlan.

**Az ingatlan adatai:** Hrsz: 573/2

**Terület nagysága:** 4710.0 m<sup>2</sup>

**Tulajdonos :** MST-PROIMMO-PROJEKT Építőipari Kft  
1139 Budapest  
Petneházy utca 54-56 sz .2.em.35.ajtó

**Tulajdoni hányad:** 1/1

Az aktualizált értékbéslés a tulajdonos ( MST-PROIMMO-PROJEKT Építőipari Kft) - megbízásából készült: 2 pld.-ban a tárgyi ingatlan – napi piaci - (aktuális) forgalmi értékének megállapítása céljából.

**Balatonmáriafürdő, 2026.03.09.**

**Készítette:**

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

**Bojtor László**  
Ingatlanforgalmi értékbéslő  
szakértő Eng.sz.: 6/1993.  
8647 Balatonmáriafürdő,  
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 az ( MST-PROIMMO PROJEKT KFT tulajdonában lévő), - (8360 Keszthely Kossuth utca 10/A.sz - (573/2 hrsz ) alatt felvett , városközpontban található - „kivett gazdasági épület, udvar,” megjelölésű, - a valóságban azonban, egy - beépítetlen terület található, - forgalmi értékbecslését, szakvéleményét ,annak (aktuális) - napi- piaci - forgalmi értékének megállapítása céljából.

A helyszínelés alkalmával (2026.03.09.-én) a megbízók rendelkezésemre bocsátották az ingatlanról készült tulajdoni lap másolatát, továbbá a terület beépítésére vonatkozó övezeti előírások dokumentumait.

**Aktualizálásra vonatkozó Szakértői észrevételezés:**

Az ( FÉ-6673 /2025) iktatószámmon , - 2025.09.16.-án keltezett, - tárgyi ingatlanra vonatkozó ingatlan forgalmi értékbecslés, szakvélemény, a tulajdonos (MST-PROIMMO PROJEKT KFT) megrendelésére : (2026.03.09.-én) aktualizálva lett!

***A tárgyi ingatlan újbóli helyszínelését (2026.03.09.- én) elvégeztem, az aktuális helyszíni állapotokat, fotó felvételekkel rögzítettem!***

***Az ismételt bejárás során megállapítást nyert, hogy az ingatlan területen, a korábban megállapított és rögzített állapothoz képest az eltelt időszak alatt , : ( értéknövelő, vagy értékcsökkentő változás nem történt, ), így a korábban megállapított – ingatlan forgalmi értékhez képest változás nem történt !***

-----

  
 Balaton László  
 ingatlanforgalmi értékbecslő  
 szakértő / Eng.sz.: 6/1993.  
 69 47 Balatonmáriafürdő,  
 Bajcsy-Zsilinszky u. 209.

**Az ingatlan leírása:**

*A földhivatali nyilvántartás szerint :*

**„kivett , gazdasági épület, udvar ” megnevezésű**

*belterületi ingatlan,*

8360 Keszthely

**Hrsz : 573/2**

*terület nagysága : 4710.0 m<sup>2</sup>*

**Tulajdonos :**

**(MST- PROIMMO PROJEKT Kft-**

**( 1139 Budapest, )**

**Petneházy utca 54-56. sz .2.em. 35**

**Tulajdoni hányad : 1/ 1**

***Terhelés : a mellékletként csatolt tulajdoni lap másolat szerint:***

*Műemléki jelentőségű terület!*

*Terheli a Keszthely belterület (573/1 hrsz-t) illető útszolgalmi jog!*

*Vezeték jog: (99.0 m<sup>2</sup>-re) , illetve (81.0 m<sup>2</sup>-re)*

*jogosult: E.on Áramhálózati ZRT Pécs*

**Elhelyezkedés , környezet :**

A becslés tárgyát képező – földhivatali nyilvántartás szerint - „ kivett, gazdasági épület, udvar „ - megnevezésű belterületi ingatlan, - Keszthely városközpontjában, annak kiemelten frekventált területrészén található.

Balazs László  
Ingatlanforgalmi értékelő  
szakértő Eng.sz.: 6/1999.  
89 47 Balatnmáriafürdő,  
Bajcsy-Zsilinszky u. 209.

A tárgyi , kitűnő lokációban lévő ingatlan , jelenleg konkrét funkció nélküli , (beépítetlen terület), a város parkolási gondjait részben megoldva, - a személyautók részére ideiglenes „fizetős „ autóparkolóként- hasznosított.

Az ingatlan területre, a ki és beközlekedés (Gépjárművekkel) az alatta húzódó Bem utca 24.sz. (578 hrsz.-ú) „beépítetlen területen” ingatlanon át lehetséges.

Gyalogos , vagy kerékpáros megközelítése viszont a Kossuth utca felől is lehetséges.

Az ingatlan terület, egy szabálytalan alakzatú, kerítés nélküli, földterület, kőszórásos burkolattal, (Ny-ról, K-i) irányba enyhén lejtős terepadottságú.

Az ingatlan telekhatárain kerítés nem létesült.

Az ingatlan, közművekkel nem rendelkezik.

Viszont az előtte lévő közterületi útszakaszon található valamennyi közmű vezetékre ráköthető, az illetékes szolgáltatók engedélyével!

A város ezen terület részére, valamint a tárgyi ingatlan, a vonatkozó (HÉSZ) szerint ( Vt-7 ) jelű övezeti besorolású, - „ településközpont, vegyes terület „, - építési övezetbe sorolt!

A nagy terület nagyságú ingatlan, - a vonatkozó hatósági előírások betartása mellett, - az övezeti besorolásnak megfelelő – beépítésre , és ingatlan fejlesztésre jól megfelel!

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

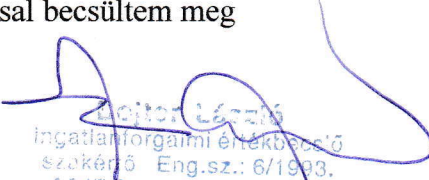
### **Forgalmi érték megállapítása:**

- 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

  
 Koltor László  
 Ingatlanforgalmi értékbecslő  
 szakértő Eng.sz.: 6/1993.  
 6747 Balatonmáriafürdő  
 Bajcsy-Zsilinszky u. 209.

**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,

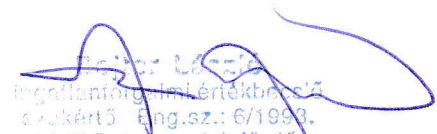
Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban végeztem , amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa , közel azonos a vizsgált ingatlannal.

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 Értékbíró  
 Székely Bertalan  
 Eng.sz.: 6/1993.  
 81 47 Battonmáriafürdő,  
 Dajcsy-Zsilinszky u. 209.

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.

  
Bajcsy-Zsilinszky  
Ingatlanforgalmi értékesítő  
szakértő Eng.sz. 6/1993.  
8247 Balatonmáriafürdő,  
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.

  
Ingatlanforgalmi értékbecslő  
szakértő Eng.sz.: 6/1993.  
81-47 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 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.

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.

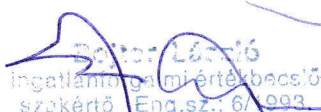
Az értékelést személyes szakmai meggyőződésem szerint készítettem.

### **INGATLAN KÖRNYEZETE:**

<b>Elhelyezkedés:</b>	Zala megye, Keszthely Város ,
<b>Közlekedés:</b>	Autóbusszal, személygépkocsival, vonattal , ( szezonálisan hajóval),
<b>Infrastruktúra:</b>	-
<b>Környezet beépítettsége, jellege:</b>	Ideiglenesen, autó parkolóként hasznosított, beépítetlen terület,
<b>Forgalom, környezeti ártalom:</b>	Közlekedésből eredő , zaj és rezonancia hatás!
<b>Megjegyzés:</b>	Az ingatlan közterülethez csatlakozik!

### **TELEK ADATAI:**

<b>Területe:</b>	4710.0 m2	<b>Besorolása, övezete:</b>	Vt-7
<b>Formája:</b>	Szabálytalan alakzatú	<b>Domborzat, tájolás:</b>	Enyhén lejtős, (Ny-K-i),
<b>Beépítettsége:</b>	beépítetlen	<b>Beépíthetőség:</b>	(HÉSZ: Vt-7) szerint
<b>Utca burkolata:</b>	aszfalt	<b>Állapota:</b>	felújítandó
<b>Kerítés:</b>	-	<b>Növényzet:</b>	Kőszórásos,
<b>Parkolási lehetőség:</b>	Az ingatlanon, illetve közterületen !		
<b>Megjegyzés:</b>	Városközpontban lévő, Kitűnő lokációban, ingatlan fejlesztésre alkalmas! ingatlan terület! Műemléki jelentőségű terület!		

  
 Ingatlanértékelési  
 szakértő (Eng.sz.: 6/1993)  
 81 47 Belatonmáriafüvés,  
 Bajcsy-Zsilinszky u. 209.

**Szöveges értékelés:**

**A tárgyi, (kitűnő lokációban lévő, ingatlan terület) - beépítésre, és többcélú ingatlan fejlesztésre, - figyelemmel a vonatkozó (HÉSZ: Vt-7 övezeti besorolás előírásaira), jól megfelel.**

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

**Az ingatlan megközelítése, a városon belüli frekvenciált területi elhelyezkedésénél fogva, (városközpont), bármely közlekedési eszközzel könnyen megoldható!**

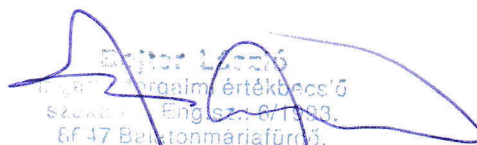
**PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS**

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

**TELEKÉRTÉK ( HRSZ 573/2)**

<b>BEÉPÍTETLEN BELTERÜLETI INGATLANOK ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK ( K )</b>				
<b>HELYSZÍN</b>	<b>ÁR</b>	<b>TERÜLET</b>	<b>EGYSÉGÁR</b>	<b>JELLEMZŐK</b>
8360 KESZTHELY TESSEDIK U BEÉPÍTETLEN TERÜLET	62.000.000 Ft	890 m <sup>2</sup>	69.700 Ft/m <sup>2</sup>	Teljes közműekkel ellátott, beépítésre- ingatlanfejlesztésre alkalmas, enyhén lejtős fűvesített, gondozott, belterületi ingatlan,
8360 KESZTHELY BEM UTCA BEÉPÍTETLEN TERÜLET	70.100.000 Ft	954 m <sup>2</sup>	73.500 Ft/m <sup>2</sup>	Város központban-Kitűnő- lokáció, közvetlen, közútról megközelíthető- részben, kerítéssel határolt-, kő burkolatú, azonnal beépíthető- belterületi ingatlan, – teljes közművel ellátva.
8360 KESZTHELY MÓRA F. U BEÉPÍTETLEN TERÜLET	78.000.000 Ft	1150 m <sup>2</sup>	67.800 Ft/m <sup>2</sup>	Össz-közművel,-ellátott- rendezett,-Beépítésre, ingatlanfejlesztésre, alkalmas sík,-fekvésű,fűvesített belterületi ingatlan,
<b>ÁTLAGÁR:</b>			<b>70.500 .-Ft/ m<sup>2</sup></b>	

Forrás: INKERINGATLAN , Kocsis, ingatlan.com, Györkös,

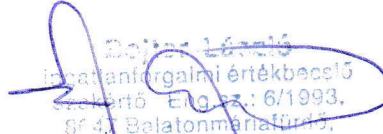
  
Bajcsy Zoltán  
Értékelési és Ingatlanértékelési  
szekció - Englez: 0/1/200.  
6f 47 Bolyonmáriafürdő,  
Bajcsy-Zsoltánszky u. 209.

TELEK ÉRTÉKELÉS SZÁMÍTÁSI LÉPÉSEI (KORREKCIÓ)	
TELEKMÉRET	4710.0 m <sup>2</sup>
ÁTLAGOS FAJLAGOS ÁR	70.500 Ft/m <sup>2</sup>
A PIACI ADATOK MEGBÍZHATÓSÁGÁNAK KOCKÁZATA	- 10%
INGATLANFEJLESZTÉSI LEHETŐSÉG	+10%
-	-
-	-
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR	70.500 FT/M2
ÉRTÉK :	332.055.000.-FT
KEREKÍTVÉ	332.000.000.- Ft

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés alapján a „ kivett gazdasági épület, udvar” megnevezésű belterületi ingatlan” - forgalmi értékét (ÁFA nélkül-nettó) : 332.000.000.-Ft – ban.(+27% ÁFA: 89.640.000.-FT)- Bruttó: 421.640.000.-Ft ban állapítom meg.

### Záradék

1. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlant értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre 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.
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.

  
 Ingatlanforgalmi értékelő  
 Szabó Bertó Eng.sz.: 6/1993.  
 8241 Balatonmáriafürdő,  
 Sajócsy-Zsilinszky u. 209.

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 (- forgalmi érték- 90 napig érvényes) , ezen időszak elteltével, pedig az , (csak az ingatlanpiacon bekövetkezett változások figyelembevételével), új szakvéleménnyel módosítható.**

**Balatonmárfürdő, 2026.03.09**

**Készítette:**



**Bojtor László**

**Ingatlanforgalmi értékbecslő**

**vagyontértékelő szakértő**

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

Bojtor László  
ingatlanforgalmi értékbecslő  
szakértő Eng.sz.: 6/1993.  
6/47 Balatonmárfürdő,  
Bajcsy-Zsilinszky u. 209.