

TARTALOMJEGYZÉK

| | oldal |
|-------------------------------------|-------|
| Tartalomjegyzék | 2 |
| Értékelés összefoglaló adatlap | 3 |
| Ingatlan értékelés | |
| 1. Előzmény | 4 |
| 2. Alapadatok | 4 |
| 3. megállapítások | 4 |
| 4. Ingatlan értékbecslése | 7 |
| 5. ingatlan értékének megállapítása | 11 |
| 6. Megjegyzések, feltételek | 11 |
| | |
| 3. Mellékletek | |
| - tulajdoni lapok | |
| - fényképfelvételek | |

Értékelés összefoglaló adatlap

MEGBÍZÓ

Zalakaros Város Önkormányzata
8749. Zalakaros, Gyógyfürdő tér 1.

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Zalakaros, Gyöngyvirág sor, 2116/1. hrsz. zártkerti területrész

AZ INGATLAN CÍME

Település: Zalakaros, Gyöngyvirág sor.

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: Zalakaros Város Önkormányzata 1/1

INGATLANOK BEMUTATÁSA

| nyilvántartási száma | területe | művelési ága | övezeti besorolása |
|----------------------|---|---|--------------------|
| 2116/1. hrsz | 2553 m ² (646 m ²) | zártkerti művelés alól kivett terület és zártkerti épület | Mk-1 |

ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

Ingyen fajtákos értéke: 3 099 Ft/m² (netto)
Ingyen értéke: 2 002 000 ,- Ft (netto) /646/2553-ad rész/
azaz: Kettőmillió-kettőezer 00/100 forint

Nagykanizsa, 2025. május 26

Készítette:



.....
Imre Béla

Ingyatlan értékelés

1. Előzmény

Zalakaros Város Önkormányzata nevében a Polgármesteri Hivatal megbízást adott a Zalakaros, a Gyöngyvirág sorra dűlőző, 2116/1. hrsz alatti zártkerti ingatlan területének 646/2553 részarányú területének értékbecslésére. Iezt a területrészt az Önkormányzat korábban (2006. évben) vásárolta meg az akkori szabályozási terv érvényre juttatása céljából. Azóta az Önkormányzat szándéka megváltozott és a lakóterületi határ visszakerülne a Gyöngyvirág utca nyugati határára. Következésképpen a zártkerti területévé ismét zártkerti szabályozási elemekre módosulna. Az értékelést a Megbízó igénye alapján a fenti módosulással zártkerti területként (földterület) értékelem.

2. Alapadatok

Megbízó : Zalakaros Város Önkormányzata
8749 Zalakaros, Gyógyfürdő tér 1.

Megbízott: Imre Béla ingatlanforgalmi értékbecslő
Nagykanizsa, Bocskai u. 6/c

Megbízás tárgya: Zalakaros Gyöngyvirág sor, 1597/2. hrsz ingatlan értékbecslés aktualizálása.

Az értékeléshez szükséges alapadatokat a tulajdoni lapi telekadatok és szabályozási tervi információk szolgáltatták. Az egyedi értékelési szempontokat a Megbízó információszolgáltatása alapján végeztem.

3. Megállapítások

Ingyatlan elhelyezkedésének leírása:

Az ingatlan Zala megyében, Magyarország dél-nyugati részén Zalakaros városban helyezkedik el.

Zalakaros nevezetes fürdőhely, jelentős idegenforgalommal, méltán tart nagy érdeklődésre számot. A tárgyi ingatlan Zalakaros észak-nyugati területén helyezkedik el. A lakóterületi rész kb. 10-12 éve zöldmezős területen kialakított lakótelek közművesítést hajtottak végre. A terület teljesen kiépített infrastruktúrával rendelkezik, új lakóterület. A lakóterületet nyugati oldalon a zártkerti -főként szőlő- területek határolják. A Hegyalja utca a Dózsa György utcáról nyílik északi irányban. Az utca keleti oldalán helyezkednek el az értékelés tárgyát képező ingatlanok. Vele szemben valamint a Seregély utcában is

jelentős számban 20-30 db beépítetlen ingatlan van, mely a Szabadics Holding tulajdonát képezik.

A négy db értékelendő ingatlan a Hegyalja utca kialakított területének az északi végén található.

A városközponttól a terület kb. 1,5 km-re, a fürdőtől kb. 1,8 km-re helyezkedik el.

Az autóbussmegálló 700 m-re, élelmiszer bolt kb. 900 m-re található.

Az ingatlanok új telekalakítás során kerültek kialakításra, így viszonylag szabályos négyszög (jelen esetben a hátsó telekhatár miatt trapéz) alakú beépítetlen földterületek.

A telkek nem egymás mellettiek, tőle délre lévő szomszédos telek beépítésre került.

Az ingatlan megközelítése

Az értékelendő ingatlant Zalakaros településen átvezető 7522 jelű országos közúthoz csatlakozó Dózsa utcán végighaladva a Gyöngyvirág sor nevű utcához érünk, mellyel határos a zártkerti terület hátsó vége. Az érintett zártkerti terület a 2113. hrsz alatti zártkerti útról közelíthető meg.

Domborzati viszonyok:

Az ingatlan jellemzően a zalai dombvidék területén helyezkedik el. Jellemzően változatos domborzati megjelenéssel. A terület egy nyugatról keleti irányú egyenletes lejtésű oldal, melybe mesterségesen kialakításra került a Gyöngyvirág sor útburkolata. Következésképpen a leírást a telek területére korlátozva a telek lejtése kb 6%, de az út bevágás miatt a telek utcafrontja mintegy 1-1,2 m-el magasabb az út burkolatánál.

A terület művelési viszonyai:

Az ingatlanértékelés tárgyát képező ingatlan a telekkönyvi bejegyzés szerint zártkerti művelésből kivett terület zártkerti épülettel. A tényleges használat alapján is zártkerti művelésű, azonban a Gyöngyvirág utcai vége kb 10 m szélességben parkszerűen gondozott, majd kb 20 m szélességben beerdősült a terület. A terület többi része zártkerti művelésű, gondozott.

A terület szabályozása, hasznosíthatósága:

A terület a város szabályozási terve alapján Mk-1 övezeti besorolású, mely mezőgazdasági kertművelést jelent.

30. „Mk” jelű kertés mezőgazdasági terület

36. §

(1) A kertés mezőgazdasági rendeltetésű területek „Mk-1”, „Mk-2”, „Mk-3”, „Mk-4”, „Mk-5” és „Mk-6” jelű övezetekre tagolódnak. Az „Mk-3” jelű kertés mezőgazdasági övezet területét a szabályozási tervben jelöltek szerint „Mk-3-Eg” jelű erdő alövezet érinti.

(2) Az „Mk-2”, „Mk-3” és „Mk-4” jelű övezetekben a kert, szőlő és gyümölcsös ágban nyilvántartott telkek területén elhelyezhető telkenként legfeljebb egy, a műveléssel összefüggő gazdasági épület, valamint terepszint alatti építmény (pince). Szakrális építmény (kápolna, kereszt, kőkép, stb.) a telkek méretétől függetlenül, beépítettségben, építménymagasságban korlátozás nélkül elhelyezhető. Az Mk-1, Mk-5 és Mk-6 jelű övezetekben az előzőeken túl 3000m²-nél nagyobb telke terület esetén lakóépület is elhelyezhető.

(3) A kertés mezőgazdasági övezetek területén a művelési ágtól függetlenül, lakókocsi, lakó, vagy gazdasági rendeltetésű konténer nem helyezhető el.

(4) A kertés mezőgazdasági övezetekre vonatkozó építési és telekalakítási szabályok, valamint a települési övezetet érintő kiemelt térségi övezetek:

| | A | B | C | D | E | F | G |
|---|-------------|--|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------|---|--|
| 1 | Övezet jele | A Btv. települési övezetet érintő kiemelt térségi övezetei | Kialakítható legkisebb telekterület | Beépíthető legkisebb telekterülete | Beépítési mód | A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke | A megengedett legnagyobb beépítési magasság |
| 2 | Mk-1 | - | 3000 m ² | 1500 m ² | Oldalhatáron álló | Művelt telek esetén legfeljebb 3 % | homlokzat magasság: 5,0 m épületmagasság: 4,0 m épület legmagasabb pontja: 6,0 m |
| 3 | Mk-2, Mk-5 | T1 | | | | | |
| 4 | Mk-3, Mk-6 | T1, C1 | | | | | |
| 5 | Mk-4 | T1, C1, P2 | | | | | |

(5) Terepszint alatti építmény bruttó alapterülete a telek területének 10 %-át nem haladhatja meg.

(6) Az „Mk-1” és „Mk-2” jelű kertés mezőgazdasági területen műveltnak az a telek minősül, ahol a telek legalább 80%-án intenzív kertészeti kultúra található.

Közművesítés:

Az ingatlan Gyöngyvirág utcai vége rendelkezik minden közművel, ami a Gyöngyvirág utcában található. A gázbekötés egy felálló csővéggel a telkekre megtörtént a szabályozási terv szerint. A többi közmű (víz, villany, csatorna igény esetén ráköthető.

Értéknövelő és értékcsökkentő tényezők:

Forgalmi értéket növelő tényezők:

- Egyedileg vizsgált

Az összehasonlítás alapjául felhozott ingatlanok adottságaival kerül összevetésre

Forgalmi értéket csökkentő tényezők:

- Egyedileg vizsgált

Az összehasonlítás alapjául felhozott ingatlanok adottságaival kerül összevetésre

4. Ingatlan értékbecslése**Az alkalmazott módszer bemutatása, az érték kialakításának módszere:**

A tárgyi ingatlan forgalmi értékét egyszerű összehasonlítási módszerrel meg lehet határozni. Következésképpen az összehasonlításul felhozott ingatlanok fekvésüket állapotukat funkcionális kialakításukat tekintve hasonlóak egyedi korrekciós tényezők lehetnek.

A piacon jelentős számban található értékesítésre kínált ingatlan, így hasonló adottsággal rendelkezőket is lehetett választani. A piacon kialakult fajlagos m² ár lehet mértékadó, azonban a piaci kínálatban szélsőséges ajánlatok is megjelennek, melyeket figyelmen kívül hagytam.

Az értékelés során figyelembe vettem, hogy a területen új lakónegyed épült ki az elmúlt időszakban. Az ilyen területet szívesebben választják az újonnan betelepülni kívánók.

Nagyobb alapterületű ingatlanok esetében általában a fajlagos ár alacsonyabb, mely egy kicsit közelebb hozza az értéket a fizetőképes kereslethez. A fentiek alapján az alábbi hasonló adottságú ingatlanokat hozom összehasonlításul és egyedileg vizsgálom a tárgyi ingatlan értékmeghatározó elemeivel.


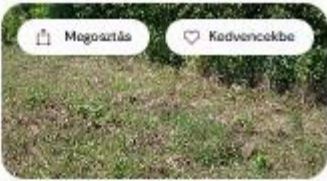

A terület nagysága 800-1399 m² közötti terület, mely méretét tekintve optimális nagyságú, jól beépíthető és tágas udvar marad pihenésre.

Az értékelés során az összehasonlító ingatlanok meghirdetett értéke netto értendő, így a számolt fajlagos ár is netto értékkel kerül megállapításra.

A kínálati piacon hasonló zártkerti területeket keresve a meghirdetett ingatlanok fajlagos árait átlagolva alakítom ki az értékelendő ingatlan piaci árát. A kínálati árban mindig beépül egy áralku miatti árrés, tehát a tényleges vételár a kínálati ár alatt alakul ki. Jelen esetben ezen értékek mellett átlagosan 5% körül alakul az alku miatti árcsökkenés.

Összehasonlító ingatlanok:

1. sz. összehasonlító ingatlan

[Zalakaros](#) Hirdetéskód: 8190636 Referenciaszám: 29483 Frissítve: 25 napja



Zalakaros eladó egyéb telek 2149 m² telekterületű: 6,9 millió Ft **6,9 millió Ft**
3 211 Ft/m²

[Vásárláshoz, felújításhoz igényelj OTP Személyi Kölcsönt! THM: 12,8-29,5% \(x\) >](#)

2149 m² [Tulajdonságok](#)

[Telek](#)

Hitelkalkulátor

| | | | |
|---|------------------------------|-----------------------|---|
| Havi törlesztőrészlet | Kamat | Teljes hiteldíjmutató | Banki visszahívás  Az OTP Bank munkatársai a neked megfelelő napszakban veszik fel veled a kapcsolatot. Időpontot választok |
| 24 748 Ft | 8,49% | THM: 9,5% | |
| Második évtől  | Végig fix Futamide: 20 év | | |

[Saját adatokkal kalkulálók >](#)

Zalakaros, balatoni panoráma ?? Megtalálta!

Igényes új tulajdonosát várja ez a zártkerti, két oldaláról belterülettel határos telek, mely a közművek bevezetését követően pazar beruházásnak adhat alapot.

A telek 2149 nm nagyságú, MK-4 övezetbe tartozik.

Az „Mk-2”, „Mk-3” és „Mk-4” jelű övezetekben a kert, szőlő és gyümölcsös ágban nyilvántartott telek területén elhelyezhető telekeként legfeljebb egy, a műveléssel összefüggő gazdasági épület, valamint terepszint alatti építmény (pince).

A telek beépíthetőség: 3 %, homlokzatmagasság: 5,0 m, épületmagasság: 4,0 m épület legmagasabb pontja: 6,0 m



Zártkerti terület szintén határos a lakóterülettel

Korrekciónélkül alakítható az ár.

Fajlagos telekár: 3211 Ft/m²

2. sz összehasonlító ingatlan



[Zalakaros](#)
Hirdetőkód: 8535916
Referenciaszám: 363577
Feltöltve: 20 napja

Zalakaros eladó egyéb telek 4560 m² telekterületű: 16,5 millió Ft

16,5 millió Ft

3 618 Ft/m²

[Vásárláshoz, felújításhoz igényelj OTP Személyi Kölcsönt! THM: 12,8-29,5% \(x\)](#)

4560 m²

Telek

[Tulajdonságok](#)

Hítelkalkulátor

| | | |
|---|--|--|
| <p>Havi törlesztőrészlet</p> <p>59 179 Ft</p> <p>Második évtől</p> <p>73 606 Ft</p> | <p>Kamat</p> <p>8,49%</p> <p>Végig fix</p> <p>Futamidő: 20 év</p> | <p>Teljes hiteldíjmutató</p> <p>THM: 9,3%</p> |
|---|--|--|

[Saját adatokkal kalkuláljok](#)

Banki visszahívás

Az OTP Bank munkatársai a neked megfelelő napszakban veszik fel veled a kapcsolatot.

[Időpontot választok](#)

Zalakaros egyik legszebb telke csak Önre vár!

Kettő helyrajzszámon nyilvántartott mindösszesen 4560 nm nagyságú ingatlan várja új tulajdonosát, aki az álmokat tovább gondolja, vagy saját elképzelését megvalósítja.

Az ingatlanok jól megközelíthetőek, víz, villany a területen (háromfázis kiépítve.)

A területek Mk-5 övezetbe tartoznak, amelyre az alábbi előírások az érvényesek a Helyi Építési Szabályzat szerint:


[Lásd a mellékletet](#)

Zártkerti terület szintén határos a lakóterülettel, közmű is hasonlóan rendelkezésre áll. Minden közmű a területen bekötve, ezért 15 % értékcsökkenéssel veszem figyelembe az összehasonlításnál

Fajlagos telekár: 3618 Ft/m²

Korrigált telekár: 3618 * 0,9 = 3075 Ft/m²


3. sz. összehasonlító ingatlan




Zalakaros Hirdetéskód: 8236593 Referenciaszám: 164790-4734424 Frissítve: ma



Zalakaros eladó üdülőtelek 2308 m² telekterületű: 9,5 millió Ft **9,5 millió Ft**
4 116 Ft/m²

[Vásárláshoz, felújításhoz igényelje OTP Személyi Kölcsönt! THM: 12,8-29,5% \(x\) >](#)

2308 m² [Tulajdonságok](#) 

 Telek

Hítelkalkulátor

| | | | |
|---|--------------|-----------------------|---|
| Havi törlesztőrészlet | Kamat | Teljes hiteldíjmutató | Banki visszahívás  Az OTP Bank munkatársai a neked megfelelő napszakban veszik fel veled a kapcsolatot. Időpontot választok |
| 34 073 Ft | 8,49% | THM: 9,4% | |
| Második évtől  | Végig fix | | |

Futamide: 20 év

[Saját adatokkal kalkulálok >](#)

Panorámás telek eladó Zalakaroson.

Az Openhouse Nagykanizsa Ingatlaniroda kínálatában eladó a #164790 hivatkozási számú zalakarosi telek. Zalakaros Magyarország délnyugati részén, Zala megyében, a Balaton délnyugati partjától kb. 30 km-re, Nagykanizsától 10 km-re található.

A város főbb jellemzői és nevezetességei:

Üdülőterületi ingatlan , közmű szintén az utcában.

Összehasonlításra 15% értékcsökkentéssel veszem figyelembe a beépíthetőségi lehetőség kedvezőbb állapota miatt

Fajlagos telekár: 4116 Ft/m²

Korrigált telekár: $4116 * 0,85 = 3499 \text{ Ft/m}^2$

5. Ingatlan értékének megállapítása

**A három összehasonlító ingatlan átlagára:
(3211 + 3075+ 3499) / 3 = 3262 Ft/m²**

Korrigált fajlagos érték:
-5% a piaci áralku miatt: $3262 * 0,95 = 3099\text{Ft/m}^2$

**Az értékelendő 646 m²-es területrész piaci forgalmi értéke:
 $646 * 3099 = 2\,001\,954\text{Ft}$
Kerekítve: 2 002 000 Ft netto**

Azaz: Kettőmillió-kettőezer 00/100 forint

6. Megjegyzések, feltételek

Fenti forgalmi érték értékállandóságát 3 hónapig tartom fenn.

Az alapadatokat tekintetében a megbízótól kapott adatokat valamint a földhivatali adatokat megbízhatónak tekintettük, forgalomképes és tehermentes ingatlannal számoltam.

Az értékelés a helyszíni szemlén megállapított állapotra vonatkozik, külön vizsgálatokat nem végeztem.

Az értékbecslés a megadottól eltérő célra nem használható.

Nagykanizsa, 2025. május 26.



Imre Béla
ingatlanforgalmi értékbecslő

Zala Vármegyei Kormányhivatal
Nagykanizsa 8800 Platán sor 2.

Oldal 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/18668/2025
2025.05.23

ZALAKAROS

Szektor: 61

Zártkert 2116/I helyrajzi szám

I RÉSZ

| 1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/ | min.o | terület ha m2 | kat.t.jöv. k.fill. | alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill |
|--|-------|------------------|-----------------------|---|
| ----- | | | | |
| . Kivett zártkerti művelés alól kivett terület és és gazdasági épület | 0 | 2553 | 0.00 | |

1. bejegyző határozat: 32380/2005.02.11
Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.

II RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1907/2553
bejegyző határozat, érkezési idő: 43691/2006.08.24
eredeti határozat: 35232/1996.05.22
jogcím: öröklés tulajdoni hányad: 0/1 35232/1996.05.22
jogcím: közös tulajdon megszüntetése tulajdoni hányad: 0/1 42432/1998.11.18
jogállás: tulajdonos
név : Szabó Lászlóné
sz.név: Sági Magdolna
szül. : 1953
a.név : Horváth Erzsébet
cim : 8749 ZALAKAROS Kossuth út 28.
Ranghelye a II/I.alatt.

3. tulajdoni hányad: 646/2553
bejegyző határozat, érkezési idő: 43691/2006.08.24
jogcím: adásvétel
utalás: II /1.
jogállás: tulajdonos
név: ZALAKAROS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cim: 8749 ZALAKAROS Gyógyfürdő tér 1
törzsszám: 15734336

III RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 42432/1998.11.18
Önálló szóveges bejegyzés átjegyezve a 2116.helyrajzi számról.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 32748/2011.02.21
Vezetékjog vázrajz szerinti elhelyezkedésben biztonsági övezetre vonatkozó tilalom.
15 m2 területre.
jogosult:
név: K.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI SZÁRTÓRŐEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614
cim : 7626 PÉCS Bóza tér 8/A.

Folytatás a következő lapon

Zala Vármegyei Kormányhivatal
Nagykanizsa 8800 Platán sor 2.

Oldal: 2/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/18668/2025
2025.05.23

ZALAKAROS

Szektor: 61

Zártkert 2116/1 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 valamenyny 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



Gyöngyvirág utca a terület keleti végével szemben



Értékelendő terület keleti vége (Gyöngyvirág utcai)



Gyöngyvirág utca felőli kb 20 m-es beerdősült terület



Beerdősült területtől nyugatra lévő terület a zártkerti épülettel