



## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

..... szám alatti lakos megbízást adott részemre, hogy határozzam meg a ..... **belterület** ..... **hrsz-ú** „**kivett** .....” megnevezésű, természetben az ..... sz. alatt lévő ingatlanok együttes jelenlegi forgalmi értékét.

Nyilatkozom, hogy a megbízási díj a megállapított értékkel összefüggésben nincs, az ingatlant érintően érdekelt nem vagyok. Kijelentem, hogy a megbízó irányában elfogult nem vagyok, kizáró ok alá nem esem, ennél fogva az alábbiakban adom meg pártatlan érték meghatározásomat.

2026. .... helyszíni szemlét tartottam, ahol megtörtént az ingatlan beazonosítása, értékalkító tényezőinek feltárása.

### **Ingatlan leírása:**

A tárgyingatlan Balatonkenese Tiker-völgy elnevezésű, külterület melletti északi részén helyezkedik el viszonylag távol mindentől. Csendes, nyugodt természetközeli hely, üdülő övezet, de egyre több az állandó lakos. Megközelítése a faluból a Schédl Alajos úton a legegyszerűbb. Ez és az Erdőalja utca is murvával szórt, keskeny út. A település központja kb. 2,3 km, a legközelebbi buszmegálló 1,2 km, a vasútállomás 2,4 km, a strand pedig 2,5 km az ingatlantól. A telek ún. nyeles telek, az Erdőalja utcából a magánúton keresztül közelíthető meg. A telek területe 1186 m<sup>2</sup> + a magánút 189 m<sup>2</sup>. Szabályos négyszög alakú terület, mely minimálisan lejt az utca felé. Drótfonatú kerítéssel 3 oldalról bekerített. A területen áll egy kültéri WC, valamint egy mobilházikó. A terület füves, 3 nagy diófa és egy fenyő áll rajta. Az ingatlan víz, villany és csatorna közművekkel rendelkezik. A HÉSZ szerint 15 %-ban beépíthető szabadon álló épülettel 4,5 m építménymagassággal. Mivel nagyméretű telek, a rendezési terv lehetővé teszi további 7,5 % beépítését, azaz összesen 22,5 % a beépíthetőség. (az idevonatkozó részt a mellékletben megtalálja)

### **Értékalkító tényezők:**

**Értéknövelő:** közművek megléte, szabályos, csaknem sík telek, nagyrészt bekerített

**Értécsökkentő:** távol esik mindentől, nincs szilárd burkolatú út, „nyeles” megközelítés

A fent leírtak figyelembe vételével, valamint a birtokomban lévő összehasonlító adatok alapján különös tekintettel a jelenlegi ingatlanpiaci helyzetre a fenti

***ingatlan forgalmi értékét***

**30.000.000,-Ft – 35.000.000,-Ft között állapítom meg.**

A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik, Áfá-t nem tartalmaz, valamint +/- 10 % értéktoleranciával rendelkezik.

Érvényessége 3 hónap. Későbbi felhasználás esetén az érték-megállapítás felülvizsgálata szükséges.

Készítette:

Magasmarti Anikó Nyt.szám: I-342

8220 Balatonalmádi, Fehérkereszt u. 5.

+ 36 70/3800296

Az értékelés kelte: 2026. január 23.



## Melléklet



*rendezési tervek térkép*

### Vonatkozó rész a rendezési tervből:

- (4) A hétvégi házas övezetben kivételesen elhelyezhető :
- lakóépület (a megengedett üdülőegységgel megegyező számú egységgel), ha a telek területe eléri az övezetben beépíthető min. nagyságot, s rendezett,
  - az üdülőnépesség ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - szállásépület max. 20 fő befogadóképességig,
  - üdülőtábor (camping) max. 30 fő befogadóképességig (kivéve a 14. §-ban leírt területet), és
  - kisebb jelentőségű, a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró sportlétesítmény, a 3. melléklet 1. pontjában körülhatárolt terület kivételével.
- (5) A hétvégi házas övezetben nem helyezhető el:
- a terület használatát zavaró egyéb gazdasági építmény, ipari, kézműipari létesítmény,
  - üzemanyagtöltő állomás, és
  - önálló autósósó, és meglévő épület használati módját e célra megváltoztatni nem lehet.

(9) Ha az övezetben a teleknagyság legalább 50 %-kal meghaladja a legkisebb kialakítható telekterület nagyságát, abban az esetben az ezen felüli területre az övezetben előírt beépítettség 50 % -a engedélyezhető, de a kialakuló beépítés így sem haladhatja meg a minimális teleknagyság esetében engedélyezhető beépítettség kétszeresét.