

Forgalmi érték meghatározása

a Balatonvilágos belterület 848/25, 848/26 helyrajzi számú ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadának értékéről.



Készítette:
Tóth Roland
ingatlanvagyon értékelő
Veszprém Iv./635.
MAISZ 1359/2022.
EUFIM 2023/281

Veszprém
2025. június 13.

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉS, ÉS ADATAI**

Az ingatlan megnevezése: kivett beépítetlen terület

Cím: Balatonvilágos, belterület

Irányítószám: 8171

Hrsz.: 848/25

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Balatonvilágos Község Önkormányzata
1/1

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes

Értékelt érdekelttség: Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Alapterület: 1125 m²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása

Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén
alapuló megközelítés

Értékelés fordulónapja: 2025.06.13. (az értékbecslés érvényessége
180 nap)

Megrendelő megnevezése: Balatonvilágos Község Önkormányzata

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK

A Balatonvilágos belterület 848/25 hrsz.-ú
ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi
értéke:

31 000 000,- Ft azaz harmincegymillió forint

Az értékelésben szereplő érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik. Az értékbecslő a tulajdonos ÁFA-alanyiségét nem vizsgálta, amennyiben az értékelést ÁFA terheli, a megállapított érték nettó, az ÁFA összegét nem tartalmazza.

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉS, ÉS ADATAI**

Az ingatlan megnevezése: kivett beépítetlen terület

Cím: Balatonvilágos, belterület

Irányítószám: 8171

Hrsz.: 848/26

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve / tulajdoni hányad: Balatonvilágos Község Önkormányzata
1/1

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Forgalomképes

Értékelt érdekelttség: Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Alapterület: 1125 m²

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása

Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén
alapuló megközelítés

Értékelés fordulónapja: 2025.06.13. (az értékbecslés érvényessége
180 nap)

Megrendelő megnevezése: Balatonvilágos Község Önkormányzata

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK

A Balatonvilágos belterület 848/26 hrsz.-ú
ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi
értéke:

31 000 000,- Ft azaz harmincegymillió forint

Az értékelésben szereplő érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik. Az értékbecslő a tulajdonos ÁFA-alanyiságát nem vizsgálta, amennyiben az értékelést ÁFA terheli, a megállapított érték nettó, az ÁFA összegét nem tartalmazza.

Veszprém, 2025. június 13.



Tóth Roland E.V.
Ingatlanvagyoni értékelő
8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2.
Adószám: 68123723-1-39
Banksz.: 1040022050526756-83541003

Tóth Roland
okl. ingatlanmenedzser
Felsőfokú ingatlanvagyoni értékelő (OKJ5334101)
névjegyzék: Veszprém Iv/635.
Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítésű Értékelő
(EUFIM 2023/281)

Tartalomjegyzék

Oldal

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA.....	5
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE.....	5
2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk.....	5
2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése	5
2.3 Helyszíni szemle és időpontja	6
2.4 Felhasznált dokumentumok.....	6
3.1 Az ingatlan ismertetése, ingatlan-nyilvántartási adatok	6
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása	7
4. ÉRTÉKELÉS	11
4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek.....	11
4.2 Speciális feltételezések, korlátozások.....	11
4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;	12
4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz.....	12
4.5 Érték meghatározás	12
4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	12
4.5.2 Forgalmi érték meghatározása költség alapú módszerrel.	12
4.5.3 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	12
6. ÖSSZEFOGLALÁS.....	13
7. MELLÉKLETEK	Hiba! A könyvjelző nem létezik.

Az értékelés 23 számozott oldalt tartalmaz.

Készült 2 db példányban, 1 db Megbízói, 1 db irattár.

Mellékletek:

- ☐ Számítási táblázatok
- ☐ Tulajdoni lap
- ☐ Fényképek
- ☐ Összehasonlító adatok

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKÉLÉS CÉLJA

Balatonvilágos Község Önkormányzata megbízta Tóth Roland E.V.-t (székhely: 8200 Veszprém, Hoffer Ármán sétány 2.) a Balatonvilágos belterület 848/25, 848/26 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével. Az ingatlanértékelés célja az ingatlan forgalmi értékének megállapítása gazdasági döntéshez.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelés készítésére vonatkozó információk

Az értékelés 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet alapján az óvatos becslés elvét figyelembe véve, az EVS 2016 és a TEGOVA vonatkozó ajánlásainak megfelelően, azokra való hivatkozással készült.

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Alapelvként rögzíteni kell, hogy az ingatlanvagyonokkal kapcsolatos piaci tranzakciók alkuval valósulnak meg, végeredményük egy kereslet-kínálati értékben jelenik meg.

Így a piaci érték alatt, az-az ár értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhet magánjogi adásvételi szerződés keretében egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű az értékelés időpontjában, feltételezve, hogy az ingatlan nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést, és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő megfelelő időtartam áll rendelkezésre.

Az ingatlanértékelés során figyelembe veendő alapvető tényezők: az ingatlan fajtája, - alapterülete, - tulajdoni viszonyai; az ingatlanhoz kapcsolódó jogok, egyéb előnyök; az ingatlant terhelő vagy kiszolgáló jogok; a környezeti hatások;

Az ingatlan forgalmi értéke az alábbi értékmódosító tényezők függvénye: a település jellege, infrastruktúrája; az ingatlan településen belüli elhelyezkedése; a közművesítés foka; az ingatlan rendeltetése és az ennek megfelelő használhatósága; a megközelíthetősége; a társadalmi értékítéleten alapuló kereslet-kínálati viszonyok; az ingatlant terhelő esetleges terhek;

I. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékelésnél a piaci érték alatt a hasonló üzletkötések középértékét értjük, figyelembe véve az értékmódosító tényezőket.

II. Hozamszámításon alapuló értékelésnél a piaci érték az ingatlan tiszta jövedelmének – a kiadásokkal csökkentett jövőbeni haszon – a jelenértéke.

III. Költségalapú értékelésnél a piaci érték az avulással csökkentett újjáraelőállítási költség, növelve az építményhez tartozó földterület értékével.

/Ez a megközelítés nem piacgazdasági érték-meghatározás, hiszen az érték általában nincs közvetlen összefüggésben a költséggel. Főleg ott használható, ahol hiányoznak a piaci összehasonlító adatok, mezőgazdasági jellegű építményeknél, ill. különleges rendeltetésű épületek értékelésénél./

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

A helyszíni szemlét 2025. június 13.-án Tóth Roland értékbecslő tartotta. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgált, az ingatlanról és környezetéről fényképfelvételeket készített. A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódott az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

2.4 Felhasznált dokumentumok

Az értékelés során megvizsgáltam az ingatlannal kapcsolatos rendelkezésekre bocsájtott alábbi dokumentumokat:

- ☐ 30 napnál nem régebbi nem hiteles tulajdoni lap másolat

3.1 Az ingatlan ismertetése, ingatlan-nyilvántartási adatok

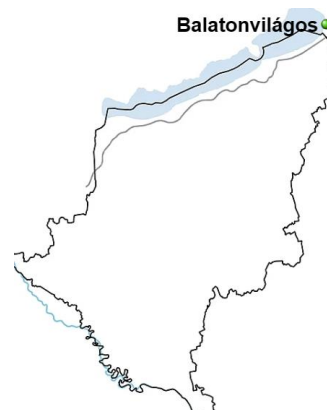
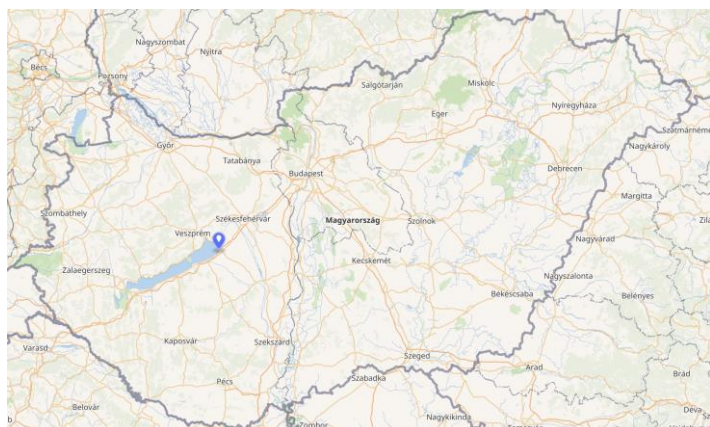
Tulajdoni lap dátuma:	2025.05.28.
Ingatlan címe:	8171 Balatonvilágos, belterület
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	848/25
Tulajdoni lap I. rész:	
Megnevezés:	kivett beépítetlen terület
Alapterülete:	1125 m ²
Tulajdoni lap II. rész:	
II/1.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Balatonvilágos Község Önkormányzata
Jogosult címe:	8171 Balatonvilágos Csók István sétány 38
Tulajdoni lap III. rész:	
III/1. Önálló szöveges bejegyzés a Balatonvilágosi 848/5 helyrajzi számú ingatlan megosztva 848/18-848/26 hrsz.-ú ingatlanra és megszüntetve.	

Tulajdoni lap dátuma:	2025.05.28.
Ingatlan címe:	8171 Balatonvilágos, belterület
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	848/26
Tulajdoni lap I. rész:	
Megnevezés:	kivett beépítetlen terület
Alapterülete:	1125 m ²
Tulajdoni lap II. rész:	
II/1.	
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Balatonvilágos Község Önkormányzata
Jogosult címe:	8171 Balatonvilágos Csók István sétány 38
Tulajdoni lap III. rész:	
III/1. Önálló szöveges bejegyzés a Balatonvilágosi 848/5 helyrajzi számú ingatlan megosztva 848/18-848/26 hrsz.-ú ingatlanra és megszüntetve.	

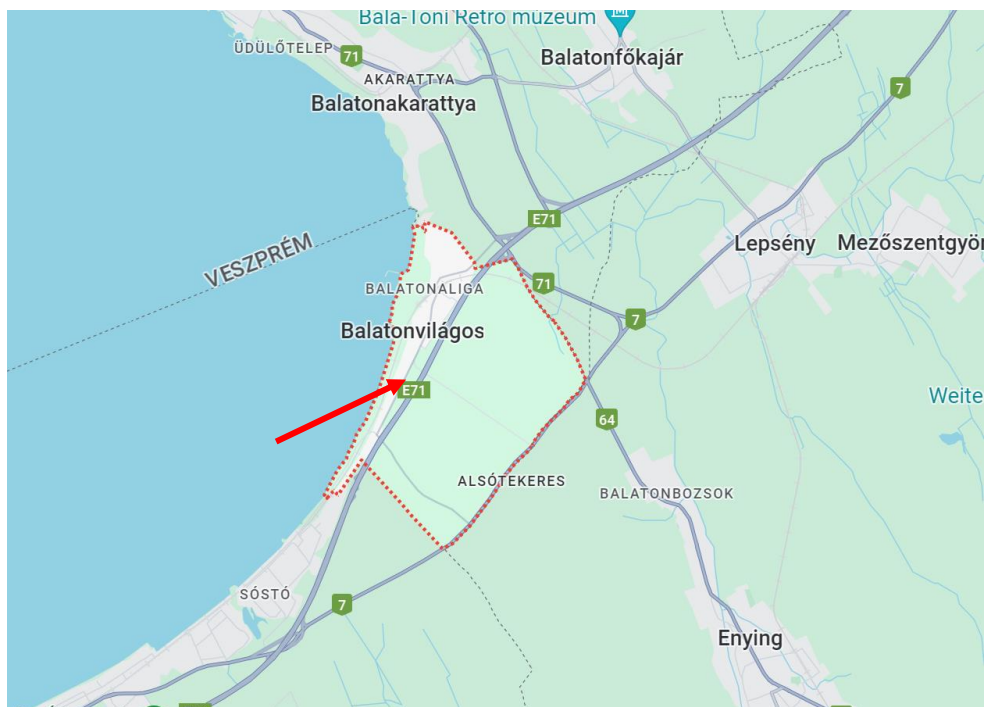
3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

A település jellemzése, elhelyezkedése, közlekedési kapcsolatai

Balatonvilágos a Közép-dunántúli régióban, Somogy vármegye K-i részén, Budapesttől kb. 95 km-re, Veszprémtől kb. 35 km-re, Siófoktól 10 km-re fekvő közvetlen vízparti balatoni település. Három megye találkozásánál található, Siófok várossal (Somogy megye), Enying várossal (Fejér megye) és Balatonfőkajár községgel (Veszprém megye) határos. A település neve hivatalosan Balatonvilágos, mely magában foglalja Balatonaligát is. Megközelíthető az M7-es autópályán, a 7-es számú főúton, Budapest - Nagykanizsa vasútvonalon.



A település közvetlen környezetét és közlekedési kapcsolatait az alábbi térképszelvény szemlélteti:



Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlanok (továbbiakban: ingatlan) a Balatonvilágos településen helyezkedik el, Balatonvilágos központjától délnyugatra. Az ingatlan közvetlen környezetében beépítetlen terület, és lakóingatlanok találhatók. Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága jó, kereskedelmi - szolgáltató egységek, iskola, óvoda, egészségügyi intézmények 1500 méteren belül megtalálhatóak.



Az ingatlan szűkebb környezetét az alábbi műholdas térképszelvény mutatja:



Gazdasági környezet

Balatonvilágos Budapesttől kb. 95 km-re, Siófoktól 10 km-re, Veszprémtől kb. 35 km-re fekvő Balaton-parti település, megközelíthető az M7-es autópályán. Infrastrukturális ellátottsága jó. A településen gazdasági tevékenység - néhány kiskereskedelmi egység kivételével - nem folyik, az ingatlanárak a település viszonylatában átlagosak, vélhetőleg a jövőben is ez a tendencia érvényesül.

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai, területe



A Balatonvilágos belterület 848/25, 848/26 helyrajzi számú ingatlanok területe északnyugat-délkelet hossz tengelyű, sík, kerítetlen lágyszárú növényzettel benőtt terület. Környezetükben beépítetlen területek, és lakóházak találhatók.

Közműellátottság

Az értékelés tárgyát képező ingatlan villamos közművel rendelkezik.

Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások

A Balatonvilágos belterület 848/25, 848/26 helyrajzi számú ingatlan Balatonvilágos Község hatályos szabályozási terve alapján Lke-3 jelű kertvárosi lakó övezetben található. Kivonat a szabályozási tervből:



Az övezetre érvényes építéshatósági előírások: (HÉSZ kivonat)

30. § (1) A kertvárosias lakóterületek övezeti előírásai a következők:

Az építési övezet jele	Az építési övezet egyéb elnevezése, helye	Az építési övezet jellege	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Beépítési mód	A beépítettség legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság legnagyobb mértéke (m)	Az épületmagasság legnagyobb mértéke egy vagy két, egyenként legfeljebb 15 m ² -es oromfalat tartalmazó épület esetében	A zöldfelület legkisebb mértéke (%)	A terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)
Lke-1		kialakult	500	sz	30	5,5	6,0	60	10
Lke-2		kialakult	1500	sz	30	4,5	5,0	60	10
Lke-3		kialakult	800	sz	30	4,5	5,0	60	10

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

Helyszíni szemrevételezés alapján környezetszennyezésre utaló jel az értékelt ingatlanok területén nem észlelhető, tevékenység az ingatlanon nem folyik.

4. ÉRTÉKELÉS

4.1 Alapelvek, korlátozó feltételek

Az értékelés során a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték meghatározást alkalmaztam. Tekintettel az ingatlan jellegére, elhelyezkedésére és egyéb paramétereire, a piaci adatok elemzésén alapuló módszert 100%-os súlyozással vettem figyelembe. Az értékelés a 2. pontjában meghatározott feltételeken túlmenően a következők figyelembevételével készült:

Az értékelés a Balatonvilágos belterület 848/25, 848/26 hrsz.-ú ingatlanok 1/1 tulajdoni hányada a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelés célja, az ingatlanok forgalmi értékének megállapítása, gazdasági döntéshez.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztem. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásom, ezekért felelősséget nem vállalok.

Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, nevezetesen bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés, stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalok.

A felmérés egyszerű szemrevételezéssel történt. A helyszíni szemle során földmérést, területmérést nem végeztem, környezetvédelmi vizsgálat, statikai és egyéb vizsgálat, geodéziai felmérés, talajmechanikai szakvélemény sem készült, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleg veszélyes adatok jelenléte) az értékelést nem érintik.

A kapott iratokat, adatokat, információkat, mint tudomásunk szerint helytállókat alapadatként fogadtam el, azok helyességét, valódiságát nem vizsgáltam; a szakvéleményhez csatolt iratok, dokumentumok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak, azok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Az ingatlant illetően érdekeltség, a Megbízó irányában elfogultság, ill. kizáró ok nem áll fenn, a javadalmazásom nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

4.2 Speciális feltételezések, korlátozások

Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi, illetve jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.

Az ingatlan jövőbeni funkcióját, rendeltetését az övezeti besorolásával összhangban lévőnek tételezzem fel.

A megállapított forgalmi érték csakis a Megbízó által – jelen szakvélemény 1. pontjában – megjelölt célra történő felhasználásában érvényes. 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.

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;

Az értékelés időpontja 2025. június hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt.

4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz

Nincsenek.

4.5 Érték meghatározás

A forgalmi érték meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek.

4.5.1 Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az ingatlan forgalmi értékének piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel történő meghatározása során, az ingatlan értékét, hasonló beépítetlen területkínálati adataival vetettem össze.

A számítás alapján a Balatonvilágos belterület 848/25 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét összesen:

31 000 000,- Ft azaz harmincegymillió forintban határoztam meg.

A számítás alapján a Balatonvilágos belterület 848/26 hrsz.-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékét összesen:

31 000 000,- Ft azaz harmincegymillió forintban határoztam meg.

4.5.2 Forgalmi érték számítása maradványérték meghatározásán alapuló módszerrel.

Maradványérték meghatározásán alapuló módszert nem alkalmaztam.

4.5.3 Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

Hozamszámításon alapuló értékelési módszert nem alkalmaztam.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

Balatonvilágos belterület 848/25 hrsz. forgalmi értéke:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	31,0 MFt	súly:	100%	31,00 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	0,0 MFt	súly:	0%	0,00 MFt
Maradványérték:	0,0 MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **31,0 MFt**

Balatonvilágos belterület 848/26 hrsz. forgalmi értéke:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	31,0 MFt	súly:	100%	31,00 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	0,0 MFt	súly:	0%	0,00 MFt
Maradványérték:	0,0 MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **31,0 MFt**

Tekintettel az ingatlan jellegére, kialakítására és elhelyezkedésére, a forgalmi érték meghatározásánál a piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer során kapott értéket 100%-os súlyozással vettem figyelembe.

Piaci ár várható alakulása:

A makrogazdasági és szektorális folyamatokat figyelembe véve rövid-és középtávon reálértéken értéktartás prognosztizálható.

A fenti érték a határnaptól számított maximum 180 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Az értékelésben szereplő érték per-, teher- és igénymentes, birtokba vehető állapotú ingatlanra vonatkozik. Az értékbecsítő a tulajdonos ÁFA-alanyiságát nem vizsgálta, amennyiben az értékelést ÁFA terheli, a megállapított érték nettó, az ÁFA összegét nem tartalmazza.

Veszprém, 2025. június 13



Tóth Roland E.V.
Ingatlanvagyon értékelő
8200 Veszprém, Hoffer Ármin sétány 2.
Adószám: 68123723-1-39
Banksz.: 1040122050526756-83541003

Tóth Roland
okl. ingatlanmenedzser
Felsőfokú ingatlanvagyon értékelő (OKJ5334101)
névjegyzék: Veszprém Iv/635.
Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítésű Értékelő
(EUFIM 2023/281)

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Balatonvilágos, Dózsa György út	Balatonvilágos, Magyar utca	Balatonvilágos, Ibolya utca
Környezete:	kertvárosi lakó	kertvárosi lakó	kertvárosi lakó	kertvárosi lakó
Jelleg, funkció:	építési telek	építési telek	építési telek	építési telek
Övezeti besorolás:	Lke 3	lke	lke	lke
Infrastrukturális adottságok (közmvé, utak, kerítettség, stb.):		építési telek, villany, víz, csatorna közművel	építési telek, víz, csatorna közművel	építési telek, villany, víz, csatorna közművel
Megjegyzés:				
Adat forrása:		ingatlan.com/34773642	ingatlan.com/33065128	ingatlan.com/34334783
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)		48 000 000	41 500 000	43 000 000
telekméret (m ²)	1 125	1 100	978	1 036
fajlagos ár (Ft/m ²)		43 636	42 434	41 506
tulajdonátr. viszonya/típusa		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2025. június	2025. június	2025. június
kinálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,85	0,85	0,85
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		37 091	36 069	35 280
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
településen belüli elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
terület		hasonló	kisebb	hasonló
		1,00	0,95	1,00
közmvé		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,85	0,85	0,85
övezeti besorolás		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
útviszonyok		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
		0,90	0,90	0,90
földrajzi elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		28 375	26 213	26 989
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS				
telek területe (m ²)	1 125,0			
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	27 192			
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	27 190			
becsült érték (Ft)	30 588 750			
becsült érték kerekítve (Ft)	31 000 000			

Tulajdoni lap

A/2020/00000000000000000000

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Somogy Vármegyei Körmányhivatal
 Siófok Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/27444/2025

2025.05.28

BALATONVILÁGOS

Szektor: 53

Belterület 848/25 helyrajzi szám

"címkézés alatt"		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
				ha m2	k.fill

. Kivett beépítetlen terület	0	1125	0.00		
		II R É S Z			
1. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 100202/2/2022.01.05					
jogcím: belterületbe csatolás tulajdoni hányad: 1/1 103513/2/2021.02.17					
jogcím: 1992. évi II. törvény 16. par. tulajdoni hányad: 0/1 37808/2001.05.23					
jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1					
jogállás: tulajdonos					
név: BALATONVILÁGOS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 8171 BALATONVILÁGOS Csók István sétány 38					
törzsszám: 15428684					
		III R É S Z			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 100202/2/2022.01.05					
Önálló szöveges bejegyzés a balatonvilágosi 848/5 hrsz-ú ingatlan megosztva 848/16-848/26 hrsz-ú ingatlanra és megszüntetve.					
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 valamennyi 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					



Somogy Vármegyei Körmányhivatal
Siófok Kálnán Imre sétány 4.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/27446/2025

2025.05.28

BALATONVILÁGOS

Szektor: 53

Belterület 848/26 helyrajzi szám

"címképzés alatt"		I R É S Z			
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.	adatok ha m2 k.fill
. Kivett beépítetlen terület		0	1125	0.00	
		II R É S Z			
1. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 100202/2/2022.01.05					
jogcím: belterületbe csatolás tulajdoni hányad: 1/1 103513/2/2021.02.17					
jogcím: 1992. évi II. törvény 16. par. tulajdoni hányad: 0/1 37808/2001.05.23					
jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1					
jogállás: tulajdonos					
név: BALATONVILÁGOS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 8171 BALATONVILÁGOS Csók István sétány 38					
törzsszám: 15428684					
		III R É S Z			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 100202/2/2022.01.05					
Önálló szöveges bejegyzés a balatonvilágosi 848/5 hrsz-ú ingatlan megosztva 848/18-848/26 hrsz-ú ingatlanra és megszüntetve.					

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 valamennyi 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.

TULAJDONILAP VÉGE

FÉNYKÉPEK



megközelítés, és környezet



megközelítés, és környezet



848/26



848/26



848/25



848/25

Hasonlító adatok

2025. 06. 10. 19:43

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

ingatlan.com

Magánszemély



+36 20 984 3164



Balatonvilágos, Dózsa György út

Eladó lakóövezeti telek

Ár	Telekterület
48 millió Ft	1100 m²
119,160 ezer €	

Beépíthetőség	30%
Szintterületi mutató	nincs megadva
Bruttó szintterület	nincs megadva
Kilátás	nincs megadva

Villany	telken belül
Víz	telken belül
Gáz	nincs megadva
Csatorna	telken belül

Balatonvilágos központjában, 5 perces séta távolságra mind a Club Aliga standjától, mind a csodás víztükrű Magasparttól, csendes zsákutcában 1300 m² közművesített építési telek eladó.

A 15 éve létesített, saját nevelésű kert/park 28 m széles és 40 m hosszú, szabályos formájú belterületi építési telek 30% beépíthetőséggel és max 5 m orom magassággal.

A növényzet telepítésénél figyelembe vettük egy leendő családi ház helyét. Nem egy kopár területen kell építkezni. 15 évesek a gyönyörű fenyők és virágzó bokrok.

Az egész 2308 nm -es telek, a családi házzal egyben is eladó. lásd <https://ingatlan.com/34608373>

<https://ingatlan.com/34773642/nyomtatas>

1/2

2025. 06. 10. 19:43

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34773642>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/34773642/nyomtatas>

2/2

ingatlan.com

Magánszemély



+36 70 314 1057



Balatonvilágos, Magyar utca

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
41,50 millió Ft		978 m²	
Beépíthetőség	20%	Villany	utcában
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	telken belül
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	utcában
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	telken belül

Balatonvilágoson - Balatonaligán a Club Aliga közelében kertvárosias lakóterületen kiváló adottságokkal rendelkező közel 1000 négyzetméteres építési telek eladó.

A telek adottságai:

A telek szélessége 31,3 méter, négyzet alakú, teljesen sík, üres, füves terület, melyen így az építkezés rövid időn belül megkezdhető.

Közművek: csatorna és a víz már bevezetésre került, villany és gáz az utcában található.

Az érvényes Szabályozási terv alapján Lke-13 övezeti besorolású:

- minimális telekméret: 500 nm
 - zöldfelület legkisebb mértéke: 70%
 - szabadonálló beépítési mód
 - beépíthetőség: 20%
 - az épületmagasság legnagyobb mértéke: 4,5 méter, ormfalas kialakításnál: 5,0 méter
 - a terepszint alatti beépíthetőség legnagyobb mértéke: 10%
- Kertvárosias lakóterületen 900 m²-nél nagyobb telken legfeljebb három épület építhető.

2025. 06. 10. 19:47

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

Elhelyezkedés:

A környék rendezett, csendes, a közelben megtalálható minden:

élelmiszerbolt, vasútállomás, buszmegálló, játszótér, éttermek, a Balaton part (strand), Club Aliga (helyi lakosoknak és nyaralótulajdonosoknak ingyenes a belépés), horgászati lehetőség, szörf, Magaspart, Pulai Lovaspark, büfék, barkácsbolt, önkormányzat, posta, bank, óvoda, iskola stb.

Megközelíthetőség:

Autóval egy órán belül elérhetőek a környék nagyobb városai:

-Siófok: 15 perc

-Székesfehérvár: 30 perc

-Veszprém: 35 perc

-Budapest: 50 perc



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33065128>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 866 7627

**Balatonvilágos, Ibolya utca**

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
43 millió Ft		1036 m²	
Beépíthetőség	20%	Villany	telken belül
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	telken belül
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	utcában
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	telken belül

A telek a balatonaligai részen található, közel Club Aligához, a vasút-és buszmegállóhoz. Közművesített (víz, villany és szennyvíz be van vezetve), lakóövezeti besorolású (LKe-13), 20%-os beépíthetőséggel.

A terület egyik felén kisebb faház és egy szerszámtároló található. Mindkettő használatban van, de nagyon régiek, alapvetően elbontandóak és a beton alapra adott esetben új építhető. Ezen a részen még gyümölcsfák és néhány sor szőlő található. A telek másik fele úm. üres, épület nincs rajta, csak pár gyümölcsfa és 1 sor szőlő.

Az érvényben lévő HÉSZ értelmében a telek nem megosztható, de nagyságából adódóan (1036 nm) akár kettő különálló telekrész is kialakítható közös osztatlan tulajdonban.

Az utca aszfaltos, a terület télen-nyáron könnyen megközelíthető. 1-2 állandó lakos kivételével csak a nyári szezonban vannak nyaralók.

2025. 06. 10. 19:52

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

Alapvetően csendes, erdősávhoz közel esik. (az autópálya zaját nem említve, ez sajnos nem kikerülhető)



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34334783>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

<https://ingatlan.com/34334783/nyomtatas>

2/2