

**IMRE
BÉLA**

Ingatlanvagyon értékelő

Névjegyzéki szám: 27/2003

Nagykanizsa, Bocskai u. 6/c.

Zalakaros Gyöngyvirág sor 2118/2. hrsz. ingatlan

ingatlanforgalmi értékbecslés



hatályos szabályozási terv kivonat



kialakuló területek

Mk-1 övezetben 879 m², útterület (beltérület) 184 m², Lke-4 övezetben (beltérület) 532,7 m²

Készült: 2025. október 21.

TARTALOMJEGYZÉK

	oldal	
Tartalomjegyzék	2	
Értékelés összefoglaló adatlap	3	
Ingatlan értékelés		
1. Előzmény	4	
2. Alapadatok	4	
3. megállapítások	4	
4. Ingatlan értékbecslése	7	
5. Zártkerti ingatlan értékének megállapítása	10	
6. Út területérték megállapítása	13	
7. Beépíthető területérték megállapítása	14	
8. Megjegyzések, feltételek	17	
3. Mellékletek		
- tulajdoni lapok	18	
- fényképfelvételek	19-20	

Értékelés összefoglaló adatlap**MEGBÍZÓ**

Zalakaros Város Önkormányzata
8749. Zalakaros, Gyógyfürdő tér 1.

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Zalakaros, Gyöngyvirág sor, 2118/2. hrsz. zártkerti területrészt

AZ INGATLAN CÍME

Település: Zalakaros, Gyöngyvirág sor.

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: Zalakaros Város Önkormányzata 1/1

INGATLANOK BEMUTATÁSA

nyilvántartási száma	területe	művelési ága	övezeti besorolása
2118/2. hrsz	1597 m ²	zártkerti művelés alól kivett	zártkert

ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

Zártkerti ingatlan fajlagos értéke: 3 099 Ft/m² (netto)
Út terület fajlagos értéke: 3 099 Ft/m² (netto)
Belterületi lakóterület fajlagos értéke: 9 706 Ft/m² (nettó)

Nagykanizsa, 2025. 10. 21.

Készítette:



.....
Imre Béla

Ingatlan értékelés

1. Előzmény

Zalakaros Város Önkormányzata nevében a Város Főépítésze megbízást adott a Zalakaros, a Gyöngyvirág sorra dűlőző, 2118/2. hrsz alatti zártkerti ingatlan értékelésére az alábbi kitételekkel:

A Város szabályozási terve alapján a Gyöngyvirág sorra dűlőző ingatlan megosztásra kerülne (ezzel együtt a szomszédos 5 terület szintén bevonandó a területrendezésbe).

A terület(-ek) nyugati része maradna zártkerti besorolásba.

A Gyöngyvirág sorral párhuzamosan levélasztásra kerülne egy zártkerti feltáró út.

A tervezett út és a Gyöngyvirág sor között fennmaradt terület pedig belterületi Lke-4 besorolású lakóterületi ingatlanként kerülne hasznosításra. AZ Lke-4 besorolású szabályozás miatt a lakóterületi övezetbe sorolt telkek összevonására is szükség lesz, mivel a visszamaradt területnagyságok önmagukban nem elégítik ki a szabályozás kritériumait.

A fenti összetett feladat előkészítéséhez az Önkormányzat részére szükséges:

- a zártkerti területérték megállapítása
- A leválasztandó útterület értékének megállapítása
- A visszamaradó beépíthetővé váló területrész értékének megállapítása.

2. Alapadatok

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

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

Megbízás tárgya: Zalakaros Gyöngyvirág sor, 2118/2. hrsz ingatlan
értékbecslése az előző pontban részletezettek szerint

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

3. Megállapítások

Ingatlan 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 Gyöngyvirág sor a Hegyalja és Seregély utcával párhuzamosan a lakóterület legnyugatibb utcája. Az érintett terület rész a Gyöngyvirág sor nyugati oldalán található a Dózsa utca és az Erzsébet köz közötti területen. A terület teljesen kiépített infrastruktúrával rendelkezik. Az utca keleti oldala már folyamatosan beépült.

A 2118/2. hrsz-ú ingatlan A Gyöngyvirág sor közterülettől nyugatra hosszanti elhelyezkedésű, teljes egészében zártkerti terület besorolásban.

Az ingatlan megközelítése

A 2118/2 hrsz-ú érintett terület a Gyöngyvirág sorról közelíthető meg. 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. A tervezett területrendezés során a zártkerti ingatlanrésznek megszűnik a közvetlen közterületi kapcsolata, ezért a területrendezés csak úgy hajtható végre, ha a zártkerti területek megközelítését biztosító új zártkerti út kerül leválasztásra.

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 0,5 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 kertes mezőgazdasági terület

36. §

(1) A kertes mezőgazdasági rendeltetésű területek „Mk-1”, „Mk-2”, „Mk-3”, „Mk-4”, „Mk-5” és „Mk-6” jelű övezetekre tagolódnak. Az „Mk-3” jelű

kertes mezőgazdasági övezet területét a szabályozási tervben jelölték 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 telek méretétől függetlenül, beépítettségben, építménymagasságban korlátozás nélkül elhelyezhető. Az Mk-1, Mk-5 és Mk-6 jelű övezetekben az előzőeken túl 3000m²-nél nagyobb telekterület esetén lakóépület is elhelyezhető.

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

(4) A kertes 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 kertes mezőgazdasági területen műveltnek az a telek minősül, ahol a telek legalább 80%-án intenzív kertészeti kultúra található.

A területrendezés után a zártkerti területrészt besorolása megmarad.

A kialakítandó lakótelkek övezeti besorolása az Lk-e-4 besorolásba kerül, melynek szabályozási előírásai az alábbiakban látható:

2. A kertvárosias lakóövezeten építési használatának megengedett felső határértékei és telekalakítási szabályai:

	A	B	C	D
1		Lke-1, Lke-3	Lke-2	Lke-4
2	Kialakítható legkisebb telekszélesség és terület	20m, 720 m ²	20m, 720 m ²	20m, 1100 m ²
3	Beépíthető legkisebb telekszélesség az épület elhelyezésével érintett telekrészen és terület	kialakult	kialakult	14m, 400 m ²
4	beépítési mód:	Oldalhatáron álló	Szabadon álló	Oldalhatá-ron álló
5	Megengedett legnagyobb beépítettség	500 m ² telekterületig 30 %, 500-1000 m ² feletti területre vetítetten további 20 %, 1000 m ² feletti területre vetítetten további 10 %	500 m ² telekterületig 30 %, 500-1000 m ² feletti területre vetítetten további 20 %, 1000 m ² feletti területre vetítetten további 10 %	20 %
6	A megengedett legnagyobb beépítési magasság	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	Homlokzatmagasság: 6,5 m Épületmagasság: 5,0 m	Homlokzatmagasság: 5,5 m Épületmagasság: 4,5 m
7	Oldalkert legkisebb mértéke	14 m-nél szűkebb telek esetén 4,5 m, 14 m-nél szélesebb telek esetén 5,0 m	2,5 m ^[1]	4,5 m
8	Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke	50 %	50 %	60 %

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 érték kialakításának alkalmazott módszere:

Jelen esetben egy területre vonatkozóan három érték meghatározására kerül sor. A zártkerti területet májusban értékeltem, annak értékét változatlanul fenntartom.

A leválasztandó útterület jelen esetben a zártkerti területből kerül elvételre, így annak értéke azonos a zártkerti ingatlan értékével. A visszamaradó zártkerti terület a jelenlegi területrendezésben nem sérül. Talán még az is feltételezhető, hogy a tulajdonos számára egy kedvezőbb területnagyság adódk, hiszen a mezőgazdasági művelés már nem jellemző a területen, inkább a pihenést szolgáló tartózkodás erősödik, melyhez nem indokolt a nagy terület.

A kialakuló belterületi lakóterület, tekintettel, hogy a Gyöngyvirág soron a közművek kiépítése már megtörtént, így közművesített lakótelekként kezelendő. Ez az értéknövekedés azonban nem automatikusan rakódik a zártkerti ingatlan árára, hiszen a lakóterületi kialakítás jelentős költségekkel jár. Ha nem is tételesen, de érintőlegesen felsorolom a költségtényezőket:

- Telekalakítási vázlat elkészítése (két ütemben készül) először út leválasztás és lakóterületi rész meghatározás, második ütemben a beépíthetőség biztosítása érdekében a lakóterületi ingatlanok telekhatárának rendezése
- Út terület részének megvásárlása vagy kisajátítása
- Korábban felemrült költségként kell megemlíteni a Gyöngyvirág sor közművesítését (víz- villany-, csatorna-, gáz közművek gerincvezetékeinek kiépítése valamint a Gyöngyvirág sor útépitési költsége.
- Szabályozási tervi költségek.

Mindezen tényezők összessége ráépül a zártkerti ingatlan árra és meghatározza a beépíthető telkek nettó árát.

Amennyiben ez az ár alacsonyabb mint a beépíthető hasonló telkek piaci ára, úgy a költségviselő akár a piaci árszintig szétoszthatja a költségeket az

érintett ingatlantulajdonosok között. Ha ez a költség magasabb, akkor sajnos veszteséges a telekredezés.

Jelen esetben a zártkerti valamint a beépíthető ingatlan piaci fajlagos értékét célszerű meghatározni, hiszen ez az ár minden érintett területre vonatkoztatható.

Az Önkormányzat részére javasolt a felmerülő költségek területarányos továbbhárítása !

A továbbhárítandó arányos költségek kidolgozása külön eljárás része !

Módszer ismertetése:

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.

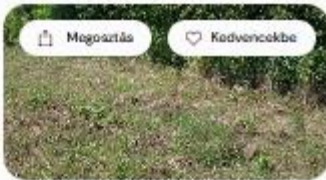
A kínálati piacon hasonló zártkerti területeket keresve a meghirdetett ingatlanok fajlagos árait átlagolva alakítom ki az értékelendő ingatlan piaci árát. A kínálati árban mindig beépül egy áralku miatti árrés, tehát a tényleges vételár a kínálati ár alatt alakul ki. Jelen esetben ezen értékek mellett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

4.1. Zártkerti ingatlanrész értékének megállapítása

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

Telek

[Tulajdonságok](#)

Hitelekalkulátor

Havi törlesztőrészlet	Kamat	Teljes hitedjmutató
24 748 Ft	8,49%	THM: 9,5%
Második évtől	Végig fix	
30 781 Ft	Futamidő: 20 év	

[Saját adatokkal kalkuláljok >](#)

Banki visszahívás

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

[Időpontot választok](#)

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 telkek területén elhelyezhető telkeként 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: 8535816 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](#)

Hitelkalkulátor

Havi törlesztőrészlet
59 179 Ft
Második évtől
73 606 Ft

Kamat
8,49%
Végig fix
Futamidő: 20 év

Teljes hiteldíjmutató
THM: 9,3%

[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:

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: $3618 \cdot 0,9 = 3075$ 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 igényelj OTP Személyi Kölcsönt! THM: 12,8-29,5% \(x\) >](#)

2308 m²
Telek

[Tulajdonságok](#)

Hitelkalkulátor

Havi törlesztőrészlet	Kamat	Teljes hiteldíjmutató
34 073 Ft	8,49%	THM: 9,4%
Második évtől	Végig fix	
42 379 Ft	Futamidő: 20 év	

[Saját adatokkal kalkulálok >](#)

Banki visszahívás
Az OTP Bank munkatársai a neked megfelelő napszakban veszik fel veled a kapcsolatot.
[Időpontot választok](#)

Panorámás telek eladó Zalakaroson.
Az Openhouse Nagykanizsa Ingatlaniroda kínálatában eladó a #164790 hivatkozási számú zalakárosi 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: $4116 \cdot 0,85 = \mathbf{3499 \text{ Ft/m}^2}$

Zártkerti ingatlan értékének megállapítása:

A három összehasonlító ingatlan átlagára:

$$(3211 + 3075 + 3499) / 3 = 3262 \text{ Ft/m}^2$$

Korrigált fajlagos érték:

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

4.2. Út területének értékmegállapítása:

A leválasztandó út értéke azonos a zártkerti ingatlan értékével

Tehát: Az út területének értéke: 3099 Ft/m²

4.3. Beépíthető területérték megállapítása:

4.3.1. Összehasonlító ingatlanok

1. sz. ingatlan

Zalakaros, Zala megye
 Eladó lakóövezeti telek





Ár

7,90 millió Ft

Telekterület

714 m²

Tetszik ez az ingatlan? Nézd meg, meg tudod-e venni!

A Hítelintéző megbecsült, hogy mennyiért vehetsz telket, mennyi hitelt és mekkora támogatást kaphatsz.

És mindig látszik az ingatlan adatait!

Megnézem

Eladó lakóövezeti telek

Beépíthetőség	nincs megadva	Villany	utcában
Szinterületi mutató	nincs megadva	Víz	utcában
Bruttó szinterület	nincs megadva	Gáz	nincs
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	nincs

Leírás

Zalakaros csodaszép, panorámás lakó övezetében 1 db építési telek ELADÓ!

Építse fel álmai házát Zalakaroson, ne maradjon le róla!

A településen óvoda, általános iskola, rendőrsz, mozi, éttermek, cukrászda, orvosi ellátás stb. működnek.

Zalakaros rendelkezik Európa egyik legjobb gyógyvizével, minden generációnak lehetőséget nyújtó fürdővel, amely kikapcsolódást, pihenést nyújt vendégeinek és csodálatos kisvárosi atmoszférát, amely rengeteg zöld és virágos felülettel az ország egyik legszebb városa közé tartozik.

A természet változatossága, az erdők, a szőlődombok, a Kis-Balaton völgye páratlan környezetet, tiszta levegőt,

Kiajánlott fajlagos ár: 11 064 Ft/m²

Korrektciós tényezők: Elhelyezkedés: 1,0
Infrastruktúra: 1,0

Összesített korrektciós tényező: 1,0

Összehasonlító fajlagos ár: 11 064 Ft/m²

2.sz. ingatlan

Eladó egyéb telek

Google térképen

A hirdető nem töltött fel fotókat az ingatlanról.

Ár

20 millió Ft

Telekterület

2086 m²

Eladó egyéb telek

Beépíthetőség	nincs megadva	Villany	utcában
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	utcában
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	utcában
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	nincs

Leírás

A LIDO HOME NAGYKANIZSA eladásra kínál ZALAKAROSI ÉPÍTÉSI TELKET.

A LIDO HOME NAGYKANIZSA által eladásra kínált ZALAKAROSI ÉPÍTÉSI TELEK jellemzői:

- a terület három külön helyrajzi számmal rendelkezik
- megnevezés: kivett lakóépület udvar, kivett hétvégi ház udvar, illetve kivett saját használatú út
- közmű csatlakozások víz, villany, gáz az utcában
- erdőszerű nyugodt környezet
- családi ház, vagy nyaraló építésére alkalmas

Amennyiben a LIDO HOME NAGYKANIZSA által eladásra kínált ZALAKAROSI ÉPÍTÉSI TELEK, vagy bármely a kínálatunkban megtalálható ingatlan felkeltette az érdeklődését, kérem hívjon a megadott telefonszámon!

Vásárolna de nincs rá keret?
Kollégám díjmentes, bank semleges hitelügyintézéssel áll rendelkezésére.

LIDO HOME-Ingatlank egy életen át!

Kiajánlott fajlagos ár: 9 587 Ft/m²

Korrektciós tényezők: Elhelyezkedés: 1,0
Infrastruktúra: 1,1

Összesített korrektciós tényező: 1,1

Összehasonlító fajlagos ár: 9 587 * 1,1 = 10 545,- Ft/m²

3.sz. ingatlan

Zalakaros, Zala megye

Eladó lakóövezeti telek

 Google térképén

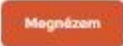

Ár
12 millió Ft

Telekterület
1725 m²

Tetszik ez az ingatlan? Nézd meg, meg tudod-e venni!

A Hitelező megbecsüli, hogy mennyiért vehetsz telket, mennyi hitelt és mekkora támogatást kaphatsz.

És mindig látszik az ingatlan adatlapját!


Eladó lakóövezeti telek

Beépíthetőség	20%	Villany	nincs megadva
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	nincs megadva
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs megadva
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	nincs megadva

Leírás

Építse meg az álmai házat ott, ahol mindig is szeretett volna élni!

Zalakaros csodálatos belterületi részén, panorámás, egyedi adottságú 1725 nm nagyságú telek várja új gazdáját.

Balatoni panorama, zöldterületi környezet, belterületi telek – kell ennél több egy remek telekhez?

A terület a Helyi Építési szabályzat szerint Lke-4-es övezetbe tartozik, ahol:

Az „Lke-1”, „Lke-2”, „Lke-3”, „Lke-4”, „Lke-5”, „Lke-6” és „Lke-7” jelű kertvárosias lakóövezet laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

Kiajánlott fajlagos ár: 6 956 Ft/m²

Korrektciós tényezők: Elhelyezkedés: 1,1
Infrastruktúra: 1,2

Összesített korrektciós tényező: 1,3

Összehasonlító fajlagos ár: 6 956 * 1,3 = 9 043,- Ft/m²

Beépíthető terület fajlagos értékének megállapítása:

A három összehasonlító ingatlan korrekcióval módosított összehasonlító árából képzett számtani átlag az értékelendő ingatlan fajlagos áráként határozható meg, azzal a további eltéréssel, hogy a kiajánlott árak mint kínálati árak jelennek meg a piacon. Adás-vétel esetén ez az ár általában alkuképes ár, mely a szokásos mértékként jelen esetben 5% értékcsökkentéssel veszem figyelembe.

Átlagár képzés: $(11\,064 + 10\,545 + 9\,043)/3 = 10\,217,- \text{ Ft/m}^2$

A beépíthető ingatlan piaci fajlagos értéke:
 $10\,217 * 0,95 = 9\,706,- \text{ Ft/m}^2$

6. Megjegyzések, feltételek

Fenti forgalmi érték értékállandóságát 3 hónapig tartom fenn.

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

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

Az értékbecslés a megadottól eltérő célra nem használható.

Nagykanizsa, 2025. október 21.



Imre Béla
ingatlanforgalmi értékbecslő



Zala Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Ingatlan-
nyilvántartási Osztály 2.
8800 Nagykanizsa, Platán sor 2.

**Tulajdonilap-másolat
(szemle)**

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20251021/537100
2025.10.21

Oldal 1/1

Zalakaros
Zártkert, 2118/2 helyrajzi szám

Zalakaros, Zártkert, 2118/2

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 45123/2016.09.30				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / zártkerti művelés alól kivett terület	0	1597	0
1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 32380/2005.02.11				
Önálló szöveges bejegyzés					
Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.					

II. RÉSZ

4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 35152/2001.04.17
Tulajdonjog	
Jogállás: TULAJDONOS	
Tulajdoni hányad: 1/1	
Jogcím: adásvétel	
Utalás: II/3	
Név: ZALAKAROS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	
Jogosult címe: 8749 ZALAKAROS, Gyógyfürdő tér 1	

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 32748/2011.02.21
Vezetékjog	
vázrajz szerinti elhelyezkedésben biztonsági övezetre vonatkozó tilalom	
15 m ² területre	
Név: E.ON DÉL-DUNÁNTÜLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG	
Jogosult címe: 7626 PÉCS, Búza tér 8/A.	

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.

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