

Ingatlan-értékbecslés

8308 Zalahaláp, belterület

254/3 hrsz – kivett lakóház, udvar (telek kerül vizsgálasra csak)

254/4 hrsz – kivett beépítetlen terület

254/5 hrsz – kivett beépítetlen terület

254/6 hrsz - kivett beépítetlen terület



TELEK FORGALMI ÉRTÉKE:

254/3 hrsz – 1.445.496 Ft

254/4 hrsz – 7.773.948 Ft

254/5 hrsz – 7.768.072 Ft

254/6 hrsz --7.768.072 Ft

Megrendelő: Zalahaláp Község Önkormányzata

Készült: 2026.02.23.

Készítette: Morvai Nikolett (901057/2023)

ingatlanvagyon- értékelő/értékbecslő

Értéktanúsítvány (értékelési eredmények összefoglalása)

Megbízó cégszerű megnevezése: Kapcsolattartó személy neve	Zalahaláp Község Önkormányzata
Megbízott cégszerű megnevezése:	Zalahaláp Község Önkormányzata
Értékelt ingatlan címe:	8308 Zalahaláp, belterület
Helyrajzi számok:	254/3 ; 254/4 ; 254/5 ; 254/6
Ingatlanok típusa:	254/3 – kizárólag a + telekrész kerül vizsgálatra, a többi hrsz telekátalakítás után -beépítetlen építési területek
Telkek alapterülete:	264 m ² (vizsgált telekméret); 1323 m ² ; 1322 m ² ; 1322 m ²
Beépíthetőség	40 % Lke- övezeti besorolás
Felépítmények jellemző építési éve:	-
□ Felépítmények általános állapota:	-
Bejegyzett tulajdonosok és tulajdoni hányaduk:	Zalahaláp Község Önkormányzata 1/1
A tulajdoni lapon lévő terhek, jogok és széljegyek:	A tulajdoni lap szerint
Értékelt jog megnevezése:	Telek érték meghatározása
Értékelés célja:	érték meghatározás
Értékbecslés fajtája (értékbecslés/aktualizálás/felülvizsgálat):	értékbecslés
Alkalmazott módszerek:	Piaci összehasonlító módszer
Helyszíni szemle időpontja:	2026.02.11.
Az értékelés fordulónapja:	2026.02.11.
Az értékbecslés érvényessége:	A fordulónaptól számított 90 nap

A szakvéleményben részletesen kifejtett szempontok alapján a megjelölt ingatlan tehermentes **forgalmi értéke** a 2026. február 11. fordulónapon:

A telkek piaci értéke:

254/3 hrsz – 1.445.496 Ft

254/4 hrsz – 7.773.948 Ft

254/5 hrsz – 7.768.072 Ft

254/6 hrsz --7.768.072 Ft

-

A megállapított érték és az értékbecslő díjazása között nincs összefüggés.
Az értékbecslés csak az értékbecslés céljának megfelelően használható fel.
Minden további felhasználás csak az értékbecslő írásos hozzájárulásával lehetséges.

Keszthely, 2026.02.23.

Morvai Nikolett
Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
(901057/2023)

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

Megbízó megnevezése: Zalahaláp Község Önkormányzata

Megbízás kelte: 2026.02.11.

Az értékelés célja

8308 Zalahaláp, belterület 254/3 hrsz (kivett lakóház, udvar) -kizárólag a 246 m² telek kerül vizsgálasra, 254/4; 254/5; 254/6 hrsz kivett beépítetlen területek – melyek a valóságban üres építési telek jelen pillanatban telekátalakítás van folyamatban ezek területek forgalmi értékének meghatározása a 26/2005 (VIII.11) PM és a 32/2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1) PM rendeletben, valamint az EVS 2019-ben (Európai Értékelési Szabványok) meghatározott értékelési módszerek alkalmazásával, a követelményeknek megfelelően.

Az ingatlan azonosítása

Az ingatlan azonosítása a rendelkezésünkre bocsátott, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya által, 8308 Zalahaláp, belterület 254/3 hrsz (kivett lakóház, udvar) - kizárólag a 246 m² telek kerül vizsgálasra, 254/4; 254/5; 254/6 hrsz kivett beépítetlen területek – melyek a valóságban üres építési telek jelen pillanatban telekátalakítás van folyamatban, ezen területek forgalmi értékének meghatározása beazonosítása a kiadott tulajdoni lap alapján történt meg.

Ingatlan címe:

Cím: 8308 Zalahaláp - belterület
Helyrajzi szám: 254/3; 254/4; 254/5; 254/6
Megnevezés: kivett lakóház, udvar --- kivett beépítetlen területek

Jogi helyzet:

Értékelt jog: Tulajdonjog
Tulajdoni hányad: Zalahaláp Község Önkormányzata

Tulajdonos(ok): Zalahaláp Község Önkormányzat

Széljegyek: -

Terhelés: -

Szöveges bejegyzés: -

Megjegyzés: A változás előtti 254/1-/2 hrsz-ok tul.lapján a III/1. sorszám alatt 36345/2/2004 üsz. bejegyzett (szennyvíz) vezetékjog egyik ingatlan sem érinti! A 254/1-/2 hrsz-okra az eredeti 33046/2001 számon bejegyzett vezetékjog az akkor még létező (027/12) 027/16 hrsz-ra lett bejegyezve (2/478/2000 sz.vázrajz) a bejegyzési iratok alapján, mely földrészlet először 027/19-/20 hrsz-ra, majd a 027/19 hrsz 2003-ban a 2/167/2003 sz. vázrajzzal megosztásra került, és a kialakult a 027/25 hrsz., amely a 39558/2003 sz. ügyirattal belterületbe lett csatolva, így jött létre a 254 hrsz. A megosztások és belterületbe csatolás bejegyzései során az újonnan kialakult földrészek mindegyikére továbbvezették a vezetékjogot, melyek a műszaki munkarészek nem kerültek dokumentálásra - ami a 254/1-/2 hrsz-okat már nem is érinti. Fenti szennyvíz vezetékjog a műszaki munkarészek alapján (2/478/2000 sz. szennyvíz szolgálmi munkarész) a 254/1-/2 hrsz-okat nem érinti, ezért a vázrajzon a változás utáni hrsz-okra vonatkozóan máx a „nem érinti” megjegyzéssel tüntettem fel! A nyomvonal digitálisan nem áll rendelkezésre!

Készítette: Tapolca, 2025.11.07.
Epresné Lócsi Cecília
 Földmérő mérnök, minőséget tanúsító földmérő:
 8253 Révfülöp, Petőfi u. 32/B
 Ingatlan rendlmin.sz.: 1625/2000
 Tel.: 06-30/904-3158

változás előtti beépítési százalék	változás utáni beépítési százalék
254/1 hrsz.: 17.49 %	254/3 hrsz 14.08 %
254/2 hrsz.: 0 %	254/4 hrsz 0 %
	254/5 hrsz 0 %
	254/6 hrsz 0 %

Forgalomképesség: A telek forgalomképesek.

Az értékelő feladata

Morvai Nikolett e.v. megbízó 2026.február 11.-i megbízása alapján 8308 Zalahaláp, belterület 254/3 hrsz (kivett lakóház, udvar) -kizárólag a 246 m2 telek kerül vizsgálatra, 254/4; 254/5; 254/6 hrsz kivett beépítetlen területek – melyek a valóságban üres építési telek jelen pillanatban telekátalakítás van folyamatban, ezen telkek forgalmi értékének meghatározását végezte el.

Alkalmazott értékelési módszerek

A termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelfedezeti értékének meghatározására a pénzügyminiszter 26/2005 (VIII.11) PM, valamint a 32/2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1) PM rendelete vonatkozik. Jelen ingatlanforgalmi értékbecslést a fenti PM rendeletben, valamint az EVS 2016-ban (Európai Értékelési Szabványok) meghatározott ingatlanértékelési módszerek alapján végeztük el. Az alkalmazható értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést alkalmaztuk.

Helyszíni szemle ténye, időpontja

Az ingatlanon 2026.február 11-én szakértői szemlét tartottam.

A helyszínen szemrevételezéssel vizsgáltam a telek adottságait, környezetét, és más értékbefolyásoló tényezőket.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódtem az adott típusú és jellegű telkek általános piaci helyzetéről, valamint a régióban kialakult helyi piaci viszonyokról.

A telekről fénykép-felvételeket készítettem, amelyeket szakvéleményhez melléklek.

Az értékeléshez a tulajdonos szóban közölt információit is hasznosítottuk.

Feltárást, környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálatot nem végeztem.

A megállapításaimat szemrevételezés alapján alakítottam ki.

Az ingatlan környezete

Zalahaláp község Veszprém vármegyében, a Tapolcai járásban. A település eredetileg Szent István magyar király korától az 1950-es megyerendezésig Zala vármegyéhez tartozott.

Zalahaláptól északra, közúton körülbelül 6-6 kilométerre fekszik Ódörögdpuszt és Újdörögdpuszt, ahol uradalmi gazdaságok voltak. Ezen települések jelenleg Zalahaláp külterületéhez tartoznak; előbbi a Sümegre vezető út mentén, utóbbi a 7317-es út mentén terül el.

A településnek a belterületen kívül eső területei Ódörögdpuszt, Újdörögdpuszt és Kolónia településrészekre tagolódnak.

Az ingatlan megközelíthetősége

Magyarországon a Dunántúl egyik legszebb táján, a Tapolcai-medencét körülvevő tanúhegyek északi részén, a Haláp-hegy déli lábánál, a Devecser és Tapolca közti 7317-es út mentén helyezkedik el. Utóbbiból két alsóbbrendű, öt számjegyű út ágazik ki a község területén: a 73 152-es út Sümeg felé és a 73 147-es út a zsákfalunak számító Sáskára.

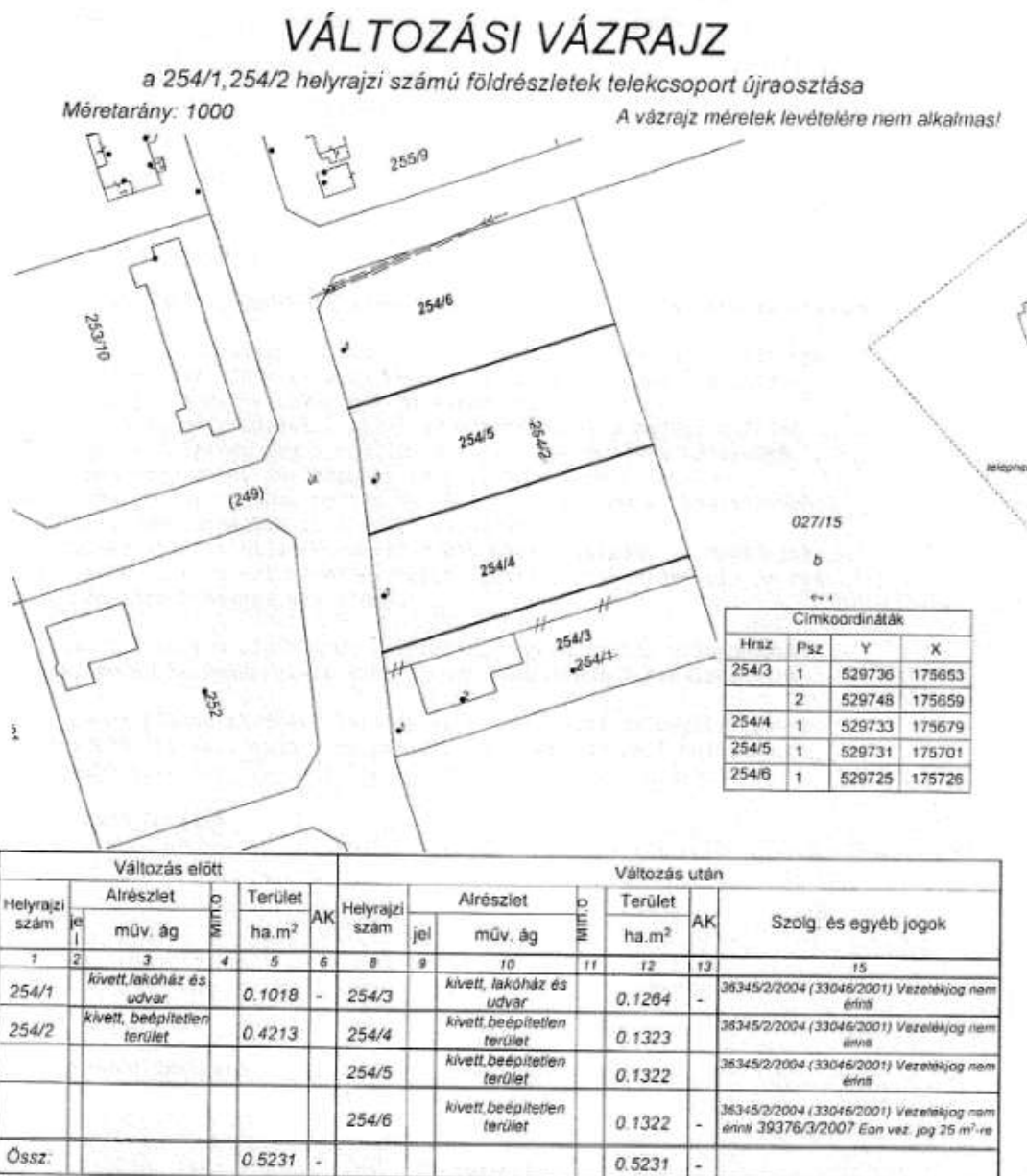


A vizsgált telek Zalaláp 2 utca keresztesződésében, a Vadvirág és a Margaréta út között helyezkedik el, környezetében mind családi házak találhatóak, a terület egykor fás terület volt, ennek a tisztítása még zajlik, az új telekhatárok már kijelölt állapotot mutatnak.

Az értékelte telek jellemzői

A vizsgált ingatlan (telekek) Zalaláp mellékutcájában helyezkedik el, környezetében családi házak találhatóak, átmenő forgalomtól mentes terület.

A vizsgált telkek belterületen találhatóak – a változási vázrajz szerint kivett beépítetlen területek – építési Lke területen találhatóak egykor a 254/2 hrsz 4213 m²-es telek került felosztásra és nyerte el a mai telekformáját és méretét.



A 254/3 hrsz-on található épület magántulajdonban van, itt telekméret változás történt, mivel az épület egykor telekhatáron helyezkedett el, így itt is módosítani kellett az új telekhatárt az eredetileg 1018 m²-es telek ma 1264 m²-re módosult – 246 m²-el több területe lesz – ez a telekrész jelenleg önkormányzati rész – így a vizsgálat során kizárólag a fent megjelölt 246 m²-es telekrész kerül vizsgálat alá.

A vizsgált telkek jelenleg földmérő által ki vannak mérve, a pontos telekhatárok ismertek.

A közműveket tekintve jelenleg közmű nélküliek a telkek, minden közmű a Margaréta utcában található a telek előtt.

Az út részben rendezetlen, murvás útrész.

Az értékelt telekhez mellékúton jutunk el.

A telken jelenleg munkafolyamatok zajlanak, a terület megtisztítása zajlik – tereprendezés folyamatos.

A telkeken a fák maradványait leszámítva semmi sem található, sík terület.

A telken szintkülönbség nem figyelhető meg.

Formájuk a telkeknek szabályos téglalatest.

A telek belterületi besorolása Lke besorolású- kertvárosi lakóövezet



Lke

Beépítési mód: szabadon álló
Legnagyobb beépíthetőség: 40%
Legnagyobb építménymagasság: 6,0 m
Kiaalakítható telekterület: 1200 m²

Összességében elmondható, hogy a telkek 40%-os beépíthetőséggel rendelkeznek csendes átmenő forgalomtól mentes kertvárosi lakóövezet mellékutcájában– jelenleg közmű nélküli területek.

6.§.

- (1) A település közigazgatási területét építési szempontból
 - a.) beépített és beépítésre szánt
 - b.) beépítésre nem szánt területbe kell sorolni.
- (2) A település területe az alábbi területfelhasználási egységekre tagozódik:
 - a.) beépített és beépítésre szánt területek építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint
 - lakóterület:
 - falusias lakóterület,
 - kertvárosias lakóterület,
 - vegyes terület:
 - településközpont vegyes terület,
 - gazdasági terület:
 - kereskedelmi, szolgáltató terület,
 - ipari terület
 - különleges terület
 - temető terület,
 - sport, szabadidő terület,
 - hulladéklerakó terület,
 - honvédelmi terület.
 - b.) beépítésre nem szánt területek
 - közlekedési- és közműterület,
 - zöldterület,
 - erdőterület,
 - mezőgazdasági terület:
 - általános,
 - kertes,
 - vízgazdálkodási terület.
 - Különleges beépítésre nem szánt:
 - bánya- és rendezvény terület
- (3) rendezvény terület: A szabályozási terv a beépített és beépítésre szánt területfelhasználási egységeket építési övezetekbe, a beépítésre nem szánt területfelhasználási egységeket övezetekbe sorolja.

Beépített és beépítésre szánt területek

7.§.

- ⁸(1) Beépített és beépítésre szánt területen a közüzemi villamos energia szolgáltatást, közüzemi ivóvíz szolgáltatást, a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetést, továbbá ahol a szennyvízcsatorna-hálózat nem épült ki, illetve a tisztítómű tovább nem terhelhető az illetékes környezetvédelmi és vízügyi hatóság ál-

⁷ Módosította a 8/2015.(XI.20.) önkormányzati rendelet

⁸ Módosította a 8/2015.(XI.20.) önkormányzati rendelet

tal elfogadott közműpótló szennyvíztárolót, illetve szennyvíztisztító berendezést kell biztosítani

(2) Meglévő épület a telek méretétől függetlenül felújítható, átalakítható, a szabályozási vonalak figyelembe vételével újjá építhető, vagy az eredeti beépítettség mértékéig új épületre cserélhető, illetve az építési helyen (előkert, oldalkertek, hátsókert területének biztosításával) az övezeti előírásban rögzített beépítési mértékig bővíthető.

⁹(3) A lakó és különleges területfelhasználású területen a számított környezeti terheléstől függetlenül nem helyezhetők el az alábbi gazdasági tevékenységek: autófényező, karosszéria lakatos, autóbontó, fafűrészelő, galvanizáló, műanyag-feldolgozó, műanyag darálás-, darabolás, öntő, öntő, ölmű, ölmű, ölmű, mártó, vegyi anyag készítő és előállító, vas- és fémszerkezet lakatos, asztalos (javító szolgáltatás kivételével), sírköves, műköves, tűzikovács.

¹⁰(4) Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához - helyi önkormányzati parkolási rendelet hiányában - a járművek elhelyezési lehetőségét az OTÉK előírásai szerint saját telken belül kell biztosítani.

- (1) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető:
 - legfeljebb négylakásos lakóépület,
 - a helyi lakosságot szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület,
 - melléképítmény.
- (2) A kertvárosias lakóterületen az OTÉK 31.(2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:
 - legfeljebb hatlakásos lakóépület,
 - sportlétesítmény
- (3) Lakóterületen gazdasági tevékenység csak akkor folytatható, továbbá telephely csak akkor alakítható ki, amennyiben a rendeltetési használatból eredő

9

sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.

- ¹⁶(4) Épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:
 - az építési hely előkertjének vonala a kialakult építési vonal, ahol ez nem állapítható meg, 5,0 méter
 - az oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál.
 - a hátsókertr mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 6,0 méternél, kivéve, ha azt a szabályozási tervlap másként tünteti fel.
- (5) Az építési telkeken az építési helyen több épület is elhelyezhető, melyeket egymáshoz viszonyítva az OTÉK-ban és a tűzvédelmi előírásokban meghatározott módon kell elhelyezni.
- ¹⁷(6) Az épületek csak magas tetővel létesíthetők. A tető hajlásszöge 20 ° -nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet, kivéve a melléképület/melléképítmények, amelyek esetén lapos tető nem létesíthető. Tetőhéjazatként cserép, betoncserép, vagy sötét tónusú kis elemes hatású fedést kell alkalmazni.
- (7) A lakóépületek homlokzatát a helyi építészeti hagyományoknak megfelelően csak a településre jellemző, természetes anyagokkal és színekkel, a helyi építészeti hagyományokhoz illeszkedő megjelenéssel lehet kialakítani.
- (8) Építési telkeken a be nem épített, és burkolattal el nem látott területeket zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. Burkolt felület a telek területének maximum 10 %-a lehet.
- ¹⁸(9) A lakótelkek utcai telekhatárán áttört utcai kerítések létesíthetők. Útcsatlakozásoknál azonban a szabadlátást akadályozó létesítményeket elhelyezni, valamint 1,20 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.
- (10) A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a kialakult beépítés figyelembevételével az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni:

Lke. jelű építési övezet	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek területe	min. 1200 m ²
Kialakítható telek szélessége	min. 16 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	K - 30 %
Megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K - 30 %
Megengedett legkisebb építménymagasság	K - 2,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K - 6,0 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	50 %
Az építés övezetben az építési engedély kiadásakor az építési hatóság köteles tájékoztatni az építetűt a katonai területek rendeltetés szerinti	

¹⁶ Módosította a 8/2015.(XI.20.) önkormányzati rendelet

¹⁷ Módosította a 8/2015.(XI.20.) önkormányzati rendelet

¹⁸ Módosította a 8/2015.(XI.20.) önkormányzati rendelet

TELEKALAKÍTÁSI HELYSZÍNRAJZ

a 254/1, 254/2 helyrajzi számú földrészek telekcsoport újraosztásához

Méretarány: 1:1000





VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Levegőutáni Kereszt Szabina Hivatali Zalahaláp Község Önkormányzata (8308 Zalahaláp, Petőfi tér 4.)	
Erősezt:	2026.02.16.
Ügyiratszám:	2026.02.16.
Melléklet:	Dr. Beck B. L.
	ALDIZ:

Ügyiratszám: 804.024/6/2026. Tárgy: telekalakítási eljárás
 Ügyintéző: Kereszt Szabina Hiv. szám: -
 szakügyintéző
 Szerv. egység: Földhivatali Osztály 4.
 Telefon: 87/795-178 Melléklet: -

H a t á r o z a t

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal (Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály 4.) – mint az ingatlan fekvése szerint illetékes, földügyi igazgatási hatáskörben eljáró ingatlanügyi hatóság – Zalahaláp Község Önkormányzata (8308 Zalahaláp, Petőfi tér 4.), mint ügyfél kérelmére a

Település	helyrajzi szám	terület ha/m ²	AK
Zalahaláp	254/1	0,1018	0,00
Zalahaláp	254/2	0,4213	0,00

ingatlanok vonatkozásában a telekalakítást az ingatlanügyi hatóság által 8/1146/025 számon záradékoltt változási vázrajz szerint, melynek eredményeként

Település	helyrajzi szám	terület ha/m ²	AK
Zalahaláp	254/3	0,1264	0,00
Zalahaláp	254/4	0,1323	0,00
Zalahaláp	254/5	0,1322	0,00
Zalahaláp	254/6	0,1322	0,00

ingatlanok (a táblázatban írt területtel) kerülnek kialakításra,

engedélyezi.

Az ingatlanértékelési módszerek rövid leírása

Forgalmi érték fogalma

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adás-vételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értébecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (18 hónap)

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet – három módszer alkalmazását javasolja, úgy mint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költség alapú értékelés.

A direkt összehasonlításon alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati árait analizálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása
Az összehasonlító vizsgálatot egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljes körűen meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.
3. Fajlagos alapérték meghatározása
Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m²-re vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m³, szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.
4. Értékmódosító tényezők elemzése
A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.
Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:
 1. Műszaki szempontok
 2. Építészeti szempontok
 3. Használati szempontok
 4. Telekadottság
 5. Infrastruktúra
 6. Környezeti szempontok
 7. Alternatív hasznosítás szempontjai
 8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás
5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül csak az értéket jelentősen befolyásolókat kell feltüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
6. Végző érték számítása
Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

A telekértékelés során csak piaci összehasonlító adatokkal lehet számolni!

Ingatlanvagyon-értékelés

A begyűjtött piaci információk alapján a jelen értékbecslés során a telek értékelésére a piaci összehasonlító módszert alkalmazom.

I: A telek értékelése piaci összehasonlító módszerrel

Az alapárképzésnél követett alapelv: a halmazokban szereplő eladási árakat az érintett ingatlanok alapterületével osszuk és így olyan eladási árakat kapunk, amelyek magukba foglalják a felépítmények mellett a telkek értéktényezőit is.

Ezekből az árakból képezzük a fajlagos alapárát, mely a halmazra jellemző, ezt követően a fajlagos alapárát módosítjuk úgy, hogy a kapott ár már az értékelt ingatlanra lesz jellemző. Ezzel a módosított fajlagos alapárral képezzük az ingatlan piaci értékét.

Kizárólag a piaci összehasonlító módszert tudom használni a tárgyingatlan értékelésénél. Hasonló fekvésű és besorolású ingatlanokat vizsgáltam Zalahalápon. Az eltéréseket korrekcióval vettem figyelembe.

Fontos elmondani, hogy az elhelyezkedése, a telek mérete, megközelítése, beépíthetőség, a közművek sokat jelent a telek végső árának kialakításában.

Telekértékelés :

Alapárképzésnél követett alapelv: a halmazokban szereplő eladási árakat az érintett ingatlanok alapterületével osszuk és így olyan eladási árakat kapunk, amelyek magukba foglalják a telkek értéktényezőit.

Ezekből az árakból képezzük a fajlagos alapárát, mely a halmazra jellemző, ezt követően a fajlagos alapárát módosítjuk úgy, hogy a kapott ár már az értékelt ingatlanra lesz jellemző. Ezzel a módosított fajlagos alapárral képezzük a telek piaci értékét

Az alapárképzésnél követett alapelv: a halmazokban szereplő eladási árakat az érintett ingatlanok alapterületével osszuk és így olyan eladási árakat kapunk, amelyek magukba foglalják a telkek értéktényezőit.

Ezekből az árakból képezzük a fajlagos alapárát, mely a halmazra jellemző, ezt követően a fajlagos alapárát módosítjuk úgy, hogy a kapott ár már az értékelt ingatlanra lesz jellemző. Ezzel a módosított fajlagos alapárral képezzük a telek piaci értékét.

A felhasznált alaphalmaz elemek Zalahaláp telkeit hasonlítja össze.

Igaz, hogy méretükben eltérőek, mint az értékelt ingatlan, de a Ft/m²-es árak azt bizonyítják, hogy az ingatlanok alapterületei mértékadó az eladási árak alakulásánál, így a halmazban szereplő tételek alkalmasak a piaci ár meghatározására.

Költségalapú módszer

A telek értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint:

Bemek	Vizsgált ing.	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3
Cím	Irányítószám			
	Település	Zalahaláp	Zalahaláp	Zalahaláp
	Utc a/út/tér, e melet	Margaréta u		Margaréta u
Környezete	berterület	berterület	berterület	berterület
Jelleg, funkció	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Infrastr. Adottságok (közmutvek, utak, kerítettség)	jó	jó	jó	közepes
Telek (m ²)	1 323 m ²	970 m ²	1 772 m ²	950 m ²
Tranzakció típusa		piaci adat	piaci adat	piaci adat
Éadási/kínálati ár		8 900 000 Ft	10 900 000 Ft	13 900 000 Ft
Éadási/kínálati fajlagos ár		9 175 Ft/m ²	6 151 Ft/m ²	14 632 Ft/m ²
Dátum		2026.	2026.	2026.
Adat forrása		https://ingatlan.com/36005202	https://ingatlan.com/33147751	https://ingatlan.com/34102071
Infláció korrekció		0%	0%	0%
Beépíthetőség		2%	-3%	3%
Beépítettség		0%	0%	0%
Alak, forma, területi méret		4%	-5%	5%
Fekvés		0%	0%	0%
Elhelyezkedés		0%	0%	0%
Megközelíthetőség		0%	0%	0%
Domborzat és lejtéviszonyok		0%	0%	0%
Infrastruktúra		0%	0%	0%
Éstétikai benyomás		0%	0%	0%
Környezeti szennyezettség		0%	0%	0%
Meglévő közmutvek		0%	-2%	0%
Kerítettség		0%	0%	0%
Gazdasági környezet		0%	0%	0%
Hatósági előírások		0%	0%	0%
Hasznosíthatóság		0%	0%	0%
Kút		0%	0%	0%
Egyéb korrekció:		-40%	-35%	-50%
Összes korrekciós tényező:		66%	55%	58%
Korrigált fajlagos ár:		15 231 Ft/m ²	9 534 Ft/m ²	23 118 Ft/m ²
Súlyozás:		15%	11%	11%
Fajlagos ár:		5 876 Ft/m ²		
telek értéke	1 323 m ²	7 773 948 Ft		

A telek piaci értéke = alapterület x módosított fajlagos alapár =

$$1323 \text{ m}^2 \times 5.876 \text{ ft} = 7.773.948 \text{ Ft} \quad (254/4 \text{ hrsz})$$

$$1322 \text{ m}^2 \times 5.876 \text{ ft} = 7.768.072 \text{ Ft} \quad (254/5; 254/6 \text{ hrsz})$$

$$246 \text{ m}^2 \times 5.876 = 1.445.496 \text{ Ft} \quad (254/3 \text{ hrsz})$$

Végső érték képzés

Az értékelés során kapott összegek:

– piaci összehasonlító módszer	7.773.948 Ft
--------------------------------	--------------

Megvizsgálva és elemezve a kapott értékeket, valamint a megyei ingatlanpiaci viszonyokat, a következő realitástényezők és értékek adódnak:

Módszer neve	Annak realitása, hogy a valós piaci értéket képviseli	Becsült érték	Becsült érték súlyok figyelembevételével
1. piaci összehasonlító módszer	100 %	7.773.948 Ft	7.773.948 Ft
	100% összesen:		7.773.948 Ft

A telkek piaci értéke:

254/3 hrsz – 1.445.496 Ft

254/4 hrsz – 7.773.948 Ft

254/5 hrsz – 7.768.072 Ft

254/6 hrsz --7.768.072 Ft

Megjegyzés: az ÁFA törvény értelmében az ingatlan értékesítés is Áfa kötelessé válik, ha a belföldön nyilvántartásba vett adóalany az állami adóhatóságnál az értékesítést adókötelessé teszi. Ebben az esetben a felszámítandó ÁFA mértéke 27 %.

Korlátozó és egyéb feltételek

A Szakvélemény az érvényben lévő többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM sz. rendelet meghatározottak szerint, az EVS 2003 útmutatásai illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján készült.

1. A szakvélemény a tárgyi ingatlant, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásért, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, engedély nélküli építés stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.
2. Az értékelt épületek alapterületét a helyszíni szemle során ellenőriztük. A ellenőrzés legalább az épületek főbb befoglaló méretének a kontrolljára (bruttó alapterület meghatározása) terjedt ki.
3. A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattuk be. A helyszíni szemle során talajmechanikai, statikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat nem végeztünk.
Nincs meg a képesítésünk arra, hogy felismerjük a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte lényegesen befolyásolhatja az értéket. Ugyanakkor a szemrevételezéssel is megállapítható környezetszennyezésről a szakvéleményben is említést teszünk.
4. Ezen értékelési szakvélemény csak a fentebb nevezett célra használható fel. Más célra a szakvéleményt csak az értékelő írásbeli beleegyezésével lehet felhasználni. Az összehasonlító adásvételi ingatlanok házszámát adatvédelmi okok miatt nem közlöm beazonosítható módon, azok irattáramban szükség esetén rendelkezésre állnak. Az értékelés csak egységes egésként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
5. A meghatározott forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik. Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.
6. Jogi vizsgálatot a tulajdoni lap vizsgálatán túlmenően nem végeztünk. Ugyanakkor az egyéb módon tudomásunkra jutott, az ingatlan forgalomképességét gátló jogi eredetű korlátozottságra (pl. belterületbe vonás szükségessége, feltöltés, tájrendezés szükségessége.) a szakvéleményben felhívtuk a figyelmet, ill. az értékmeghatározásnál figyelembe vettük.

Keszthely, 2026.02.23.

Morvai Nikolett ingatlanvagyon-
értékelő / értékbecslő
(901057/2023)

ÉRTÉKBECSLŐI NYILATKOZAT

Alulírott értébecslő kijelentem, hogy munkámat a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával legjobb tudásom szerint lelkiismeretesen végeztem. Az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtottam végre.

Kijelentem, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlannal és az érintett felekkel kapcsolatban sem a múltban, sem jelenleg érdekeltségem nem áll fenn. Az értékelést független szakértőként végeztem.

Az értékelés készítőjének díjazása nincsen semmiféle kapcsolatban a megállapított értékkel.

Nem vállalunk felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai eseményekért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értéket.

Ezen Értékelési Bizonyítvány és Értékelési Szakvélemény a Megrendelő és az értékelő együttes beleegyezésével adható csak ki harmadik személynek. Az értékelési Szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad.

Keszthely, 2026.02.23.



The logo is a stylized 'M' made of blue lines, with 'Menedzsment' written in small text above the right vertical stroke and 'Morvai' written in larger text below the 'M'.
MORVAI NIKOLETT E.V.
ügyvezető, tulajdonos
értébecslő, ingatlanértékesítő
8360 Keszthely, Fodor u. 22.
Adószám: 55352895-1-40
www.morvaimenedzsment.hu

Mellékletek

- **Tulajdoni lap**
- **Fényképek**



Veszprém Vármegyei
Kormányhivatal Földhivatali
Főosztály Földhivatali Osztály 4.
8300 Tapolca, Hősök tere 11.

Tulajdonlap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20250923/918416
2025.09.23

Oldal 1/1

Zalahaláp
Belterület, 254/2 helyrajzi szám

Zalahaláp, Belterület, 254/2

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 36345/2/2004.07.07				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
Alrészlet jele		Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / beépítetlen terület	0	4213	0
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 36345/2/2004.07.07				
vízelvezetési szolgalmi jog					
Illetti a(z) ZALAHALÁP belterület 81/15 hrsz-ú ingatlant terhelő vízelvezetési szolgalmi jog E.sz.: 39962/2000 10.11 37473/2003 07.21					
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 36345/2/2004.07.07				
vízelvezetési szolgalmi jog					
Illetti a(z) ZALAHALÁP belterület 81/16 hrsz-ú ingatlant terhelő vízelvezetési szolgalmi jog E.sz.: 39962/2000 10.11 37473/2003 07.21					

II. RÉSZ

4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 36345/2/2004.07.07
Tulajdonjog	
Jogállás: TULAJDONOS	
Tulajdoni hányad: 1/1	
Jogcím: megosztás, 31542/1998.02.04	
E sz.: 31.279/1998./01.30./	
Eredeti határozat: 39558/2003.09.22	
Név: ZALAHALÁP KÖZSEG ÖNKORMÁNYZATA	
Jogosult címe: 8308 ZALAHALÁP, Petőfi tér 4.	

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 36345/2/2004.07.07
	Vezetékjog
	és védősáv a.sz.: 33046/2001.03.28 Eredeti határozat: 39558/2003.09.22 Név: ZALAHALÁP KÖZSEG ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8308 ZALAHALÁP, Petőfi tér 4.
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 36345/2/2004.07.07
	Önálló szöveges bejegyzés
	Kialakítva a 254. helyrajzi szám megosztásából.
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 39376/3/2007.08.17
	Vezetékjog
	Vázrajz szerinti természetben meghatározott részre : 25 m2. Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.

Az E-hiteles tulajdonlap-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



