

Ingatlan-értékbecslés

8308 Zalahaláp, zártkert

769 hrsz- rét

771 hrsz – rét, fásított terület

775 hrsz – kivett zártkerti művelés alól kivett terület



ZÁRTKERTEK FORGALMI ÉRTÉKE:

769 hrsz – 187.279 Ft

771 hrsz – 589.490 Ft

775 hrsz – 1.168.279 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, zártkert
Helyrajzi számok:	769; 771; 775
Ingatlanok típusa:	rét, fásított terület, művelés alól kivett terület
Telkek alapterülete:	814 m ² ; 2563 m ² ; 3551 m ²
Beépíthetőség	Ev- erdőterület -védelmi
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 **formai értéke** a 2026.február 11. fordulónapon:

A zártkertek piaci értéke:

769 hrsz – 187.279 Ft

771 hrsz – 589.490 Ft

775 hrsz – 1.168.279 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, zártkert, 769 hrsz -rét, 771 hrsz rét és fásított terület, 775 hrsz művelés alól kivett terület, ezen 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, zártkert, 769 hrsz -rét, 771 hrsz rét és fásított terület, 775 hrsz művelés alól kivett terület ezen területek forgalmi értékének meghatározása beazonosítása a kiadott tulajdoni lap alapján történt meg.

Ingatlan címe:

Cím:	8308 Zalahaláp – zártkert
Helyrajzi szám:	769, 771, 775
Megnevezés:	rét, rét és fásított terület, művelés alól kivett terület

Jogi helyzet:

Értékelt jog:	Tulajdonjog
Tulajdoni hányad:	Zalahaláp Község Önkormányzata
Tulajdonos(ok):	Zalahaláp Község Önkormányzat
Terhelés:	-

Szöveges bejegyzés: -

Az értékelő feladata

Morvai Nikolett e.v. megbízó 2026.február 11.-i megbízása alapján 8308 Zalahaláp, zártkert, 769 hrsz -rét, 771 hrsz rét és fásított terület, 775 hrsz művelés alól kivett terület, ezen telkek forgalmi értékének meghatározását végezte el.

Alkalmazott értékelési módszerek

A termőföldnek nem minősülő 1 hektár alatti 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 tájékozódtam 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

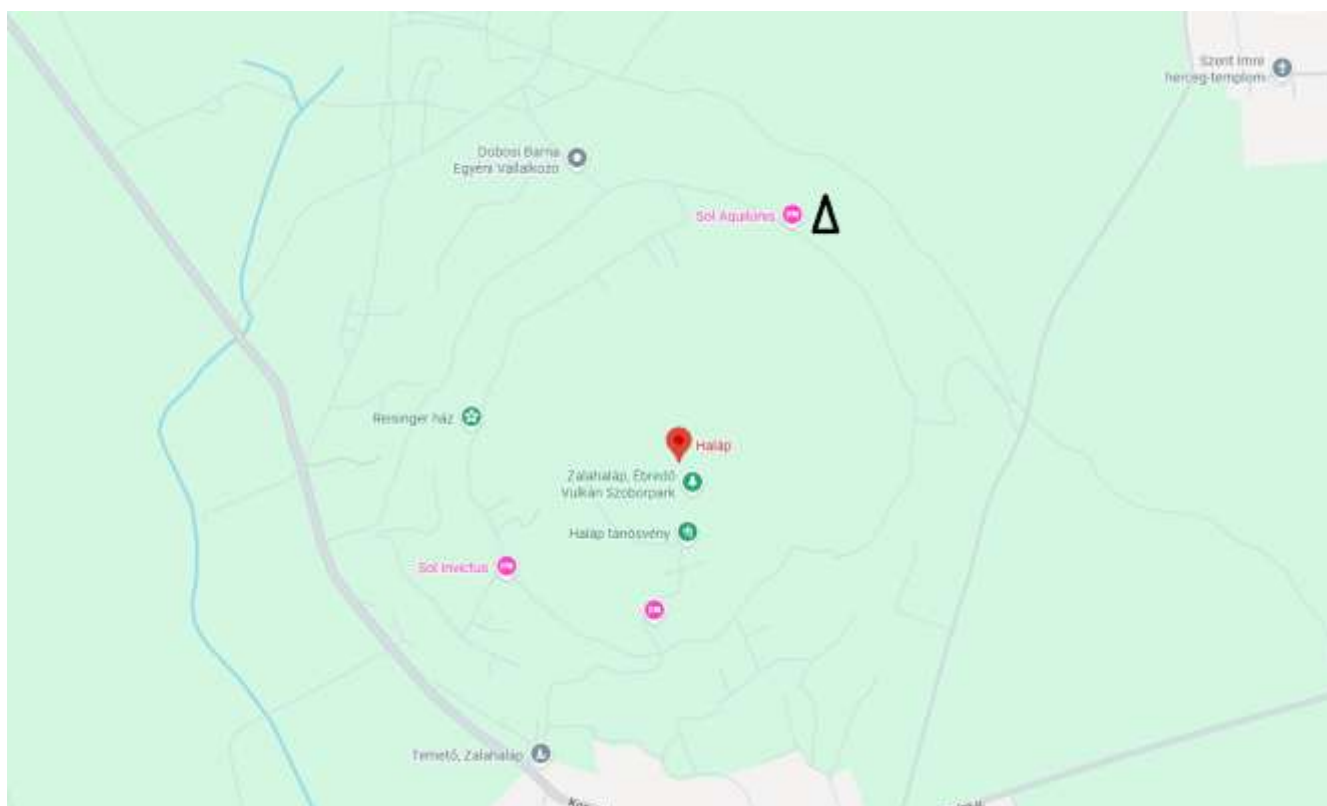
Zalahaláp község Veszprém vármegyében, a Tapolcai járásban. A település eredetileg Szent István magyar király korától az 1950-es megyerendezésig Zala vármegyéhez tartozott.

Zalahaláptól északra, közúton körülbelül 6-6 kilométerre fekszik Ódörögd és Újdörögd, 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 zártkerti telkek Halápi település részén helyezkedik el, külterületen – zártkerti besorolás alatt álló művelés alatt álló rét, fásított terület, valamint egy művelés alól kivett

terület. Pontos telekhatárok nem voltak ismertek, de a területet azonosítani tudtuk gps koordináták alapján egyértelműen. Kizárólag földúton közelíthetőek meg a vizsgált területek.

Az értékelt telek jellemzői

A vizsgált zártkertek (telkek) Zalahaláp- Haláp településrészén helyezkedik el – erdei környezetben.

A vizsgált telkek külterületen találhatóak, kizárólag földúton, nehezen megközelíthető területek.

A 769 hrsz rét 814 m²-es, 771 hrsz rét 1903 m² és fásított terület 660 m²; 775 hrsz művelés alól kivont zártkerti terület 3551 m²-es.

A vizsgált területek egymás mellett helyezkednek el, feltételezhető egykor a telekhatárokat bástyákkal határolták, ezek nyomai a helyszíni felmérés során is tapasztalhatóak voltak.



A vizsgálat során az volt a tapasztalható, hogy a területet teljesen felnőtte a természet, rajta kisebb fák, bokrok voltak megtalálhatóak – ezeknek a tereprendezése és tisztítása a felmérés során éppen zajlott.

A földmérési felmérések folyamatban vannak.

A közműveket semmilyen közmű nincs a telkeken és nem is lesz.

Vélhetően a 775 hrsz és a 769 hrsz telek között egy ásott kút található, ez teljesen üres állapotot mutatott a helyszíni vizsgálat során.

Az út egy ideig murvás, majd föld és erdei útra vált át, kizárólag ezen az útrészen közelíthetőek meg a területek.

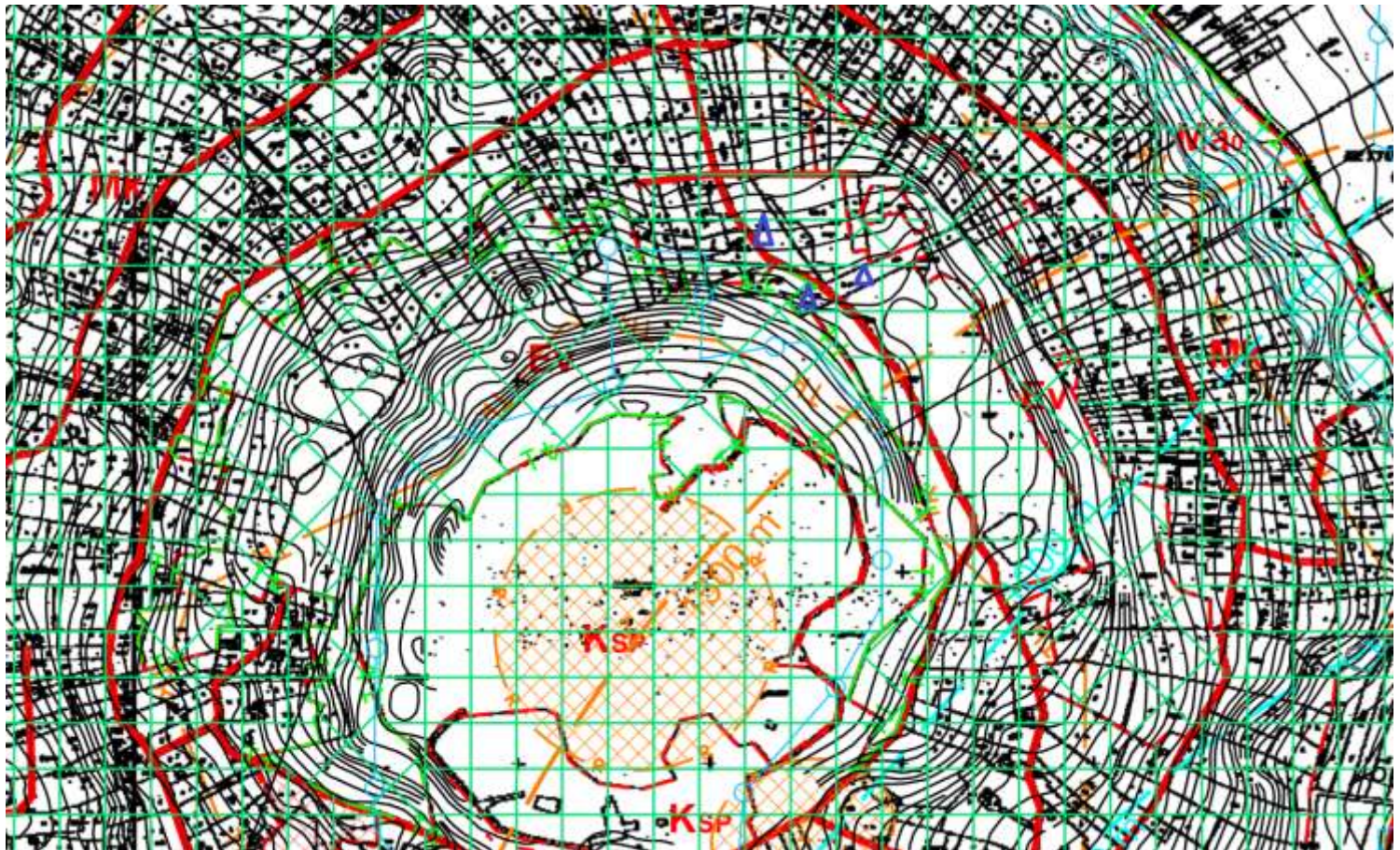
A telken jelenleg munkafolyamatok zajlanak, a terület megtisztítása zajlik – tereprendezés folyamatos.

A telteken enyhe szintkülönbség figyelhető meg.

Formájuk a telkeknek szabálytalan.

A telkek külterületi besorolása, zártkert– EV- erdőterület (védelmi)

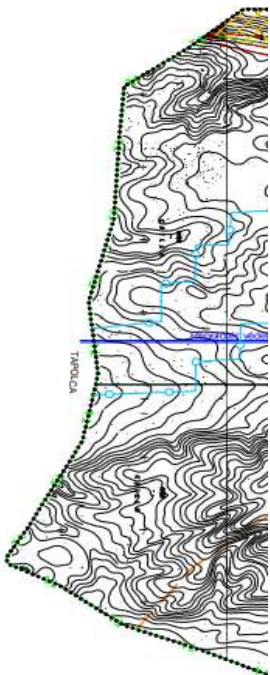
Összességében elmondható, hogy a telkek m²-ből adódóan jelen formájukban gazdálkodásra egyéb célokra nem alkalmasak, több telek együttes összevonásával jelentősebb célokat lehetne elérni, szükséges a pontos telekhatárok tisztázása, a terület összképének rendezése.



A jelenlegi rét és fásított területek minőségi osztálya is alacsony 6 és 7-es osztályban vannak így aranykorona értékük is rendkívül alacsony 769 hrsz 0,73 AK; 771 hrsz 1,76 AK.

A 775 hrsz lévő művelés alól kivett terület mely 3351 m²-es, alakját tekintve szabálytalan AK értékkel nem rendelkező területrész.

A 769 hrsz természetvédelmi területen helyezkedik el, valamint mind a 3 hrsz csúszásveszélyes terület.



Jelmagyarázat

- Szabályozási vonal
- Terrületfelfestés határvonala
- Övezeti határvonala
- Szabályozási határ
- Beépített és beépítésre szánt, illetőleg a beépítésre nem szánt területek határa
- Építési szabályozási terv határa
- Vedderület határa
- Tervezett vedderület határa
- Katonai 1500 m-es vedderület határa
- Katonai 1000 m-es vedderület határa
- Megszűnendő jel

Gpi Gazdasági terület: ipari terület
 Jelentős mértékben nem zavaró hatású

Gpi Gazdasági terület: ipari terület
 Jelentős mértékben nem zavaró hatású

Gsz Gazdasági terület: kereskedelmi szolgáltató terület

Kie Különleges, termelői terület

Ku Különleges, hulladéklerakó terület

Kir Különleges, honvédelmi terület

Ksp Különleges, sport és szabadidő terület

Köu Közelíró és köznyelvi terület

Er Erdőterület (közhasznos)

E Erdőterület (védelmi)

Mab-Ma Mezőgazdasági terület: általános

Mab Mezőgazdasági terület: honvédelmi kezelési terület

Mk Mezőgazdasági terület: kertés

V Vízgazdálkodási terület

- Külön terv alapján szabályozott terület
- Nem szabályozott terület

- Szennyvíz gyűjtővezeték
- Gázvezeték
- Elektronos távvezeték

- Regisztrált élelmiszeri területek
- Nyilvánított régészeti lelőhely

- Természeti terület határvonala
- Tájvédelmi terület határvonala

- Ökológiai folyosó
- Regulált védelmi terület

- Komplex tájrendelődési igényű területek
- Csúszásvédelmi területek

- Védett természeti terület védővezetése
- Vízrendelődési kiterjedési területek



- (1) A településen lévő erdőterület nagysága összességében nem csökkenhet.
- (2) Az erdőterületek művelési ága nem változtatható meg, kivéve a termőhelyre jellemző természetes vegetáció kialakítására alkalmas területeket, ahol az erdészeti hatóság engedélye alapján engedélyezhető az erdőről más művelési ágra való átminősítés.

18

- (3) Az erdő esetleges rendeltetésének megváltoztatását az erdészeti hatóság engedélyezi.
- (4) Az erdőterület az erdő elődleges rendeltetése szerint:
 - a.) gazdasági (**Eg**),
 - b.) védelmi (**Ev**)rendeltetésű lehet.
- (5) Gazdasági erdőterületen az erdő rendeltetésének megfelelő épületet 10 ha-nál nagyobb telken, legfeljebb 0,5 %-os beépítettséggel lehet elhelyezni.
- (6) Az erdőterületen az erdészeti hatóság engedélyével lehet bármilyen jellegű erdőgazdálkodási tevékenységet folytatni.
- (7) Az erdőterületen út, közmű és távközlési nyomvonalas létesítmény, távközlési torony csak a természetvédelmi és erdészeti szakhatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető.
- (8) Az erdőterületen kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból szabad.
- (9) Az erdőterületen csak olyan erdőgazdasági és egyéb tevékenységek folytathatók, amelyek az erdőt rendeltetésükben nem zavarják.
- (10) A tervezett erdőterületen az erdő művelési ág létrejöttéig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható. Erdőtelepítés során természetszerű, elegyes erdőket kell telepíteni.
- (11) Az erdőterületek, illetve erdősávok, fasorok telepítése, felújítása őshonos fajokkal történjen (tölgyek, hársak, kőris, szil, hazai nyarak).
- (12) A szabályozási terven jelölt természeti területen
 - a.) A területen tájidegen műtárgyak, tájképileg zavaró létesítmények nem helyezhetők el, és a táj jellegét kedvezőtlenül megváltoztató domborzati beavatkozás, valamint a természetvédelem céljaival ellentétes fásítás nem végezhető.
 - b.) Csak extenzív jellegű vagy természet- és környezetkimélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni csak a természetes állapothoz közelítés érdekében szabad.

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 zártkertek 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 alapárat, mely a halmazra jellemző, ezt követően a fajlagos alapárat 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 mértékadóak 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
ÉC	Irányítószám			
	Település	Zalahaláp	Zalahaláp	Zalahaláp
	Utc a/út/tér, e melet			
Környezete	küterület	küterület	küterület	küterület
Jelleg, funkció	zártkert	zártkert	zártkert	zártkert
Infrastr. Adottságok (közmvéek, utak, kerítettség)	rossz	közepes	jó	rossz
Telek (m ²)	3 551 m ²	1 068 m ²	3 743 m ²	6 124 m ²
Tranzakció típusa		piaci adat	piaci adat	piaci adat
Adási/kínálati ár		6 600 000 Ft	8 900 000 Ft	9 900 000 Ft
Adási/kínálati fajlagos ár		6 180 Ft/m ²	2 378 Ft/m ²	1 617 Ft/m ²
Dátum		2026.	2026.	2026.
Adat forása		https://ingatlan.com/34836493	https://ingatlan.com/35136391	https://ingatlan.com/35092678
Infláció korrekció		-5%	-5%	-5%
Beépíthetőség		-2%	-5%	-5%
Beépítettség		0%	0%	0%
Alak, forma, területi méret		4%	0%	-2%
védelmi terület		-10%	-10%	-10%
Ehelyezkedés		-5%	-5%	-5%
Megközelíthetőség		-10%	-12%	-5%
Domborzat és lejtéviszonyok		0%	-5%	-5%
művelés alól kivett terület		2%	0%	0%
útvízonyok - földút		-2%	-2%	-2%
Környezet		4%	2%	2%
Meglévő közmvéek		-5%	-2%	-5%
Kerítettség		0%	0%	0%
Panoráma		-2%	0%	-2%
Hatósági előírások		-4%	-4%	-4%
Hasznosíthatóság		-2%	-2%	-2%
Kút		0%	0%	0%
Egyéb korrekció:		-50%	-50%	-50%
Összes korrekciós tényező:		13%	0%	0%
Korrigált fajlagos ár:		6 983 Ft/m ²	2 378 Ft/m ²	1 617 Ft/m ²
Súlyozás:		3%	3%	3%
Fajlagos ár:		329 Ft/m ²		
telek értéke	3 551 m ²	1 168 279 Ft		

A telek piaci értéke = alapterület x módosított fajlagos alapár =

$$3551 \text{ m}^2 \times 329 \text{ Ft} = 1.168.279 \text{ Ft (775 hrsz)}$$

„rét valamint fásított terület – művelés alatt álló területek így korrekció kerül alkalmazásra a zártkerti művelés alól kivett területből 30%-os korrekció alkalmazásával: 230 Ft/m²

$$814 \text{ m}^2 \times 230 \text{ Ft/m}^2 = 187.220 \text{ Ft (769 hrsz)}$$

$$2563 \text{ m}^2 \times 230 \text{ Ft/m}^2 = 589.490 \text{ Ft (771 hrsz)}$$

Végső érték képzés

Az értékelés során kapott összegek:

– piaci összehasonlító módszer	1.168.279 Ft (775 hrsz)
--------------------------------	-----------------------------------

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 (775 hrsz)	100 %	1.168.279 Ft	1.168.279 Ft
	100% összesen:		1.168.279 Ft

A telkek piaci értéke:

769 hrsz – 187.279 Ft
771 hrsz – 589.490 Ft
775 hrsz – 1.168.279 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 egészként 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 / értébecslő
(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.

A blue ink signature is written over a rectangular stamp. The stamp contains the following text: 'MORVAI NIKOLETT E.V.', 'ügyvezető, tulajdonos', 'értébecslő, ingatlanértékesítő', '8360 Keszthely, Fodor u. 22.', 'Adószám: 55352895-1-40', and 'www.morvaimenedzsment.hu'. The 'Morvai' logo is also present on the left side of the stamp.

MORVAI NIKOLETT E.V.
ügyvezető, tulajdonos
értébecslő, ingatlanértékesítő
8360 Keszthely, Fodor u. 22.
Adószám: 55352895-1-40
www.morvaimenedzsment.hu

Mellékletek

- **Tulajdoni lap**
- **Fényképek**



Zalahaláp, Zártkert, 769

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 999999/1996.01.02				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
Alrészlet jele		Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Rét	6 osztály	814	0,73

II. RÉSZ

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30082/3/2001.(2001.04.23.
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS
	Tulajdoni hányad: 1/1
	Jogcím: tulajdonba adás, 30082/2001.01.04
	Név: ZALAHALÁP KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
	Jogosult címe: 8308 ZALAHALÁP, Petőfi tér 4.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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



Zalahaláp, Zártkert, 771

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 42027/2007.10.30				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
Alrészlet jele		Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
a		Rét	6 osztály	1903	1,71
b		Fásított terület	7 osztály	660	0,05
Földrészlet összesen				2563	1,76

II. RÉSZ

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30082/3/2001.(2001.04.23.
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS
	Tulajdoni hányad: 1/1
	Jogcím: tulajdonba adás, 30082/2001.01.04
	Név: ZALAHALÁP KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
	Jogosult címe: 8308 ZALAHALÁP, Petőfi tér 4.

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 42027/2007.10.30
	Önálló szöveges bejegyzés
	Művelési ág módosítás a zártkert digitális térképének átalakítása miatt. 68/2/2007.02.14

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



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

**Tulajdonlap-másolat
(szemle, ügyleti)**

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260129/3021
2026.01.29

Oldal 1/1

**Zalahaláp
Zártkert, 775 helyrajzi szám**

Zalahaláp, Zártkert, 775

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 41420/2016./11.22./			
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	3551	0

II. RÉSZ

4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 38345/6/2018.09.27
Tulajdonjog	
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: vétel, 38345/2018.09.27. Név: ZALAHALÁP KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8308 ZALAHALÁP, Petőfi tér 4.	

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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





