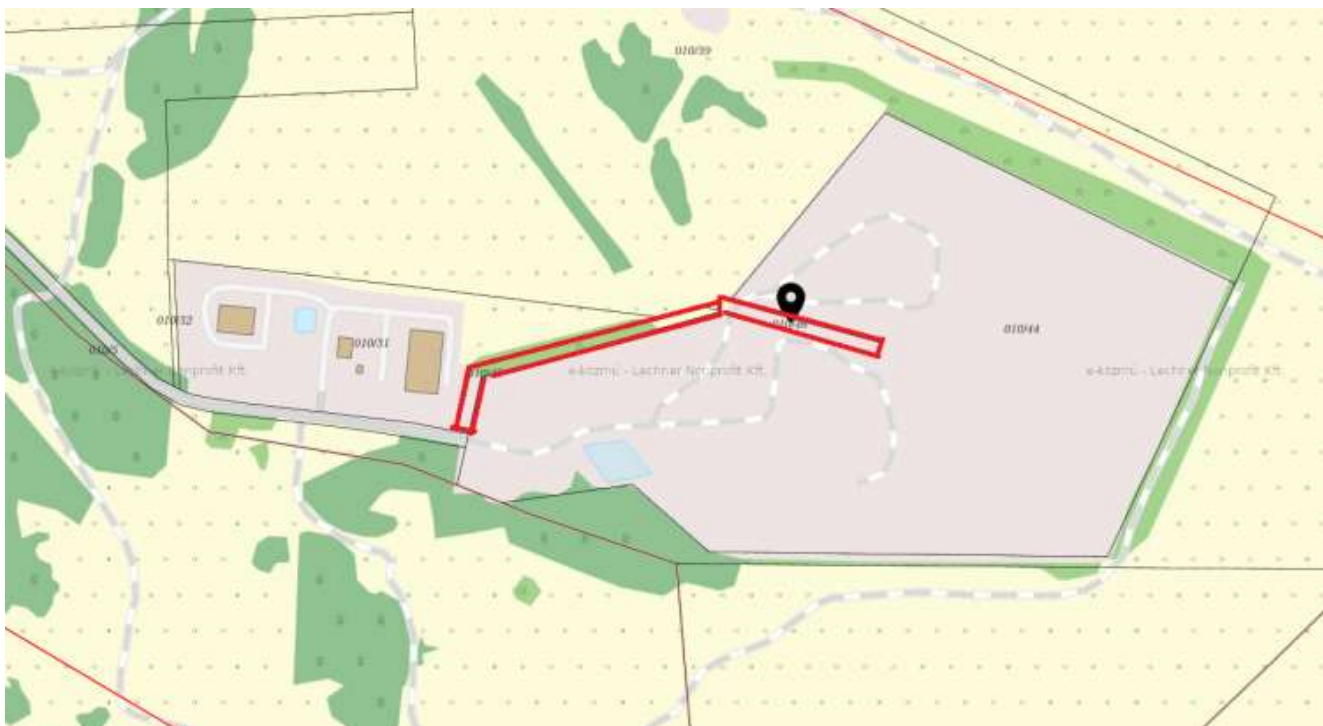


# Ingyatlan-értékbecslés

## 8308 Zalahaláp – külterület

010/45 hrsz – kivett közforgalom elől el nem zárt magánút

010/46 hrsz - kivett közforgalom elől el nem zárt magánút



**Az út piaci értéke 010/45;010/46 hrsz:**

**1.500.000 ft azaz  
egymillió-ötszázezer forint**

**Megrendelő: Zalahaláp Község Önkormányzata**

**Készült: 2026.05.05.**

**Készítette: Morvai Nikolett (901057/2023)**

**ingatlanvagyon- értékelő/értékbecslő**



## Értéktanúsítvány (értékelési eredmények összefoglalása)

|                                                                     |                                                  |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Megbízó cégszerű megnevezése:<br>Kapcsolattartó személy neve        | Zalahaláp Község Önkormányzata                   |
| Megbízott cégszerű megnevezése:                                     | Zalahaláp Község Önkormányzata                   |
| Értékelt ingatlan címe:                                             | 8308 Zalahaláp, külterület                       |
| Helyrajzi számok:                                                   | 010/45; 010/46                                   |
| Ingatlanok típusa:                                                  | közforgalom elől el nem zárt magánút             |
| Telkek alapterülete:                                                | 1695 m <sup>2</sup> ; 981 m <sup>2</sup>         |
| Beépíthetőség                                                       | KH- különleges hulladéklerakó terület            |
| 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-út érték meghatározása                     |
| Értékelés célja:                                                    | érték meghatározás                               |
| Értékbecslés fajtája<br>(értékbecslés/aktualizálás/felülvizsgálat): | értékbecslés                                     |
| Alkalmazott módszerek:                                              | Piaci összehasonlító módszer –<br>maradványérték |
| Helyszíni szemle időpontja:                                         | 2026.05.04.                                      |
| Az értékelés fordulónapja:                                          | 2026.05.04.                                      |
| Az értékbecslés érvényessége:                                       | A fordulónaptól számított 90 nap                 |

A szakvéleményben részletesen kifejtett szempontok alapján a megjelölt ingatlan tehermentes **forgalmi értéke** a 2026.május 04. fordulónapon:

### **Az út piaci értéke 010/45; 010/46 hrsz:**

**1.500.000 ft azaz  
egymillió-ötszázezer forint**

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, 2026.05.05.

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

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

**Megbízó megnevezése:** Zalahaláp Község Önkormányzata

**Megbízás kelte:** 2026.05.04.

### **Az értékelés célja**

8308 Zalahaláp, külterület – kivett közforgalom elől el nem zárt magánút 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, külterület – kivett közforgalom elől el nem zárt magánút forgalmi értékének meghatározása beazonosítása a kiadott tulajdoni lap alapján történt meg.

### **Ingatlan címe:**

Cím: 8308 Zalahaláp – külterület  
Helyrajzi szám: 010/45; 010/46  
Megnevezés: közforgalom elől el nem zárt magánút

### **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.május 04.-i megbízása alapján 8308 Zalahaláp, külterület kivett közforgalom elől el nem zárt magánút 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 értébecslést 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.május 04.-én szakértői szemlét tartottam.

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

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

A telekről-útról 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

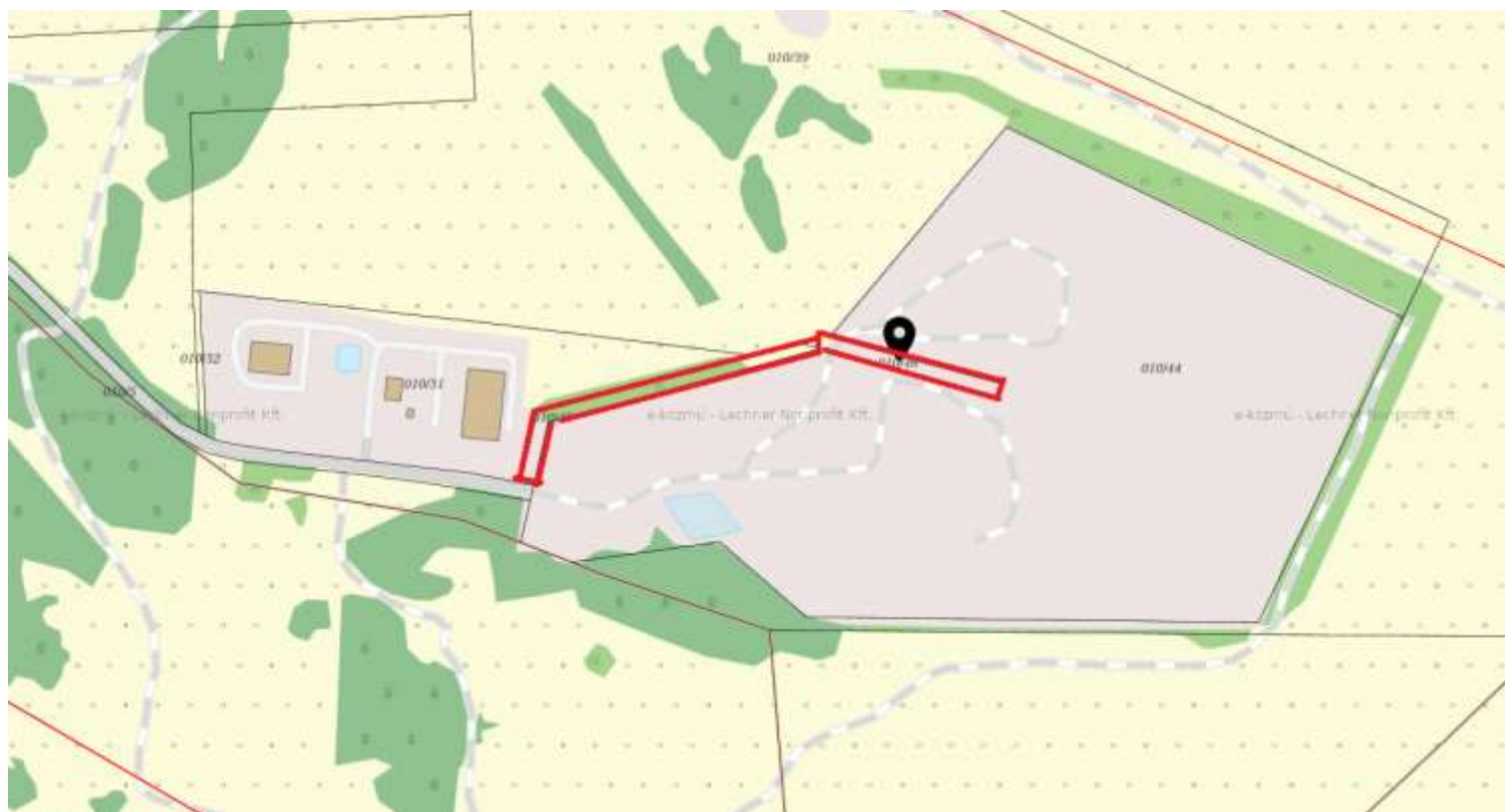
Magyarországon a Dunántúl egyik legszebb táján, a Tapolcai-medencét körülvevő tanúhegyek északi részén, a Haláp-hegy déli lábánál, a Devecser és Tapolca közti 7317-es út mentén helyezkedik el. Utóbbiból két alsóbbrendű, öt számjegyű út ágazik ki a község területén: a 73 152-es út Sümeg felé és a 73 147-es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

A vizsgált külterület – közforgalom elől el nem zárt magánút- valóságban a helyi szeméttelen belül helyezkedik el, mint „út” nem található – ez a vizsgálat során egy erdős terület, valamint jelenleg szántó, állatok legelnek rajta.

Pontos telekhatárok nem voltak ismertek, de a területet azonosítani tudtuk gps koordináták alapján egyértelműen. Kizárólag földúton, murvás részen közelíthető meg a vizsgált terület-út a szeméttelen belül, és kizárólag innen a szeméttel telekhatárán.

Önmagában a vizsgált két út nem értelmezhető, illetve nem hasznosítható jelenlegi formájában semmire a 010/44 hrsz telekebe-szeméttelbebe lóg bele a 010/46 hrsz.





## Az értékelt telek jellemzői

A vizsgált kivett közforgalom elől el nem zárt magánút, mely a valóságban egy fás erdőssáv, valamint egy jelenleg füvesített terület – mint út nem értelmezhető egyik hrsz sem - Zalahaláp külterületi részén helyezkedik el – a településen működő NHSZ Tapolca Nonprofit Kft.

Hulladékgyűjtő udvar belső területén – kizárólag innen közelíthető meg mindkettő „út”.

A vizsgált „utak” kizárólag belső a szeméttelen kialakított saját földútjukon, a közúttól elzárva közelíthetőek meg, önmagukban egyik sem értelmezhető mint út, és egyéb használatra sem alkalmas egyik hrsz sem.

Önállóan nem forgalomképes, funkcióját veszített magánút.

A vizsgálat során az volt a tapasztalható, hogy a vizsgált területet fák alkotják 010/45 hrsz -ot a szeméttelep vezetője megtudta mutatni melyik sávról – területről beszélünk, ez kizárólag gyalog közelíthető meg, valamint a 010/46 hrsz sima füvesített terület 010/44 hrsz területére nyúlik bele.

A telek egyik oldalsó határát részben a 010/45 hrsz határolja

A pontos telekhatárok nem ismertek, de jelen esetben nem szükséges a földmérési folyamat, mert a szeméttelep üzemeltető cég kívánja megvásárolni a saját területén 010/44 hrsz - elhelyezkedő két utat.

A vizsgált két út közmű nélküli terület.

Felépítmény nincs a területen.

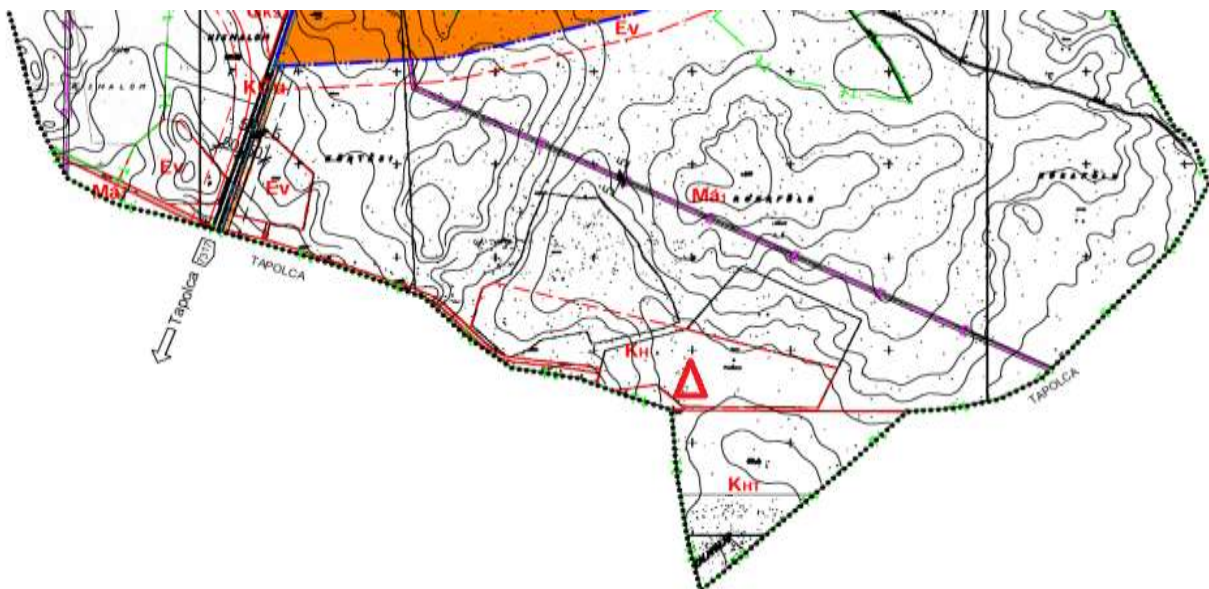
A területen szintkülönbség megfigyelhető.

Formájuk a telkeknek szabálytalan.

A 010/45 hrsz 1695 m<sup>2</sup>, míg a 010/46 hrsz 981 m<sup>2</sup>.

A területrészt a helyi építési szabályzat szabályoz.

Az utak külterületi besorolása, KH -különleges hulladéklerakó területen helyezkednek el.



A vizsgált utak önálló hasznosításra nem alkalmasak, kizárólag a környező területhez történő hozzáféréssel nyerhetnek értelmet.

Jelen állása szerint ez nem „út” hanem kvázi maradványterület.

#### Különleges terület

##### 14.§.

- (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezkedő épületek különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek), és más beépítésre szánt területfelhasználású területektől eltérnek.
- (2) Különleges terület területfelhasználási kategóriájú területek:
  - **KTE** övezeti jelű temető terület,
  - **KSP** övezeti jelű sport, szabadidő terület.
  - **KH** övezeti jelű hulladéklerakó terület.
  - **KHT** övezeti jelű nonvedemű terület.
- (3) A különleges területen az építési övezetek fő rendeltetésének megfelelő, valamint az ahhoz kapcsolódó építmények helyezhetők el.
- (4) A különleges terület építési övezetben található kialakult telkek beépíthetők, amennyiben területük eléri a 400 m<sup>2</sup>-t. A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 12 m.
- (5) Épületek az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:
  - előkert mértéke minimum 5,0 méter,
  - oldalkert mértéke nem lehet kisebb az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 5,0 méternél,
  - a hátsó kert mértéke nem lehet kisebb sem az OTÉK szerint meghatározott legkisebb távolságnál, sem 10,0 méternél.
- (6) A különleges terület építési övezeteiben az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni:

15

| <b>KH. jelű hulladékkezelő terület</b>  |                                 |
|-----------------------------------------|---------------------------------|
| Beépítési mód                           | K - szabadon álló               |
| Kialakítható telek területe             | min. 2000 m <sup>2</sup>        |
| Kialakítható telek szélessége           | min. 25 m a telek homlokvonalán |
| Megengedett legnagyobb beépítettség     | K - 10 %                        |
| Megengedett legkisebb építménymagasság  | K - 2,0 m                       |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság | K - 12,0 m                      |
| Megengedett legkisebb zöldfelület       | 60 %                            |

## 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 m<sup>2</sup>-re vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m<sup>3</sup>, 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 külterületi telek-út értékelésére a piaci összehasonlító módszert alkalmazom.

Az érték meghatározása során a piaci összehasonlító módszer korlátozottan alkalmazható, mivel:

- az ingatlanok speciális elhelyezkedésűek (hulladéklerakó területén belül)
- forgalomképességük erősen korlátozott
- kizárólag egy potenciális vevő (szomszédos üzemeltető) jöhet szóba

Ezért az értékelés során:

- a környék alacsony minőségű mezőgazdasági területeinek fajlagos árait vettem alapul
- majd jelentős korrekciókat alkalmaztam az alábbiak miatt:
  - megközelíthetőség hiánya
  - funkcióvesztés (út jelleg megszűnése)
  - korlátozott piacképesség
  - speciális környezeti elhelyezkedés

Az érték így lényegében maradványértékként / hozzácsatolási értékként értelmezhető.

### **Fajlagos érték meghatározása**

A környéken jellemző mezőgazdasági területárak a korábbi értékbecslési adatok alapján a településen az alábbiak szerint alakultak: 300 – 1.000 Ft/m<sup>2</sup>

A fent ismertetett jelentős értékcsökkentő tényezők figyelembevételével:

### Korrektíós táblázat – fajlagos érték meghatározása

| Szempont                                       | Kiinduló hatás                 | Korrektíó mértéke | Indoklás                                        |
|------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------|
| Térségi alapérték (mezőgazdasági alsó sáv)     | 300–1 000 Ft/m <sup>2</sup>    | +0%               | Kiindulási piaci sáv alsó tartománya            |
| Megközelíthetőség hiánya                       | jelentős <u>értékcsökkentő</u> | -25%              | Önálló közúti kapcsolat nem biztosított         |
| Funkcióvesztés (úti jelleg megszűnt)           | jelentős <u>értékcsökkentő</u> | -20%              | Közforgalmi/használati funkció nem értelmezhető |
| Speciális elhelyezkedés (hulladékkezelő telep) | erős értékcsökkentő            | -25%              | Piaci megítélés és használati korlátok miatt    |
| Önálló hasznosíthatóság hiánya                 | kritikus tényező               | -20%              | Csak más ingatlanhoz kapcsolva hasznosítható    |
| Piacképesség (szűk vevői kör)                  | erős értékcsökkentő            | -10%              | Gyakorlatilag egy potenciális vevő              |

A fenti tényezők együttes mérlegelésével a fajlagos érték a piaci sáv alsó-közép tartományban került meghatározásra:

Megállapított fajlagos érték: **550 Ft/m<sup>2</sup>**

Ez az érték:

- tükrözi a minimális önálló hasznosíthatóságot
- ugyanakkor figyelembe veszi a szomszédos ingatlanhoz való kapcsolódásból adódó értéknövekedést.

### Összegzés:

Az értékelt ingatlanok önálló forgalmi értéke rendkívül korlátozott, mivel funkciójukat veszített, ténylegesen nem használt magánutak, amelyek kizárólag a szomszédos hulladékkezelő telephely részeként értelmezhetők.

A fajlagos értéket a térség alacsony kategóriájú földterületeinek árszintjéből kiindulva, jelentős értékcorrekciók alkalmazásával határoztam meg.

A fentiek alapján az utak piaci értékét 550 Ft/m<sup>2</sup> fajlagos áron állapítottam meg.

Az érték meghatározásánál figyelembe vettem, hogy az utak iránti kereslet kizárólag a szomszédos tulajdonosára korlátozódik, amely a piaci verseny hiánya miatt további értékcsökkentő tényezőt jelent.

### **5. Értékszámítás**

Az értékelés során megállapított fajlagos érték: 550 Ft/m<sup>2</sup>

010/45 hrsz.:

Terület: 1 696 m<sup>2</sup>

Számítás:  $1\,695 \times 550 = 932.250$  Ft

010/46 hrsz.:

Terület: 981 m<sup>2</sup>

Számítás:  $981 \times 550 = 539.550$  Ft

### **Összesítés**

010/45 hrsz.: 848 000 Ft

010/46 hrsz.: 490 500 Ft

Összesen: 1.471.800 Ft

### **Kerekített forgalmi érték: 1.500.000 Ft**

A rendelkezésre álló adatok, a helyszíni adottságok és a piaci viszonyok figyelembevételével az értékelt ingatlanok-utak együttes forgalmi értékét 1.500.000 Ft, azaz egymillió-ötszázezer forint összegben határoztam meg.

## Végső érték képzés

Az értékelés során kapott összegek:

|                                                                     |                                            |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| – <b>piaci összehasonlító módszer -<br/>maradványérték számítás</b> | <b>1.471.800 Ft</b><br>010/45; 010/46 hrsz |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|

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

| Módszer neve                                                    | Annak realitása, hogy<br>a valós piaci értéket<br>képviseeli | Becsült érték | Becsült érték súlyok<br>figyelembevételével |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------|---------------------------------------------|
| piaci összehasonlító<br>módszer-maradványérték<br>(010/45 hrsz) | 100 %                                                        | 932.250 Ft    | <b>932.250 Ft</b>                           |
| piaci összehasonlító<br>módszer-maradványérték<br>(010/46 hrsz) | 100 %                                                        | 539.550 Ft    | <b>539.550 Ft</b>                           |
|                                                                 | <b>100% összesen:</b>                                        |               | <b>1.471.800 Ft</b>                         |

**Az út piaci értéke 010/45; 010/46 hrsz:**

**1.500.000 ft azaz  
egymillió-ötszázezer forint**

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, 2026.05.05.

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, 2026.05.05.

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**



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

Tulajdonilap-másolat  
(szemle)  
Ügyazonosító:  
INyer/TULLAP/20260424/4491  
2026.04.24



Zalahaláp  
Külterület, 10/45 helyrajzi szám

Oldal 1/1

Zalahaláp, Külterület, 010/45

#### I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
37263/4/2010.(2010.10.21)

##### AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

| Alrészlet jele | Művelési ág / Kivett Megnevezés               | Minőségi osztályok | Terület (ha nm) | Kataszteri jövedelem (AK) |
|----------------|-----------------------------------------------|--------------------|-----------------|---------------------------|
|                | Kivett / közforgalom elől el nem zárt magánút | 0                  | 1695            | 0                         |

#### II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
37263/4/2010.(2010.10.21)

##### Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS  
Tulajdoni hányad: 1/1  
Jogcím: ajándékozás, 37263/2010.10.21  
Név: ZALAHALÁP KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  
Jogosult címe: 8308 ZALAHALÁP, Petőfi tér 4.

#### III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
37263/4/2010.(2010.10.21)

##### Ónálló szöveges bejegyzés

Kialakult a 010/2; 010/31 és 010/39 hrsz-ú földrészletek telekhatár-rendezése valamint megosztása során

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.

Tulajdonilap-másolat  
(szemle)  
Ügyazonosító:  
INyer/TULLAP/20260424/5170  
2026.04.24



Zalahaláp  
Külterület, 10/46 helyrajzi szám

Oldal 1/1

Zalahaláp, Külterület, 010/46

#### I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
37263/4/2010.(2010.10.21)

##### AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

| Alrészlet jele | Művelési ág / Kivett Megnevezés               | Minőségi osztályok | Terület (ha nm) | Kataszteri jövedelem (AK) |
|----------------|-----------------------------------------------|--------------------|-----------------|---------------------------|
|                | Kivett / közforgalom elől el nem zárt magánút | 0                  | 981             | 0                         |

#### II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
37263/4/2010.(2010.10.21)

##### Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS  
Tulajdoni hányad: 1/1  
Jogcím: ajándékozás, 37263/2010.10.21  
Név: ZALAHALÁP KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  
Jogosult címe: 8308 ZALAHALÁP, Petőfi tér 4.

#### III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
37263/4/2010.(2010.10.21)

##### Ónálló szöveges bejegyzés

Kialakult a 010/2; 010/31 és 010/39 hrsz-ú földrészletek telekhatár-rendezése valamint megosztása során

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



