

Ingatlan-értékbecslés

8300 Tapolca, Nyárfa utca 3.
1538/15 hrsz – kivett ipartelep



INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE:
104.300.000 Ft azaz
száznégymillió-háromszázezer forint

Megrendelő: Tapolca Környéki Önkormányzati Társulás
Készült: 2026.05.07.

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

Értéktanúsítvány (értékelési eredmények összefoglalása)

Megbízó cégszerű megnevezése: Kapcsolattartó személy neve	Tapolca Környéki Önkormányzati Testület
Megbízott cégszerű megnevezése:	Tapolca Környéki Önkormányzati Testület
Értékelt ingatlan címe:	8300 Tapolca, Nyárfa utca 3.
Helyrajzi számok:	1538/15
Ingatlanok típusa:	ipartelep – valóságban irodaház
Telkek alapterülete:	2047 m ²
Épület alapterülete – vizsgált részeké:	bruttó 1118 m ² ; nettó 1087 m ²
Felépítmények jellemző építési éve:	kb 1985
Felépítmények általános állapota:	42%-ban avult állapotú épületállomány
Bejegyzett tulajdonosok és tulajdoni hányaduk:	33 önkormányzat 1/33 tulajdoni hányaddal
A tulajdoni lapon lévő terhek, jogok és széljegyek:	A tulajdoni lap szerint
Értékelt jog megnevezése:	Tulajdonjog
Értékelés célja:	Értékmeghatározás
Értékbecslés fajtája (értékbecslés/aktualizálás/felülvizsgálat):	értékbecslés
Alkalmazott módszerek:	Piaci összehasonlító módszer, hozamszámításon alapuló módszer
Helyszíni szemle időpontja:	2026.május 04.
Az értékelés fordulónapja:	2026.május 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 irodaház piaci értéke:
104.300.000 Ft azaz
száznégymillió-háromszázezer 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, 2026.05.07.

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

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

Megbízó megnevezése: Tapolca Környéki Önkormányzati Testület

Megbízás kelte: 2026.05.04.

Az értékelés célja

8300 Tapolca, Nyárfa utca 3. 1538/15 hrsz – kivett ipartelep- mely valóságban irodaház megnevezésű ingatlan 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 hivatal által, 8300 Tapolca, Nyárfa utca 3. 1538/15 hrsz – kivett ipartelep- mely valóságban irodaház megnevezésű ingatlan forgalmi értékének meghatározása a kiadott tulajdoni lap alapján történt meg.

Ingatlan címe:

Cím: 8300 Tapolca, Nyárfa utca 3.
Helyrajzi szám: 1538/15 hrsz
Megnevezés: ipartelep- valóságban irodaház

Jogi helyzet:

Értékelt jog: Tulajdonjog

Tulajdoni hányad: 1/33 – 33 önkormányzati tulajdoni hányad, egyenlő arányban

Tulajdonos(ok): 33 önkormányzat

Széljegyek: -
Terhelés: Vezetékgog- E.on

Forgalomképesség: Az ingatlanok forgalomképesek.

Az értékelő feladata

Morvai Nikolett e.v. megbízó 2026. május 04.-i megbízása alapján a 8300 Tapolca, Nyárfa utca 3. 1538/15 hrsz – kivett ipartelep- mely valóságban irodaház megnevezésű ingatlan 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 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.-i napon szakértői szemlét tartottam.

A helyszínen szemrevételezéssel vizsgáltam az ingatlanok adottságait, környezetét, az épület állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket.

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

Az ingatlanról fénykép-felvételeket készítettem, amelyeket szakvéleményhez melléklek.

Az értékeléshez a tulajdonos szóban közölt információit is hasznosítottuk.

Feltárást, környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálatot nem végeztünk.

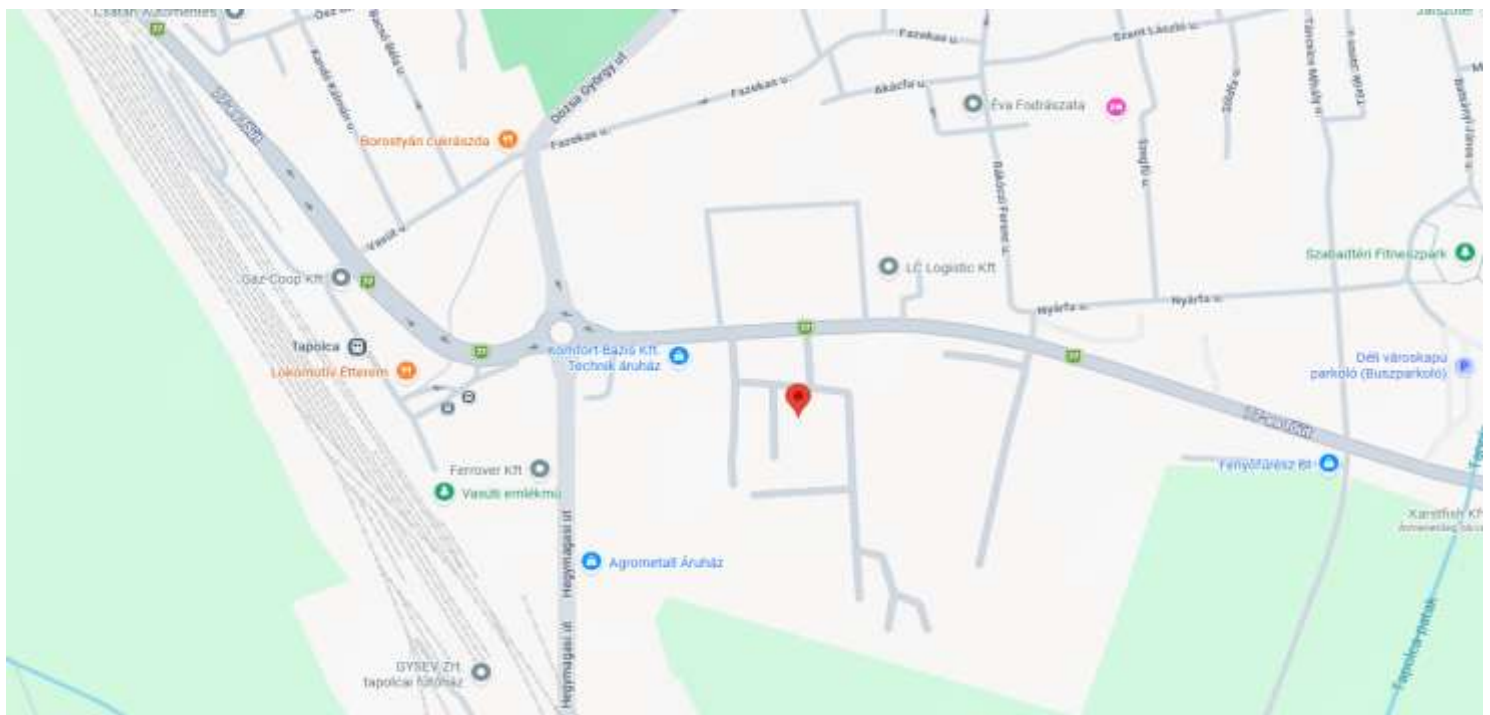
A megállapításaimat szemrevételezés alapján alakítottam ki.

Az ingatlan környezete

Tapolca a Balaton-felvidék nyugati szélén, a Tapolcai-medence közepén helyezkedik el. A várost körülölelik a Tapolcai-medence bazalt-hegyei. Ahol az egykori Pannon-tenger vizéből lerakódott üledékekre szétfolyt a bazalt, megvédte azokat a szél és víz koptató munkájától. Így alakultak ki a térszín egykori magasságát „tanúsító”, kúp vagy koporsó alakú tanúhegyek. A várost délről elkerüli a Veszprém-Lesencetomaj közötti 77-es főút. A város vasútállomása a Balatonszentgyörgy–Tapolca–Ukk- és a Székesfehérvár–Tapolca-vasútvonalak csomópontja.

Az ingatlan megközelíthetősége

Keszthelytől 25 km-re fekszik a 71-es/77-es főút mentén közelíthető meg. Az ingatlan a település egyik fő útján a 77-es főúton helyezkedik el, így megközelítése mind autóval, tömegközlekedéssel és gyalog is egyszerű. A vizsgált iparpark-irodaház épület abszolút jó lokációban található, az épület előtt végig parkolási lehetőség áll rendelkezésre, valamint egy belső zárt udvar is az ipari park saját területe.



Az értékelt ingatlan jellemzői

A vizsgált ingatlan Tapolca 77-es főútjáról közvetlenül megközelíthető, az épület egy ipari park részén található, szomszédságában ipari és kereskedelmi épületek találhatóak.

Az értékelt telken rendezett kb 1985-ös építésű épület -irodaház található.

Az épület több bejárattal is rendelkezik, jelen állapotában is használva van, bérlők részére kiadva az irodaház kb 70%-a. Az épületet jelenleg a gyermekjóléti központ és az E.on bérlő az irodaház 2 külön külső bejárattal rendelkezik, minden oldalról körbehatárolt épület.

Belül az irodaház 2011-ben részben felújításon ment keresztül, egy uniós pályázat segítségével – ez a felújítás a jelenlegi gyermekjóléti központ által használt épületrészre terjed ki, ezen a részen új melegburkolatot kapott az épület, új festés, lépcsőház felújítás, valamint irodák korszerűsítése történt, illetve a vizesblokkok kapott felújítást. Ez az egész épületrésznek nagyjából 40%-át adja, a többi épületrész eredeti állapotot mutat.

Az egész irodaház külső 5 cm szigetetéssel rendelkezik, ezenkívül mindenhol műanyag 2 rétegű nyílászáró található, valamint egy 25 Kw-ot napelem rendszer került kiépítésre kb 70 db panellel kivitelezve, így ennek következtében a villany jelentős anyagi spórolást tud jelenteni az épületnek.

Az épületet egy lifttel is meg lehet közelíteni – így mozgáskorlátozottak számára is megközelíthető az épület mindkét szintje.

Ezeket az említett korszerűsítéseket leszámítva a felépítése óta jelentős változáson nem esett át az épület.

Az iroda szerkezetileg jó állapotú, téglá építés, bitumen tetőfedést kapott, kívülről színező anyaggal ellátott.

Az értékbecslés az egész irodaházra alkalmaztam, nincs különválasztva a vizsgálat során a felújított és az eredeti rész.

A földszinten található, külső bejárattal rendelkező kazánház az épület fűtése egyedi gázkazánnal történik – központi fűtéssel kialakítva- viszont almérő nincs sehol sem felhelyezve, így egyedi fogyasztás nem lehetséges az irodáknak és rendeltetési egységeknek külön, hanem a nagy általánból kerül megfizetésre mindenkinek a saját számlája,- ez adott esetben vitatottá is válhat a jövőt tekintve, egy esetleg tulajdonváltást követően.

Ezen kívül hűtő/fűtő klímák kerültek beszerelésre, nem minden helyiségben találhatóak meg ezek, a földszinten 3 db míg az emeleten 6 db klíma kapott helyet.

Ez az épület alatt pinceszint nem található.

Az épületet bejárva, több helyen főleg az alsó szinten erőteljes vizesedés tapasztalható a raktárhelyiségek felől, valószínű nem jó a vízzáró réteg, így az épület falazata szívja a vizet magába, mindenképpen javasolt a probléma feltárása és mielőbbi megoldása a további amortizáció elkerülése miatt.

Ezen kívül több, jelentős tetőtéri beázást véltem felfedezni, melyek arra utalnak, hogy régebb óta fent áll ez a probléma, a tetőszerkezet ennek következtében mindenképpen szakembert javasolt, a további károk megakadályozása miatt, valamint a jelenlegi károk további megfékezése a cél, ez miatt több helyiség is alkalmatlan a funkciójának ellátására.

Az üzleten belül riasztórendszer is kiépítésre került, de jelenleg nem működik.

Az épület minden szintjén saját női és férfi mosdók találhatóak – eredeti állapotban a gyermekjóléti központit leszámítva.

Minden szinten tűzoltókészülékek találhatóak, valamint az egész épület füstjelzővel ellátott.

Az épület mögött van lehetőség a parkolásra, valamint az épület előtt is ingyenes a parkolás az utcában, mivel ez az utcafronti parkoló az irodaház saját tulajdonát képezi.

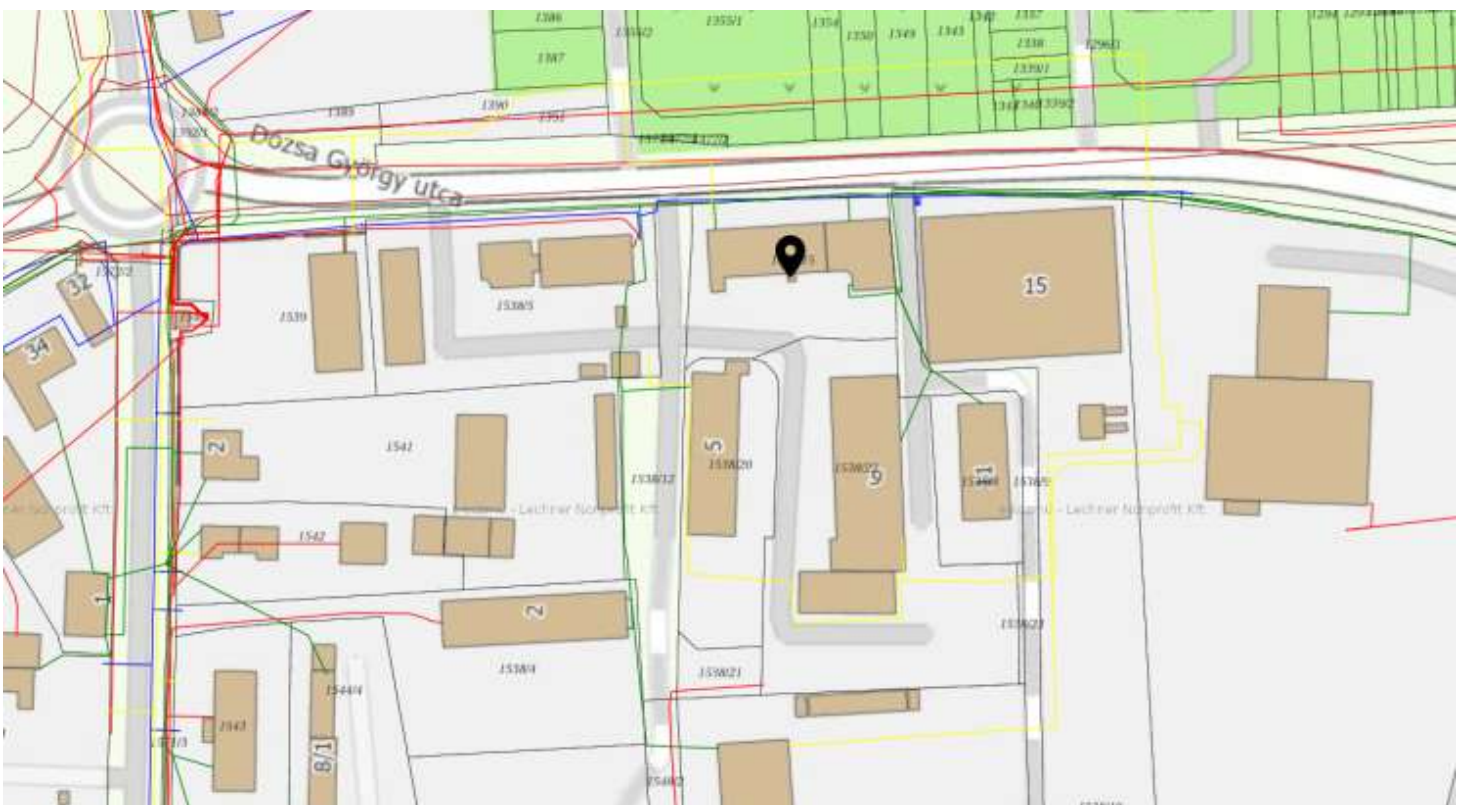
Az irodák az épületben parkettával ellátottak, vannak irodák melyek felújítottak és vannak melyek eredeti állapotot mutatnak.

Az irodaház a 77-es főútra nézve É-i tájolású.

Az irodaházban több helyen is hiányos vagy sérült burkolatokkal találkoztam, valamint a külső közlekedőben- bejáraton is – ezeknek a javítása is szükséges mert balesetveszélyes.

Az épület környezete részben rendezett, kavicsozott parkolóval ellátott.

Formája a teleknek szabálytalan mely 2047 m²-es.



Az ingatlanon külső szigetelés található, színezéssel ellátva.

A terület megközelítőleg sík, az utcafronton.

A határoló falak szerkezete téglá, a homlokzata alapvakolattal ellátott.

A földem vasbetongerenda. A tető lapostető bitumen zsindellyel ellátott.

Az épület általános állapota normál –korszerűsítendő és felújítandó.

Az épületbe a víz, villany, csatorna, gáz bevezetve- összközműves épület

A telket egy szorgalmi út keresztezi, melyen keresztül több épület is megközelíthető az udvaron belül.

Az épület kialakítása mely bruttó 1118 m², nettó 1087 m²-es épület.

Gyermekjóléti központ felőli bejárat: közlekedő, iroda- porta, egy nagy társalgó – ez a szint felújított – félszint tároló, felső fél szint mosdók – felújítottak.

1.emelet: gyermekjóléti központ irodák, teakonyha, közlekedő-folyosó, raktárak kerültek kialakítása, innen következik a folyosó végéről az a rész ami már nem felújított itt már az E.on mint bérlő van – itt kialakításra került női-férfi mosdó, teakonyha, társalgó, közlekedő és 5 iroda, lépcsőház.

Az alsó szintre leérve – közlekedő, szervezszoba, teakonyha, tárgyaló és 3 iroda került kialakításra ezen kívül pedig egy folyosó van, ahol több raktárhelyiség található – ezen a részen nagyon erős vizesedés tapasztalható.

A pontos helyiségleírás a rendelkezésemre bocsátott alaprajz alapján kerül meghatározásra.

Az ingatlan állandó használat alatt áll, legtöbb iroda bérbe van kiadva.

Összességében elmondható, hogy az irodaház korának megfelelő, egy remek adottságokkal és kialakítással rendelkező épület.

Benyomások:

Lokáció és elhelyezkedés értékelése

Az ingatlan Tapolca egyik jól megközelíthető részén helyezkedik el, közvetlenül a 77-es főút mellett. Ez az elhelyezkedés az alábbi előnyöket biztosítja:

- kiváló megközelíthetőség személy- és teherforgalom számára
- jó láthatóság, amely üzleti célra is alkalmassá teszi

- ipari, kereskedelmi és irodai hasznosításra egyaránt megfelelő

A lokáció Tapolcán belül kedvezőnek, ipari/üzleti szempontból kifejezetten jónak minősíthető.

Műszaki és funkcionális jellemzők:

Az épület két szintes kialakítású, amely lehetővé teszi:

- több bérlő egyidejű elhelyezését
- funkcionális megosztást (iroda, szolgáltatás, raktár)
- rugalmas hasznosítást

Az ingatlan állapota közepes, azonban részleges felújítás már megtörtént, ami csökkenti a jövőbeni beruházási igényt.

A 25 kW-os napelemes rendszer jelentős üzemeltetési költségcsökkentő tényező, amely növeli az ingatlan piaci vonzerejét, különösen befektetői szemmel.

Értéket befolyásoló fő tényezők:

Pozitív tényezők:

- főút melletti elhelyezkedés
- meglévő bérlők (folyamatos bevétel)
- napelemes rendszer
- többfunkciós hasznosíthatóság

Korlátozó tényezők:

- vidéki lokáció (korlátozott kereslet)
- közepes műszaki állapot

Összbenyomás: korának megfelelő irodaház, mely remek lehetőség és abszolút jó befektetési opció hosszútávon, ezen kívül számos felújítás és korszerűsítés szükséges.

Avulások meghatározása:

A meghatározó funkciót képviselő épület műszaki állapota egységes avulási képet mutat.

- műszaki: 40 %
- funkcionális: 30 %
- környezeti: 0 % - a környezeti avulás pozitív és negatív tényezői kiegyenlítik egymást, ezért annak értéke 0

Avulások meghatározása:

0,9 %-os építőipari avulási tábla alapján) az épület építési technológiája és a használt módja alapján.

Jelentős felújítás nem történt így ezzel az értékkel nem számolok.

Az épület a felújításig 26 éves (1985-2011) $26 \cdot 0,9 = 23,4\%$

Felújítás óta eltelt idő: 2011-2026 – 15 év $23,4 + 15 = 38,4 \%$

Felújítási egyéb korrekciót nem alkalmazok mert az épület egyik része esett át csak részben felújításon és korszerűsítésen.

A helyszíni szemle során egy korának megfelelő részben felújított házat mértem fel így itt 1,1-es értékkel számolok (építőipari segédlet alapján a helyszíni szemle során 0,8-1,2 érték közötti avulási érték van – minél jobb annál kisebb – az átlagos avulás 1)

$$1,1 \cdot 38,4 = \rightarrow 42,24 \% \text{ avulás}$$

Avulások együttes értéke: 42 %.

Az épület műszaki jellemzői

Teherhordó szerkezet

Alapozás:	sávalap
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	vasbeton gerenda
Belső térelválasztó fal:	tégla
Tetőszerkezet és fedése:	lapostető
Nyílászárók	műanyag
Külső ablak:	műanyag
Külső ajtó:	műanyag
Belső ajtók:	fa
Külső falfelület:	alapvakolattal bevont falfelület – színezéssel
Belső falfelület:	festett, csempézett
Belső padlóburkolat:	kerámialap, parketta

Víz:	Saját vízóra
Szennyvíz:	Bekötve,
Gáz:	Bekötve
Elektromos energia:	Bekötve
Fűtés - meleg víz	gázkazán hűtő-fűtő klíma villanybojler

Területkimutatás

A helyiségek hasznos (nettó) területe: 1087 m²

Korrigált/egyneműsített (bruttó) alapterület: 1118 m²

Az egyneműsítés során az épületrészeket 100%-os hasznossággal vettem figyelembe, kivéve a tornác és a kazánházat melyet 50%-ban.

Földszint: bruttó: 557 m² – nettó 526 m²

Emelet: bruttó: 561 m² – nettó 561 m²

Helyiség kimutatás:

Megnevezés	Helyiség	Szint	Burkolat	Terület (m ²)	Redukált (%)	K	Redukált terület (m ²)
iroda	porta	Fszt	járólap	7,0 m ²	100%	1	7,0 m ²
iroda	előtér	Fszt	járólap	14,1 m ²	100%	1	14,1 m ²
iroda	előtér	Fszt	járólap	14,5 m ²	100%	1	14,5 m ²
iroda	raktár	Fszt	járólap	5,1 m ²	100%	1	5,1 m ²
iroda	nagyterem	Fszt	járólap	116,0 m ²	100%	1	116,0 m ²
iroda	ebédlő	Fszt	járólap	47,0 m ²	100%	1	47,0 m ²
iroda	konyhai rak.	Fszt	járólap	13,0 m ²	100%	1	13,0 m ²
iroda	mosdó	Fszt	járólap	6,5 m ²	100%	1	6,5 m ²
iroda	zuhany	Fszt	járólap	9,1 m ²	100%	1	9,1 m ²
iroda	tároló	Fszt	járólap	10,0 m ²	100%	1	10,0 m ²
iroda	wc	Fszt	járólap	6,3 m ²	100%	1	6,3 m ²
iroda	wc	Fszt	járólap	4,5 m ²	100%	1	4,5 m ²
iroda	tárgyaló	Fszt	parketta	53,9 m ²	100%	1	54,0 m ²
iroda	iroda	Fszt	parketta	27,7 m ²	100%	1	28,0 m ²
iroda	iroda	Fszt	parketta	13,4 m ²	100%	1	13,4 m ²
iroda	iroda	Fszt	parketta	13,4 m ²	100%	1	13,4 m ²
Megnevezés	Helyiség	Szint	Burkolat	Terület (m ²)	Redukált (%)	K	Redukált terület (m ²)
iroda	iroda	Fszt	parketta	9,3 m ²	100%	1	9,3 m ²
iroda	teakonyja	Fszt	járólap	6,7 m ²	100%	1	6,7 m ²
iroda	szerverszoba	Fszt	járólap	9,1 m ²	100%	1	9,1 m ²
iroda	közlekedő	Fszt	járólap	71,0 m ²	100%	1	71,0 m ²
iroda	kazán	Fszt	beton	15,7 m ²	50%	1	7,9 m ²
iroda	raktár	Fszt	járólap	14,7 m ²	100%	1	14,7 m ²
iroda	szélifogó	Fszt	járólap	8,0 m ²	50%	1	4,0 m ²
iroda	iroda	Fszt	parketta	23,7 m ²	100%	1	23,7 m ²
iroda	tornác	Fszt	járólap	38,3 m ²	50%	1	19,0 m ²
				Bruttó terület	Hasznos terület		
Földszint		1.:		557,0 m ²	526,0 m ²		
Osszesen:				557 m²	526 m²		

Megjegyzés: az épület méretei a helyszíni felmérés és a tulajdonostól kapott műszaki leírás alapján kerültek megállapításra.

Helyiség kimutatás:

Megnevezés	Helyiség	Szint	Burkolat	Terület (m ²)	Redukált (%)	K	Redukált terület (m ²)
iroda	iroda	1.	parketta	13,0 m ²	100%	2	13,0 m ²
iroda	iroda	1.	parketta	16,5 m ²	100%	2	16,5 m ²
iroda	iroda	1.	parketta	30,0 m ²	100%	2	30,0 m ²
iroda	iroda	1.	parketta	15,1 m ²	100%	2	15,1 m ²
iroda	iroda	1.	parketta	17,0 m ²	100%	2	17,0 m ²
iroda	titkárság	1.	parketta	29,0 m ²	100%	2	29,0 m ²
iroda	iroda	1.	parketta	24,3 m ²	100%	2	24,3 m ²
iroda	teakonyha	1.	járólap	6,9 m ²	100%	2	6,9 m ²
iroda	közlekedő	1.	járólap	53,5 m ²	100%	2	53,5 m ²
iroda	iroda	1.	parketta	18,5 m ²	100%	2	18,5 m ²
iroda	wc	1.	járólap	4,4 m ²	100%	2	4,4 m ²
iroda	wc	1.	járólap	4,4 m ²	100%	2	4,4 m ²
iroda	raktár	1.	járólap	2,3 m ²	100%	2	2,3 m ²
iroda	raktár	1.	járólap	29,0 m ²	100%	2	29,0 m ²
iroda	raktár	1.	járólap	28,6 m ²	100%	2	28,6 m ²
iroda	iroda	1.	parketta	13,6 m ²	100%	2	13,6 m ²
Megnevezés	Helyiség	Szint	Burkolat	Terület (m ²)	Redukált (%)	K	Redukált terület (m ²)
iroda	iroda	1.	parketta	14,3 m ²	100%	2	14,3 m ²
iroda	iroda	1.	parketta	14,3 m ²	100%	2	14,3 m ²
iroda	iroda	1.	parketta	14,3 m ²	100%	2	14,3 m ²
iroda	iroda	1.	parketta	13,8 m ²	100%	2	13,8 m ²
iroda	iroda	1.	parketta	14,3 m ²	100%	2	14,3 m ²
iroda	iroda	1.	parketta	14,1 m ²	100%	2	14,1 m ²
iroda	iroda	1.	parketta	13,2 m ²	100%	2	13,2 m ²
iroda	iroda	1.	parketta	10,0 m ²	100%	2	10,0 m ²
iroda	iroda	1.	parketta	5,9 m ²	100%	2	5,9 m ²
iroda	iroda	1.	parketta	13,4 m ²	100%	2	13,4 m ²
iroda	wc	1.	járólap	3,7 m ²	100%	2	3,7 m ²
iroda	wc	1.	járólap	3,7 m ²	100%	2	3,7 m ²
iroda	pihenő	1.	járólap	6,9 m ²	100%	2	6,9 m ²
iroda	iroda	1.	parketta	14,4 m ²	100%	2	14,4 m ²
iroda	iroda	1.	parketta	14,1 m ²	100%	2	14,1 m ²
iroda	iroda	1.	parketta	13,8 m ²	100%	2	13,8 m ²
Megnevezés	Helyiség	Szint	Burkolat	Terület (m ²)	Redukált (%)	K	Redukált terület (m ²)
iroda	iroda	1.	parketta	14,4 m ²	100%	2	14,4 m ²
iroda	iroda	1.	parketta	14,0 m ²	100%	2	14,0 m ²
iroda	iroda	1.	parketta	13,7 m ²	100%	2	13,7 m ²
iroda	raktár	1.	járólap	28,6 m ²	100%	2	28,6 m ²

		Bruttó terület	Hasznos terület
Emelet	2.	561,0 m ²	561,0 m ²
Összesen:		561 m ²	561 m ²

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 értékbecslés 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.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A direkt összehasonlításra 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.

Hozamszámításon alapuló értékelés

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövőbeni jövedelmek jelenértéke. Ezen értékelési eljárás az ingatlan jövőbeni hasznainak (bevételeinek) és ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket.

A módszer fő lépései:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése: Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni. A forgalmi érték megállapításánál, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet szerződéssel lekötött bérleti díjakkal magasabbat vélelmezni még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabban rögzített bérleti díjakkal még a bérleti szerződéssel biztosított időtartam alatt sem lehet számolni.
2. Jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módokként: A tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni. A bevételeket, bérleti díjakat piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító havi bérleti díjak adataiból korrekciós tényezők alkalmazásával fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg. A tervezett bevételekből le kell vonni a várható nemfizetésből és kihasználatlanságból adódó bevételkiesést és az egyéb rendszeres befektetés- és üzemeltetés jellegű kiadásokat.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módokként: A bevételek és kiadások idősorainak felállításával időszakos egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.
4. Tőkésítési kamatláb meghatározása: Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.
5. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték: A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték számításával kell a piaci értéket kiszámítani, melybe be kell számítani a maradványérték jelenértékét is. A jelenérték számítás egyforma éves bevételek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerével, amely esetben az érték kiszámításához az éves tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

Ingatlanvagyon-értékelés

A begyűjtött piaci információk alapján a jelen értékbecslés során az értékelésére a piaci összehasonlító módszert és a költség alapú módszert alkalmazom.

I: Az ingatlan 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.

A felhasznált alaphalmaz elemek Tapolcai ingatlanok.

Tapolcai ingatlanokból válogattam a vizsgált ingatlanokat, viszont az ingatlan felépítésében, hasonlóságában mind a három ingatlan hasonlít egymásra. Fontos elmondani, hogy a felújítottsági szint és a helyiségek méret befolyásoló tényező a végső ár kialakításában.

Piaci összehasonlító módszer

Összehasonlító adatok:

Az összehasonlító adatokat megbízható forrásból, ingatlanforgalmazó cégek, a gazdasági régióra vonatkozóan a szakajtóban és egyéb hirdetésekben, valamint saját adatbázisom alapján, közelmúltban az értékelt ingatlan környezetében létrejött adás-vételi és bérleti információiból kaptam az érték becsüléshez.

Elemek	Vizsgált ing.	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3
Cím	Irányítószám			
	Település	Tapolca	Tapolca	Tapolca
	Utca/út/tér, emelet	Fő tér 4.	Halápi u 5	Fő tér 15.
Jelleg, funkció	irodaház	üzlet-iroda	ipari	üzlet-iroda
Infrastr. adottságok (közmutvek, utak, kerítettség)	jó	jó	jó	jó
Alapterület (bruttó)	1 118 m ²	800 m ²	900 m ²	118 m ²
Telekterület	2 047 m ²	500 m ²	2 574 m ²	50 m ²
Komfort fokozat	összkomfort	Összkomfortos	Összkomfortos	Összkomfortos
Szerkezet, állapot	közepes-részben	közepes	közepes-részben	felújított
Tranzakció típusa (adás-vétel/kínálat)		Kínálat	Kínálat	Kínálat
Eladási/kínálati ár		90 810 000 Ft	190 000 000 Ft	115 000 000 Ft
Eladási/kínálati fajlagos ár		113 513 Ft/m ²	211 111 Ft/m ²	97 457 6 Ft/m ²
Dátum		2026.	2026.	2026.
Adat forrása (forrás, név, telefon)		https://ingatlan.com/35212275	https://ingatlan.com/35245447	https://ingatlan.com/32930566
Ingatlan korrekció		4%	6%	-4%
Lift		5%	5%	5%
Elhelyezkedés korrekció		-2%	4%	-2%
Alapterület nettó		4%	1%	20%
Állapot korrekció		2%	4%	-5%
Napelem		5%	5%	0%
Műszaki korrekció		2%	0%	-5%
Helyiségek száma		5%	5%	10%
Telekterület korrekció		5%	-2%	10%
Parkolás korrekció		0%	0%	2%
Egyéb korrekció		-40%	-60%	-70%
Összes korrekciós tényező:	73%	90%	68%	61%
Korrigált fajlagos ár		102 161 Ft/m ²	143 556 Ft/m ²	59 449 2 Ft/m ²
Súlyozás	0,2	0,2	0,1	0,1
Fajlagos ár:		94 237 Ft/m ²		
Piaci érték:		105 356 966 Ft		

Az értékelt ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel

Megállapított érték (kerekítve):

105 400 000 Ft

A földszinti üzlet piaci értéke = alapterület x módosított fajlagos alapár =

$$1118 \text{ m}^2 \times 94.237 = 105.356.966 \text{ Ft}$$

II. Hozamszámításon alapuló értékelés

Rendelkezésemre bocsátották a jelenlegi irodaház bérlőinek listáját és bérleti díjukat, így ennek megfelelően ezekkel az értékkel számolok a vizsgálat során.

TAPOLCA KÖRNYÉKI ÖNKORMÁNYZATI TÁRSULÁS									
Bérleti díjak 2026. 04.01-től									
	Vevő	Megnevezés	Mennyiségi egység	Mennyiség	Egységár	Érték (ÁFA nélkül)	ÁFA kulcsa	ÁFA összege	Érték (ÁFA-val együtt)
1	DH Trans Nemzetközi Belföldi Árufuvarozási Korlátolt Felelősségű Társaság 8300 Tapolca, Fenyves utca 11.	Bérleti díj	m2	28,3	2 435	68 911	AAM	0	68 911
2	2026.03.01-től E.ON Gazdasági Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.	Iroda bérleti díj	m2	13,4	3 036	40 682	AAM	0	40 682
		Iroda bérleti díj	m2	13,4	3 036	40 682	AAM	0	40 682
		Iroda bérleti díj	m2	19,3	3 036	58 595	AAM	0	58 595
		Tárgyaló bérleti díj	m2	27,6	3 036	83 794	AAM	0	83 794
		Konyha bérleti díj	m2	6,6	3 036	20 038	AAM	0	20 038
		Szerverszoba bérleti díj	m2	9	3 036	27 324	AAM	0	27 324
		Iroda bérleti díj	m2	11,73	3 036	35 612	AAM	0	35 612
		Iroda bérleti díj	m2	15,43	3 036	46 845	AAM	0	46 845
		Raktár bérleti díj	m2	33,69	2 827	95 242	AAM	0	95 242
		Raktár bérleti díj	m2	23,11	2 827	65 332	AAM	0	65 332
		Öltöző-fürdő-mosdó-WC	m2	91,38	3 036	277 430	AAM	0	277 430
									791 576
3	"Fábitherm" Épületgépészeti és Karbantartási Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság 8300 Tapolca, Kandó Kálmán utca 2.	Bérleti díj	m2	30	2 770	83 100	AAM	0	83 100
4	Simon Gábor 8283 Káptalantót, Rózsadomb utca 25.	Bérleti díj	m2	13,69	3 045	41 686	AAM	0	41 686
5	Szalai Csaba János 8300 Tapolca, Véndeki utca 12.	Bérleti díj	m2	30,14	2 613	78 756	AAM	0	78 756
6	Salko-Trans 8300 Tapolca, Kazinczy tér 9.	Bérleti díj	m2	13,66	2 613	35 694	AAM	0	35 694
7	Vass László	Bérleti díj	alkalom				AAM		15 000

A jelenlegi bérleti díjak 2.600-3.050 Ft/m² ár között mozognak.

A piaci bérleti díj meghatározása a meglévő bérleti szerződések, valamint a Tapolca térségében elérhető irodapiaci kínálat figyelembevételével történt. Az alkalmazott fajlagos bérleti díj: 2.900 Ft/m²/hó.

A jelenlegi bérleti adatok alapján az irodaház havi bevétele 1.099.723 Ft – durván 1.100.000 Ft

Referenciahozamok

2026.05.06. 14:10

Dátumtartomány

2026.05.06

2026.05.06

Keresés

Dátum	Értéknapi	Futamidő	ISIN kód	Rövid név	Lejárati	Hozam (%)
2026.05.06.	2026.05.08.	3 hónap	HU0000525209	D260819	2026.08.19.	5,88
2026.05.06.	2026.05.08.	6 hónap	HU0000525225	D261028	2026.10.28.	5,90
2026.05.06.	2026.05.08.	12 hónap	HU0000525282	D270428	2027.04.28.	5,78
2026.05.06.	2026.05.08.	3 év	HU0000407424	2029/C	2029.11.28.	5,87
2026.05.06.	2026.05.08.	5 év	HU0000407317	2031/B	2031.07.23.	5,79
2026.05.06.	2026.05.08.	10 év	HU0000407564	2037/A	2037.09.23.	5,90
2026.05.06.	2026.05.08.	15 év	HU0000404165	2041/A	2041.04.25.	5,91
2026.05.06.	2026.05.08.	20 év	HU0000404991	2051/G	2051.04.28.	5,96

Hozamráta kalkuláció:

 $R = 5,90$

Jövőbeni várható érték jelenértékének tőkésítési ráta levezetése:

Biztonsági ráta: 6 10 éves futamidejű Államkötvény átlagos hozama

Kockázatai ráta: +1,0 % átlagos

Vállalkozói díj: +1,5 % közepes

Likviditási hiány: +1,0 % átlagos

Teljesítéskockázati ráta + 1,5 % hosszú távon közepes

Tőkésítési ráta: 11 „R” **Hozamráta kalkuláció**

Az üzlet 10 éves hozam esetén

I. Hozam alapú értékelés				
Tervezhető bevételek				Éves jövedelem
Ténylegesen realizálható bérleti díj (1.100.000 ft hó *12) egész év				13.200.000
Kihasználtság		95%	Realizálható összes éves nettó árrés bevétel	12.540.000
Költségek	Ép.adó, egyéb illeték 5%			627.000
	Menedzselés, felújítási költség az éves bevétel 5%			627.000
				0
				0
	Költségek összesen			1.254.000
Egyéb:	Tőkésítési ráta:	11%	Tőkésítési érték:	11.286.000
	Befektetési kiadások:			
Ingatlan hozadék értéke:				102.600.000 Ftt

Végső érték képzés irodaház

Az értékelés során kapott összegek:

– piaci összehasonlító módszer	105.356.966 Ft
– hozamszámítású módszer	102.600.000 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	60 %	105.356.966 Ft	63.214.180 Ft
2. hozamszámítású módszer	40 %	102.600.000 Ft	41.040.000 Ft
	100% összesen:		104.254.180 Ft

**Az irodaház piaci értéke:
104.300.000 Ft azaz
száznégymillió-háromszázezer 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, 2026.05.07.

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, 2026.05.07.

A blue ink stamp and signature. The stamp is rectangular and contains the following text: 'MORVAI NIKOLETT E.V.' in bold, 'ügyvezető, tulajdonos' in a smaller font, 'értébecslő, ingatlanértékesítő' in a smaller font, '8360 Keszthely, Fodor u. 22.' in a smaller font, 'Adószám: 55352895-1-40' in a smaller font, and 'www.morvaimenedzsment.hu' in a smaller font. To the left of the stamp is a stylized 'M' logo with the word 'Morvai' underneath it. Below the stamp is a blue ink signature.

Mellékletek

- **Tulajdoni lap (első oldala)**
- **Térképmásolat**
- **Fényképek**



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

Tulajdonilap-másolat
(szemle)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260422/9938
2026.04.22

Oldal 1/7

Tapolca
Belterület, 1538/15 helyrajzi szám

Tapolca, Belterület, 1538/15

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 40876/1997.10.28				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / ipartelep	0	2047	0

2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 36344/1996.07.04				
	vezeték szolgalmi jog				
	illeti a(z) TAPOLCA belterület 1549/2 hrsz-ú ingatlant terhelő vezeték szolgalmi jog Átjegyezve az 1538/14 hrsz.megosztása folytán. /39039/1998/				

II. RÉSZ

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 32447/2008.(2007.08.09.)				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/33 Jogcím: vétel, 39108/2007.08.09 Név: ÁBRAHÁMHEGY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8256 ÁBRAHÁMHEGY, Badacsonyi út 13				
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 32447/2008.(2007.08.09.)				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/33 Jogcím: vétel, 39108/2007.08.09 Név: BADACSONYTOMAJ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8258 BADACSONYTOMAJ, Fő utca 14				
5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 32447/2008.(2007.08.09.)				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/33 Jogcím: vétel, 39108/2007.08.09 Név: BADACSONYTÖRDEMIC KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8263 BADACSONYTÖRDEMIC, Hősök útja 12				
6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 32447/2008.(2007.08.09.)				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/33 Jogcím: vétel, 39108/2007.08.09 Név: BALATONEDERICS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8312 BALATONEDERICS, Kossuth utca 84.				

