

Zalahaláp Község Önkormányzata

8308 Zalahaláp

Petőfi tér 4.

192. 211. 60
(Tervezési terv)

Tárgy: eladási szándéknyilatkozat

Tisztelt Képviselő Testület!

Hivatalosan is bejelenteni eladási szándékunkat a Zalahaláp belterület 3 hrsz-ú 3462 m²-es területtel kapcsolatosan.

Ajánlatunk a következő:

A Képviselő Testületi döntést követően aláírnánk az adásvételi szerződést.

A vételárát 3 millió forintban határoznánk meg.

A fizetés ütemezése: 2016.09.15. 1000000.- forint.

: 2017. 09.15. 1000000.- forint.

: 2018.09.15. 1000000.-forint.

Az ingatlant az adásvételi szerződés napján adnánk birtokba.

Várjuk a Képviselő Testületi ülésen született döntésről az értesítést.

Zalahaláp, 2015.08.05.

Baráth Istvánné

1/3 tulajdonos

Magyarósi Istvánné

1/3 tulajdonos

Ruska Imre

1/3 tulajdonos

Az eljáró szakértő nyilatkozza:

Az eljáró szakértő nyilatkozza, hogy a szakértői vélemény elbírálását és a szakértői eljárást illetően a PP. és az Áe. törvényben meghatározott jogállást köti ki.

A szakértői vélemény szerzői jogi védelmét a szakértő kiköti, megtiltja, hogy írásbeli engedélye nélkül a szakértői vélemény része vagy egésze bármilyen publikációban megjelenjen.

Nyilatkozza, hogy az ingatlant érintő körülményeket a Megbízó nyilatkozata szerint rögzítette.

A szakértő kijelenti, hogy a szakértői vélemény tekintetében titoktartási kötelezettségét elismeri, egyben kiköti, hogy a szakvélemény egészét vagy részleteit írásbeli beleegyezése nélkül a Megbízó harmadik személy tudomására nem hozhatja.

A szakértő nyilatkozza, hogy a megbízási díj a megállapított értékkel összefüggésben nincs, az ingatlannal kapcsolatosan nem érdekelt.

Szakértő kijelenti, hogy a Megbízó irányában nem elfogult, a szakértői vélemény elkészítésével kapcsolatos semmilyen kizáró ok alá nem esik, ezért pártatlanul adja meg az alábbi

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNYT.

Tényvázlat:

2015. augusztus 8-án helyszíni szemlét tartottam, ahol megtörtént az ingatlan beazonosítása, értékalakító tényezőinek feltárása.

Bejártam a helyszínt, megtekintettem a területet, megvizsgáltam rendeltetésszerű használatát, állapotát, lehetséges optimális hasznosítását.

I. Általános alapelvek, szempontok

Az értékbecslés során figyelembe vett főbb szempontok:

- *Az ingatlan tulajdoni viszonyaira vonatkozó írásbeli és szóbeli információk.*
- *Az ingatlan funkciója, rendeltetése.*
- *Mindazok a korrekciós tényezők, amelyek az épület jelenlegi értékét befolyásolják, így pl.:*
 - *a külső infrastruktúra működőképessége, kapcsolódása,*
 - *a belső infrastruktúra állapota.*
- *A tulajdonos által szolgáltatott adatok teljességének és valóságának feltételezése.*

A piaci érték fogalma:

A piaci érték azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- *Az eladó hajlandó az eladásra.*
- *Az adásvételi tárgyalások lebonyolításához - figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és piaci helyzetét - ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre.*
- *A tárgyalás időtartama alatt az ingatlan értéke nem változik.*
- *A vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánosságra kerül.*
- *Speciális érdekeltségű vevő külön ajánlata nem kerül figyelembe vételre.*

Bármely ingatlan forgalmi értékének alakulása, az ingatlan és a műszaki tényezők állagán túl, az alábbi legjellemzőbb tényezők függvénye:

- *A település jellege, ahol az ingatlan található*
- *A településen belüli elhelyezkedése (pl.: központi helyen, vízparton stb.)*
- *A közművesítettség foka*
- *A rendeltetés és ennek megfelelő használhatóság*
- *A megközelíthetőség*
- *A társadalmi értékítéleten alapuló kereslet-kínálati viszonyok*
- *Az ingatlant terhelő esetleges terhek*

A fentieken kívül továbbá rögzíteni kell, hogy az ingatlan értékét befolyásoló tényezőként figyelembe veendő az ingatlan országon belüli, mind makroszintű mind mikroszintű elhelyezkedése A forgalmi érték tehát a szerint alakul, hogy az adott ingatlan mennyire esik bele az ingatlanpiaci keresleti irányba.

II. Az ingatlan helye, jellege

Az ingatlan Veszprém megyében Zalahaláp belterületi részén, a falu északi részén Zalahaláp-Kolóniában található. A település a Haláp-hegy lábánál, Tapolcától északra kb. 4 km-re helyezkedik el. A lakosság számára a tapolcai üzemek, a kereskedelem, a turizmus, a mezőgazdasági munka, a zalahalápi parkettagyár adnak megélhetést. Lakossága kb. 1200 fő.

III. Az ingatlan adatai

Címe: Zalahaláp belterület

Az ingatlan

helyrajzi száma jellege: Zalahaláp belterületi 3 hrsz. beépítetlen terület

Területe: 3462 m²

Érték megállapítást képző rész: az ingatlan egésze

Közművei: Villany: telekhatár közelében
Víz: telekhatár közelében
Szennyvíz: telekhatár közelében

A forgalmi értéket

befolyásoló tulajdonságok: Legfontosabb negatívum, hogy az ingatlan nem beépíthető.
A helyi temetővel nyugati oldalon közvetlenül határos kb. 115 m hosszú, kb. 25 m széles közelítően paralelogramma alakú terület.
Növényzete részben ugar, részben lucerna.
Optimális hasznosítása a zalahalápi temető területének bővítése.

Az ingatlan tájolása,
megközelíthetősége

: Nyugati tájolású kb. 2-5 %-os lejtésű. **Nincs útkapcsolata.**
A legközelebbi autóbusz megállóhely kb. 50 m-re található.

V. Értékmeghatározás

Az értékmeghatározásnál a piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelést használtam. A környezetben megtörtént adás-vételek adatait vettem figyelembe.

Figyelembe véve a fentieket és a II. és III. pontban leírtakat tárgyi ingatlan jelen állapotban lévő piaci értékét:

3 000 000,- Ft-ban
(+/- 15 %)

azaz: Hárommillió Ft-ban határozom meg.

Az érték megállapítás ÁFA-t nem tartalmaz, az ingatlan per-, igény-, és tehermentes állapotára vonatkozik. Időbeni hatályát három hónapban határozom meg. A fenti összeg az ingatlan fel nem sorolt berendezéseinek és tartozékainak értékét nem tartalmazza.

Tapolca, 2015. augusztus 09.

Zéta Ingattanközvetítő és
Értékbecslő Iroda
8300 Tapolca, Béke u. 28.
Böröcz Zsolt
61256918-1-39 Nysz: 3551201


Böröcz Zsolt
ingatlanforgalmi szakértő