

Zalahaláp Község Önkormányzata

8308 Zalahaláp

Petőfi tér 4.

Tárgy: eladási szándéknyilatkozat

Tisztelt Képviselő Testület!

Bejelentem eladási szándékomat a Zalahaláp belterület 190 hrsz-ú 1898 m²-es kivett általános iskola, udvar besorolású területtel kapcsolatosan.

Ajánlatom a következő:

A Képviselő Testületi döntést követően aláírnám az adásvételi szerződést.

A vételárat 12 millió forintban határoznánk meg.

A fizetési ütemezés: 2016.03.15. 4000000.- forint.

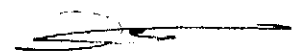
: 2017. 03.15. 4000000.- forint.

: 2018.03.15. 4000000.-forint.

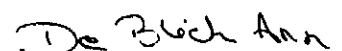
Az ingatlant az adásvételi szerződés megkötésének a napján adnám birtokba.

Várom a Képviselő Testületi ülésen született döntésről az értesítést.

Zalahaláp, 2015.08.05.



De Blick Ann Josephina Jules
1/1 tulajdonos



Identificatienummer van het Rijkregister
Identification number of the National Register
66:04:04-49820



Plaats van afgifte / Place of issue
Antwerpen
Overheid / Authority

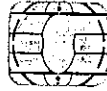
J. F. B. V.

GENALTOZETES 08.11
002 PT 03.10

IDBEL591596485<0349<<<<<<<<<<<<<<<<<<<<
6604042F1706077BEL660404498209
DE<BLICK<<ANN<JOSEPHINA<J<<<<<<<

BELGIË **BELGIQUE** **BELGIEN** **BELGIUM**
IDENTITEITSKAART CARTE D'IDENTITE PERSONALAUSWEIS IDENTITY CARD

Naam / Name **DeBlick**
Voornamen / Given names **Ann Josephina J**



Geboorteplaats en -datum / Place and date of birth **Deurne (Ant.) 04 APR 1988** Geslacht / Sex **V**

Nationaliteit **BELG**
Nationality

Kaartnr. / Card No
591-5864850-34

Geldig van - tot / Valid from - until
07.06.2012 - 07.06.2017

Handtekening van de houder / Holder's signature





Zéta Ingatlanközvetítő és

Értékbecslő Iroda

Tapolca, Ady E. 18. A fsz. 4. Tel./Fax: 87/411-913 Mobil: 20/915-66-35

MA - TOLCA

(Részlet a Kötelező
széles körű felmérés)

Értékbecslés

MEGBÍZÓ:

Zalahaláp Települési Önkormányzat
Zalahaláp, Petőfi tér 4.

TULAJDONOS:

De Blick Ann Josephina Jules tulajdoni hányad: 1/1
Antwerpen-Deurne, Veneborglaan 179. Belgium

A FELADAT LEÍRÁSA, A MEGBÍZÁS CÉLJA:

Bedő Lajos polgármester Zalahaláp Települési Önkormányzat képviselőjeként
2015. augusztus 8-án megbízást adott Zalahaláp 190 helyrajzi számú általános iskola, udvar
megnevezésű ingatlan forgalmi értékének megállapítására, adásvétel céljából.

IDŐPONTOK:

Az helyszíni szemle időpontja: 2015. augusztus 8.
Az értékelés időpontja : 2015. augusztus 9.

ALAPADATOK:

Az ingatlan értékelésénél alapadatként a rendelkezésre bocsátott alapadatokat, illetve a helyszíni
szemlén tapasztaltakat használtam fel. Az ingatlan adatai a Tapolcai Földhivatal aktuális
nyilvántartása szerintiék.

A szakértői vélemény 2 példányban készült.

Kapják: 1 pld. Megrendelő
1 pld. Szakértő

Készítette:

Böröcz Zsolt ny. sz.: 136/1998.
8300 Tapolca, Béke u. 28.

Az eljáró szakértő nyilatkozza:

Az eljáró szakértő nyilatkozza, hogy a szakértői vélemény elbírálását és a szakértői eljárást illetően a PP. és az Ae. 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, József A. u. 1.

Az ingatlan

helyrajzi száma jellege: Zalahaláp belterületi 190 hrsz. általános iskola, udvar

Területe: 1898 m²

Érték megállapítást képző rész: az ingatlan egésze

Közművei: Villany: 400 V, 3 fázis
Víz: vízvezeték, vízórával
Szennyvíz: szennyvízvezetékre kötött

Komfortfokozata:

- Az ingatlan - helyiségei
- közművessége
- melegvíz-ellátása
- fűtési módja

alapján a komfort nélküli komfortfokozatba sorolható

Építmény építésének ideje : XVIII. század

Építmény alapja : kő sávalap

Építmény fala : terméskőfal

Födém : téglaboltív

Tetőszerkezet : fagerendás nyeregtető, cserép héjazattal

A forgalmi értéket

befolyásoló tulajdonságok: Az épület az 1700-as években barokk stílusban épült Prónay-kastély. A 2. világháború után posta, óvoda és általános iskola működött falai között (erre utal földhivatali nyilvántartási neve is). Ebben az időben központi fűtést, a kisgyerekek számára vizesblokkokat alakítottak ki.

A kastély jelenleg működő fűtésrendszer és fürdőszoba nélküli.

Az eredeti parkettája teljes terjedelmében felújítandó.

Cementlapos hidegburkolatai nem idevalók.

Az épület falai a vélhetően földfelszínhez közeli talajvíz miatt több helyen is felvizesedtek, és több helyen is beázásnyomokat lehet látni a tető felől is.

Összességében nagyon sok a felújítandó elem.

A falu központjában található.

A telekterülete az épület méretéhez képest, és az eredeti funkcióját beszámítva aránytalanul kicsi.

Potenciálisan alkalmas a település múzeumának kialakítására.

Az épület tájolása,
megközelíthetősége : Keleti és déli tájolású, aszfalt útról megközelíthető.
A legközelebbi autóbusz megállóhely kb. 50 m-re található.

Az ingatlan helyiségeinek leírása:

Folyosó
Szoba
Szoba
Szoba
Fürdőszoba-WC
Konyha
Szoba
Szoba
Szoba
Szoba
Szoba
Tároló
WC
Fürdőszoba

A helyiségek méret szerint részletezve:

Folyosó	$2,14 \times 13,11 + 2,21 \times 3,23 - 0,56 \times 2,88 - 0,41 \times 0,48$ m	= 33,38 m ²
Szoba	$4,51 \times 11,69 - 0,71 \times 2,74 - 0,39 \times 0,47$	= 55,59 m ²
Szoba	$3,16 \times 3,19$ m	= 10,08 m ²
Szoba	$3,86 \times 5,46$ m	= 21,08 m ²
Fürdőszoba-WC	$1,78 \times 2,50 - 0,85 \times 0,73$ m	= 3,83 m ²
Konyha	$6,39 \times 5,76 - 1,20 \times 0,72 - 2,77 \times 2,19$ m	= 29,88 m ²
Szoba	$5,50 \times 5,57 + 0,37 \times 1,77 + 0,93 \times 0,82 + 0,47 \times 0,95$ m	= 32,50 m ²
Szoba	$6,35 \times 8,40 + 1,20 \times 1,50 + 0,67 \times 0,91 +$ $0,60 \times 0,90 + 0,91 \times 0,80$	= 57,02 m ²
Szoba	$2,96 \times 6,26 + 0,72 \times 1,40 + 0,91 \times 0,70 + 0,50 \times 1,20$	= 20,79 m ²
Szoba	$5,61 \times 4,70 + 1,17 \times 0,70 + 0,65 \times 0,95$ m	= 27,80 m ²
Szoba	$2,54 \times 3,37 + 1,20 \times 0,50 + 0,90 \times 0,55$ m	= 9,65 m ²
Tároló	$2,53 \times 2,03 + 1,11 \times 0,59 + 0,30 \times 0,89$ m	= 6,06 m ²
WC	$1,71 \times 3,80 + 2,28 \times 0,46$ m	= 7,55 m ²
Fürdőszoba	$2,93 \times 2,52 - 0,84 \times 0,83$ m	= 6,69 m ²
<u>Szolgálati lakás</u>		<u>45 m²</u>
összesen:		366,9 m ²

Az ingatlan helyiségeinek részletes állapotleírása:

Folyosó: Falburkolata : meszelt fal
Padlóburkolata: mozaik
Ajtó : 130x240 cm-es egyrétegű, kétszárnyú nyíló faajtó
130x290 cm-es egyrétegű, kétszárnyú nyíló vaslemezajtó
Ablak : 3 db 130x120cm-es kétrétegű, kétszárnyú nyíló faablak
3 db 130x65 cm-es kétrétegű, kétszárnyú nyíló faablak

- Szoba:** Falburkolata : meszelt fal
Padlóburkolata: cementlap
Ajtó : 100x195 cm-es egyrétegű, egyszárnyú nyíló faajtó
90x200 cm-es egyrétegű, egyszárnyú nyíló faajtó

Ablak : 170x120 cm-es kétrétegű, négyszárnyú nyíló faablak
170x65 cm-es kétrétegű, négyszárnyú nyíló faablak
135x135 cm-es kétrétegű, kétszárnyú nyíló faablak
- Szoba:** Falburkolata : meszelt fal
Padlóburkolata: cementlap
Ajtó : 85x200 cm-es egyrétegű, egyszárnyú nyíló faajtó
Ablak : 130x145 cm-es kétrétegű, kétszárnyú nyíló faablak
- Szoba:** Falburkolata : meszelt fal
Padlóburkolata: cementlap
Ajtó : 85x200 cm-es egyrétegű, egyszárnyú nyíló faajtó
Ablak : 85x150 cm-es egyrétegű, kétszárnyú
nyíló faablak hőszigetelt üveggel
- Fürdőszoba-
WC:** Falburkolata : csempeborítás, fölötté meszelt fal
Padlóburkolata: járólappal
Ajtó : 80x190 cm-es egyrétegű, egyszárnyú nyíló faajtó
kézmosó, zuhanytálca, WC-csésze
- Konyha:** Falburkolata : meszelt fal
Padlóburkolata: cementlap
Ajtó : 80x190 cm-es egyrétegű, egyszárnyú nyíló faajtó
Ablak : 95x190cm-es egyrétegű, kétszárnyú nyíló faablak
kéttálcás mosogató, villanybojler
- Szoba:** Falburkolata : meszelt fal
Padlóburkolata: parketta
Ajtó : 95x190 cm-es egyrétegű, egyszárnyú nyíló faajtó
Ablak : 165x135cm-es kétrétegű, háromszárnyú nyíló faablak
- Szoba:** Falburkolata : meszelt fal
Padlóburkolata: parketta
Ajtó : 90x185 cm-es egyrétegű, egyszárnyú nyíló faajtó
2 db 90x190 cm-es ajtónyílás
Ablak : 3 db105x120 cm-es kétrétegű, kétszárnyú nyíló faablak
- Szoba:** Falburkolata : meszelt fal
Padlóburkolata: parketta
Ajtó : 90x175 cm-es egyrétegű, egyszárnyú nyíló faajtó
Ablak : 105x120 cm-es kétrétegű, kétszárnyú nyíló faablak
- Szoba:** Falburkolata : meszelt fal
Padlóburkolata: parketta
Ajtó : 90x190 cm-es egyrétegű, egyszárnyú nyíló faajtó
Ablak : 2 db 95x115 cm-es kétrétegű, kétszárnyú nyíló faablak
2 db 95x65 cm-es kétrétegű, kétszárnyú nyíló faablak

- Szoba:** Falburkolata : meszelt fal
Padlóburkolata: parketta
Ajtó : 90x185 cm-es egyrétegű, egyszárnyú nyíló faajtó
Ablak : 95x115 cm-es kétrétegű, kétszárnyú nyíló faablak
95x65 cm-es kétrétegű, kétszárnyú nyíló faablak
- Tároló:** Falburkolata : meszelt fal
Padlóburkolata: beton
Ajtó : 90x200 cm-es egyrétegű, egyszárnyú nyíló faajtó
- WC:** Falburkolata : meszelt fal
Padlóburkolata: mozaik
Ajtó : 85x200 cm-es ajtónyílás
Ablak : 130x125 cm-es kétrétegű, kétszárnyú nyíló faablak
130x65 cm-es kétrétegű, kétszárnyú nyíló faablak
- Fürdőszoba-
WC:** Falburkolata : csempeborítás, fölötté meszelt fal
Padlóburkolata: beton
Ajtó : 70x200 cm-es ajtónyílás
Ablak : 100x110 cm-es kétrétegű, kétszárnyú nyíló faablak
100x65 cm-es kétrétegű, kétszárnyú nyíló faablak
zuhany

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:

**12 800 000,- Ft-ban
(+/- 15 %)**

azaz: Tizenkettőmillió-nyolcszázézer 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 Ingatlanközvetítő és
Értékbecsítő Iroda
8300 Tapolca, Béke u. 28.
Böröcz Zsolt
612 15013-1-39 Nyszi: 3551201

Zsolt
Böröcz Zsolt
ingatlanforgalmi szakértő