

# **Zéta Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Iroda**

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

## **Értékbecslés**

### **MEGBÍZÓ:**

Zalahaláp Települési Önkormányzat  
Zalahaláp, Petőfi tér 4.

### **TULAJDONOS:**

Zalahaláp Települési Önkormányzat  
Zalahaláp, Petőfi tér 4.

tulajdoni hányad: 1/1

### **A FELADAT LEÍRÁSA, A MEGBÍZÁS CÉLJA:**

*Bedő Lajos polgármester Zalahaláp Települési Önkormányzat képviselőjeként  
2018. április 13-án megbízást adott Zalahaláp belterület 208/6 helyrajzi számú gazdasági  
épület és udvar megnevezésű ingatlan forgalmi értékének megállapítására, adásvétel céljából.*

### **IDŐPONTOK:**

*Az helyszíni szemle időpontja: 2018. április 16.  
Az értékelés időpontja : 2018. április 16.*

### **ALAPADATOK:**

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

*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:**

*2018. április 16-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 fentiekén 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 déli részén 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 208/6 hrsz. gazdasági épület, udvar*

*Területe: 1152 m<sup>2</sup>*

*Érték megállapítást képző rész: az ingatlan egésze*

*Közművei:*

Villany: telekhatár közelében

Víz: telekhatár közelében

Szennyvíz: szennyvízvezeték a telken

Gáz: telekhatár közelében

A forgalmi értéket  
befolyásoló  
tulajdonságok:

Ötszög alakú saroktelek.

A földhivatali nyilvántartásban is szereplő épület egy barakk jellegű, elhanyagolható értékű.

A Helyi Építési Szabályzat a falusias lakóterület (Lf1) építési övezetbe esik, beépíthető terület, a következő feltételeknek megfelel: 900 m<sup>2</sup>-nél nagyobb a telekterülete, 16 m-es homlokvonal-szélességet meghaladja. 25%-os a legnagyobb beépíthetősége, legkevesebb 40%-os zöld felület kialakítása mellett.

Az ingatlan környezete ipari jellegű a volt bazaltbánya romépületei, üzemek, a vízmű-kút közelsége miatt.

Nagy választék van a zalahalapi eladó beépíthető belterületi telkekből, azok hierarchiájának alsó részén helyezkedik el.

Az ingatlan tájolása,  
megközelíthetősége

: Közelítően sík terület, enyhe déli irányú lejtése van.

Aszfaltútról megközelíthető.

A legközelebbi autóbusz megállóhely kb. 300 m-re található.

## IV. 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:

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

**azaz: Nyolcszázezer Ft-ban határozom meg.**

Az érték megállapítás az ÁFA-t tartalmazza, 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, 2018. április 16.

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

*Böröcz Zsolt*  
Böröcz Zsolt  
ingatlanforgalmi szakértő