

Ingatlan címe: Zalahaláp.
Ingatlan megnevezése: beépítetlen terület.
Ingatlan jellege: Részben gondozatlan terület
Hrsz.: Zalahaláp 250/27, 32, 33 és 58.
Megrendelő: Zalahaláp Községi Önkormányzat.

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS



Készítette:

Sall Csaba ép. ip. technikus (E 55/1976)
Képesített vagyonértékelő és ingatlanközvetítő
OKJ 54 3439 02: 4/26/2007
8261 Badacsony, Park utca 53.
Tel.: +36 / 70 / 374 080
Email: csababadacsony@gmail.com



Értékelni fogom 2025. 05. 29.-én a Dr. Benkő Réka jegyző megrendelése alapján a Zalahaláp Község tulajdonában lévő 4 földterületet (kivett beépítetlen terület), ami a Helyi Építési Szabályzat szerint „Lf”, besorolás alapján beépítésre szánt terület.

Az értékelés célja

A megbízó a kizárólagos jogosultsággal forgalmi értékének megállapítását azért kérte, mert azt reális áron kívánja tárgyalásokat követően esetlegesen értékesíteni.

Az értékelés módszere

A becslési igazolás a **nyíltpiaci tehermentes forgalmi értékről** szól, amelynek adatait a megbízó belátása szerinti tartalommal hozhatja harmadik fél tudomására.

Szükségesnek tartom rögzíteni, hogy az ingatlanforgalmi ismeretekről szóló szakirodalom, valamint az értékelemzések módszereire vonatkozó tanulmányok egyetértenek abban, hogy bármely ingatlan forgalmi értékének megállapításához elengedhetetlenül szükséges az alábbiak megismerése, és számbavétele:

- a vizsgált ingatlan rendeltetése,
- a hely, a település jellege,
- az ingatlan földrajzi, és településen belüli elhelyezkedése,
- infrastrukturális ellátottság, közművesítettség színvonala,
- az ingatlanpiaci viszonyok (kereslet, kínálat) helyzete az adott közegben, környezetben,
- összehasonlító adatok

Az ingatlanok műszaki tartalmának megismerése mellett szükséges annak vizsgálata is, hogy az **adott ingatlan csak az eredeti célra alkalmas-e** vagy jelentősebb költség, avagy komolyabb átalakítás nélkül funkcióváltáson mehet át.

Az ingatlanok piaci forgalmi értékének meghatározásához különféle módszereket alkalmaznak. Az én tapasztalataim szerint a gyakorlatban könnyen érthető és áttekinthető értékelemzések segítették elő az áralkuban a felek érdekeinek megvalósulását, az üzlet megkötését.

A becslés műszaki dokumentációjában részletesen felsoroltakkal együtt az értéket növelő és csökkentő tényezőket az alábbi szempontok szerint vettük számba:

1.) Használati szempontok

- karbantartottság helyzete,
- az üzemeltetés gondossága, rendeltetésszerű használat,

2.) Infrastruktúra

- szűkebb értelemben vett infrastruktúra (víz, villany, gáz, felszíni- és szennyvízcsatorna, szemétszállítás),
- tömegközlekedés, megállók, útburkolat,
- távolság alap- és középszintű ellátási központoktól



- oktatási, szórakozási és sportlétesítmények,
- telekommunikáció (telefon, kábel TV, stb.)
-

3.) Környezeti szempontok

- szomszédos létesítmények,
- zöldövezet, kilátás, panoráma,
- környezeti ártalmak

4.) Alternatív hasznosítás szempontjai

- funkcióváltásra alkalmasság,

5.) Jogi szempontok, hatósági szabályozás

- tulajdonviszonyok,
- kapcsolódó jogok
- ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett egyéb jogok
- helyi építési szabályozás.

Az eladó és a vevő-jelölt számára is szükséges bizonyos támpontok megadása ahhoz, hogy döntésének helyességét igazoltnak lássa.

Tevékenységünk során a megvalósult adásvételi eljárások folyamatának elemzésekor azt láttuk bizonyítottnak, hogy a legkönnyebben áttekinthető a környező ingatlanok értékének összehasonlítása a becslési kockázatot csökkenti.

Az ingatlan fekvése

A vizsgált ingatlanok Zalahaláp lakóövezetének szélén, új parcellázás alapján tervezett lakó övezet fejlesztési területen található.

A területek belterületi besorolással vannak nyilvántartva, a Helyi Építési Szabályzat szerint „Lf” építésre szánt terület.

Megközelítésük murva terítéses útról történik.

Jelenleg az értékelendő területen több építési telek van, amelyek közül most a **250/27, 32, 33, és /58** hrsz. területeket fogom értékelni.

2025. 03. 04.-én az alábbi hasomló építési telkek kerültek értékre:

250/58,/59,/60,/61,/62,/63,/64,/ és 250/ 66,/67,/68,/69,/70,/71,/72. hrsz.

Mindkét fajta telkeken a szennyvízcsatorna bent van, víz az utca sarkán, áram az utcában van.

A forgalmi érték képzés elvei

A forgalmi érték megállapítását a megbízó azért kérte, mert az ingatlant reális piaci áron szándékozik értékesíteni, megfelelő egyeztetést követően.

Az ingatlanra vonatkozó adatokat szemrevételezéssel helyszínen, 2025. 06. 02. napján végeztem.

Belterületi Lf-4-es övezetben található telek, családi ház építésére alkalmas. Maximális beépíthetőség 25%, plusz terepszint alatt 30%.

A forgalmi érték nevesítése

Zalahaláp település az elmúlt időszakban részben előregedett (mint minden környező település). Az Önkormányzat célja a fiatalok helyben tartása.

A település lakói alapszükségleteit be tudják szerezni, nagyobb bevásárlás érdekében Tapolcán, amihez busz közlekedés biztosított.

Konkrét értékesítési adatokkal nem rendelkezem, ezért az országosan elismert legnagyobb ingatlan hirdető portál adatait a www.ingatlanok.hu kínálatait veszem alapul, mint összehasonlító adatokat.

Az eltelt HÁROM hónapban nem történt jelentős ingatlanforgalmi változás kereslet – kínálat terén ezért a 2025. márciusi adatokkal számolok.

TELEPÜLÉS	terület m2	Ft/m2
Zalahaláp	971	8.135,-
Zalahaláp	1.564	10.166,-
Zalahaláp	1500	9.000,-
Zalahaláp	994	7.746,-
Zalahaláp	4.328	8.086,-
Átlag érték		8.626,-

Számított átlag érték 8.626,- Ft/m2

Alku lehetőséggel számolva az értéket 10 % -al csökkentem

$8.626 \times 0.90 = 7.763,40$

Kerekített fajlagos érték 7.760,- Ft/ m2

ÖSSZESÍTÉS

Az ingatlanok kerekített értéke

250/27 hrsz.: $1122 \text{ m}^2 \times 7.760,- \text{ Ft/m}^2 = 8.706.720.$ kerekítve 8.707.000,- Ft
250/32 hrsz.: $822 \text{ m}^2 \times 7.760,- \text{ Ft/m}^2 = 6.378.720.$ kerekítve 6.379.000,- Ft
250/33 hrsz.: $822 \text{ m}^2 \times 7.760,- \text{ Ft/m}^2 = 6.378.720.$ kerekítve 6.379.000,- Ft
250/58 hrsz.: $835 \text{ m}^2 \times 7.760,- \text{ Ft/m}^2 = 6.479.600$ kerekítve 6.480.000,- Ft

Egyéb megjegyzések

Az értékelést megrendelő tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezés és számított becsléssel készült.

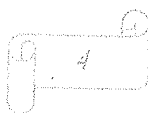
**A tényleges érték mindig a valós vevő és az eladó közötti alku során realizálódik.
Értékesítésnél +/- 10 % eltérés megengedett.**

Az értékbecslés érvényességi idejét k i l e n c v e n napban határozom meg, a változó piaci viszonyok, az infláció és az ingatlanokra vonatkozó jogszabályok esetleges változásai miatt.

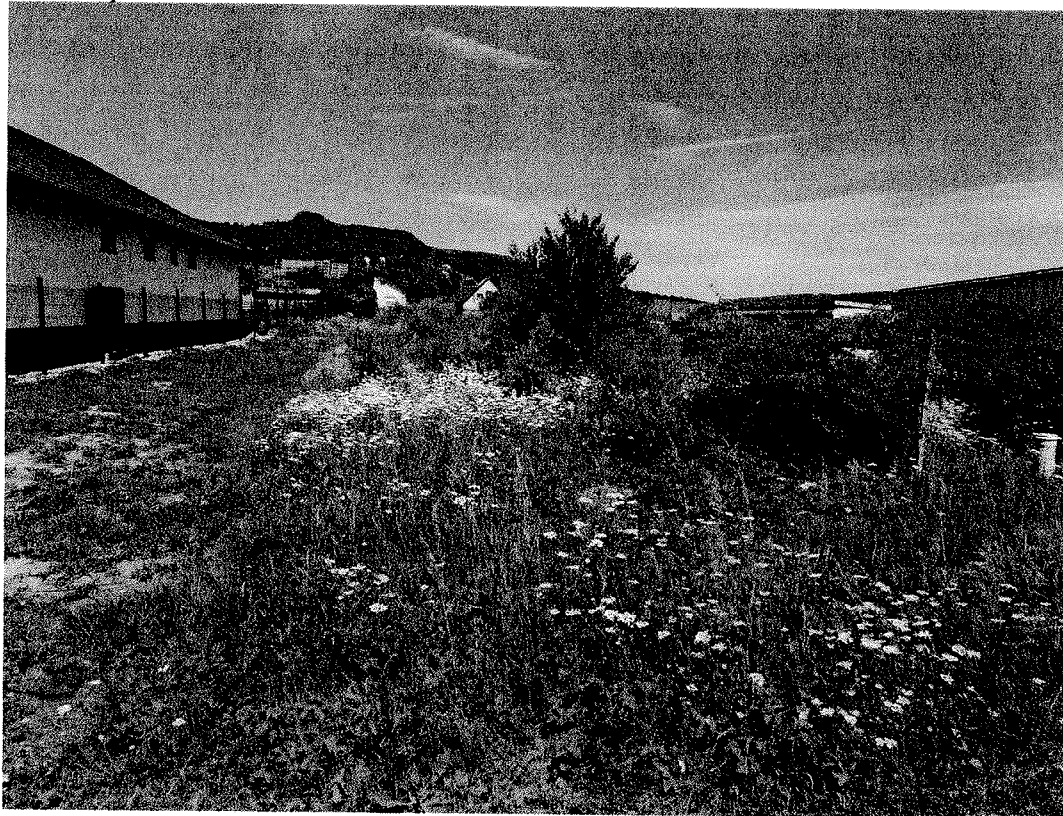
Badacsony, 2025. 06. 03.



Sall Csaba értékbecslő.



Zalahaláp 250/27 hrsz.



Zalahaláp 250/32 hrsz.





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

Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20250603/80618
2025.06.03

Zalahaláp
Belterület, 250/27 helyrajzi szám

Oldal 1/1

Zalahaláp, Belterület, 250/27

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 36.886/2005./07.15./				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK:					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / beépítetlen terület	0	1122	0
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 36.886/2005./07.15./				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	A 250/16 hrsz.-u ingatlan megosztása folytán alakult ki.				

II. RÉSZ

4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 36.886/2005./07.15./				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: megosztás, 31542/1998.02.04 megosztás, 38.097/2004./09.13./ megosztás, 36.886/2005./07.15./ E.sz.: 31.279/1998./01.30./ Név: ZALAHALÁP KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8308 ZALAHALÁP, Petőfi tér 4.				

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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
Tapolca 8301 Tapolca, Hősök tere 11. Pf.: 122.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 1333166/6/2025

2025.05.31

ZALAHALÁP

Szektor: 53

Belterület 250/32 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett beépítetlen terület	0	822	0.00	
------------------------------	---	-----	------	--

2. bejegyző határozat: 36.886/2005./07.15./
A 250/6 hrsz.-u ingatlan megosztása folytán alakult ki.

II R É S Z

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36.886/2005./07.15./

jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 0/1 31542/1998.02.04

jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 0/1 38.097/2004./09.13./

jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 0/1 36.886/2005./07.15./

jogállás: tulajdonos

név: ZALAHALÁP KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8308 ZALAHALÁP Petőfi tér 4.

törzsszám: 15429403

E.sz.: 31.279/1998./01.30./.

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap 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
Tapolca 8301 Tapolca, Hősök tere 11. Pf.: 122.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 1333173/6/2025

2025.05.31

ZALAHALÁP

Szektor: 53

Belterület 250/33 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett beépítetlen terület	0	822	0.00	
------------------------------	---	-----	------	--

2. bejegyző határozat: 36.886/2005./07.15./

A 250/6 hrsz.-u ingatlan megosztása folytán alakult ki.

II R É S Z

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36.886/2005./07.15./

jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 0/1 31542/1998.02.04

jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 0/1 38.097/2004./09.13./

jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 0/1 36.886/2005./07.15./

jogállás: tulajdonos

név: ZALAHALÁP KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8308 ZALAHALÁP Petőfi tér 4.

törzsszám: 15429403

E.sz.: 31.279/1998./01.30./.

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap 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
Tapolca 8301 Tapolca, Hősök tere 11. Pf.: 122.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 1333182/6/2025

2025.05.31

ZALAHALÁP

Szektor: 53

Belterület 250/58 helyrajzi szám

1. Az ingatlan adatai:		I R É S Z			
alrészlet adatok		min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
művelési ág/kivett megnevezés/					

. Kivett beépítetlen terület	0	835	0.00
------------------------------	---	-----	------

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 35960/2007.05.16
jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 0/1 31542/1998.02.04
jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 0/1 38.097/2004./09.13./
jogcím: megosztás tulajdoni hányad: 0/1 36.886/2005./07.15./
jogállás: tulajdonos
név: ZALAHALÁP KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8308 ZALAHALÁP Petőfi tér 4.
törzsszám: 15429403
E.sz.: 31.279/1998./01.30./.

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35960/2007.05.16
Önálló szöveges bejegyzés kialakítva a 250/54 hrsz-ú földrészletből.

Az E-hiteles tulajdoni lap 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

Méretarány= 1:1500

Az állomány a/t formátumban is rendelkezésre áll

