

SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK – TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **Zártkerti művelésből kivett**
Település: **Zalahaláp**
Utca, házszám: **Nincs**
Irányítószám: **8308**
HRSZ: **258/3**



TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve és tulajdoni hányada:

1/1 ZALAHALÁP KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
törzsszám: 15429403
8308 Zalahaláp, Petőfi tér 4.
Tulajdoni helyzet: **Tulajdonos**

Készítette:


Sall Csaba képesített vagyoneértékelő
és ing. közvetítő OKJ 54 3439 02: 4/26/2007

Badacsony, 2025. 03. 04.

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Terület összesen:	1.622 m2
Felépítmény nettó területe:	0 m2
Közmű – ellátottság:	Nincs
Megnevezése:	Legelő
Jelenlegi funkció:	ritka erdő, cserjés

ÉRTÉKEKELÉS

Értékelés célja: Piaci értékmeghatározás
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci alapú módszerek
Értékelés fordulónapja: 2025. 06. 03.

MEGÁLLAPÍTOTT FORGALMI ÉRTÉK

Összesített forgalmi érték: 727.000,- Ft
azaz HÉTSZÁZHUSZONHÉTEZER forint

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA : AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

Zalahaláp Polgármestere Igaz Sándor úr megbízást adott a Zalahaláp 0258/3 hrsz. ingatlan test értékének meghatározására, értékesítés céljából.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

*Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült:
A szakvélemény elkészítése, elemzése, véleményei és következtetéseinek kidolgozása és a TEGOVOFA (The European Group of Valuers of Fixed Assets) ajánlása és a Pénzügyminisztérium 25/1997. (VIII. 1.) rendelete szerint készült.*

2.1 Az ingatlan helyszíni megtekintése, ennek során a megközelítési lehetőségek az infrastrukturális ellátása a közművesítettség mértékének, valamint műszaki állapotának vizsgálata, a hasonló adottságú ingatlanok értékeinek megismerése, azoknak a tárgyi ingatlannal történő összehasonlítása és a fenti szempontok eredményeinek mérlegelésével a forgalmi érték meghatározása.

Az értékbecslési szakvélemény értékesítés céljából az ingatlan piaci érték megállapítása céljából készült, ennek figyelembevételével az értékelés törekszik az ingatlanelemek részletes leírására, középpontjában az eladási cél és az ingatlanban rejlő kockázati tényezők vizsgálata áll.

A jelentésben szereplő ingatlan területének felmérése nem történt meg, adatokat a takarnetről lekért E-hiteles tulajdoni lap – szemle másolatból és E-hiteles térképmásolat – teljes másolatból vettem.

A forgalmi érték meghatározáshoz felhasználtam az elmúlt 60 napi tény adatokat a www.magyarorszag.hu hirdetéseiből.

Sor került az ingatlan helyszíni megtekintésére, ennek során a megközelítési lehetőségek, az infrastrukturális ellátottság, a közművesítettség mértékének szemrevételezéssel történő vizsgálatára, valamint a hasonló funkciót betöltő és adottságú ingatlanok értékadatainak megismerésére, azoknak a tárgyi ingatlannal történő összehasonlítására.

2.2 Helyszíni szemle és időpontja:

Az érték tényszerű meghatározása érdekében 2025. 05. 02. -án helyszíni szemlét tartottam az ingatlanon és tájékoztam az ingatlanforgalom környékbeli alakulásáról.

2.3 Felhasznált dokumentumok:

- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal által 2025. 06. 03. -án kiállított E-hiteles tulajdoni lap-szemle másolat.
- 2025.06.03-án lekért E-hiteles térkép másolat – Teljes másolat.

Zalahaláp Községi Önkormányzat Képviselőtestületének
4/2005. (VIII.12.) számú Kt. rendelete

Zalahaláp község Helyi Építési Szabályzatának, valamint Szabályozási Tervének
jóváhagyásáról:

Az **Má1** jelű általános mezőgazdasági övezetben

- a.) szántóföldi művelés esetén, 10 ha-nál nagyobb telken, a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek a 0,2%-át, illetve az 1000 m²-t nem haladhatja meg;
- b.) gyeper, rét és legelő művelés esetén 2 ha-nál nagyobb telken, hagyományos, almos állattartó és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 1 %-át, illetve az 1000 m²-t nem haladhatja meg;
- c.) művelt gyümölcsültetvény esetén 1 ha-nál nagyobb telken a mezőgazdasági termelést, feldolgozást szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 2%-át, illetve az 500 m²-t nem haladhatja meg.
- d.) A telkek művelési ága a beépítés feltételeként akkor fogadható el, ha az a telek területének legalább 50 %-án meghatározó.

3. AZ INGATLANOK ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan – nyilvántartási adatok: *A tulajdoni lap kelte: 2025. 06. 03.*

Település : Zalahaláp
Besorolás : Külterület
Helyrajzi szám : 0258/3
Megnevezése : erdő **Má1 besorolás**
Területe : 1.622 m²
Tulajdonosi bejegyzések : 1 tulajdonos

A tulajdoni lap III. része bejegyzést nem tartalmaz.

3.2 Az ingatlanok elhelyezkedése, általános leírása

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete:

A település Európában, Magyarország területén, a Dunántúlon található.
Az értékelendő ingatlan Tapolca – Nyirád összekötő úton Zalahaláp településen kívül van.

Megközelítése a fentnevezett összekötő útról a település központján keresztül Nyirád felé haladunk, a temetőt elhagyva, egy erdős szakasz után jobbra van egy aszfaltos bekötő út. Ezen az úton haladunk cca. 200 métert, bal oldalon van egy épület csoport (korábban élelmiszerbolt) azzal szembe az út jobb oldalán van az értékelendő ingatlan.

Az értékelt ingatlanon közmű nincs, az úton áram és víz csatlakozási lehetőség van.

Az ingatlan test, az út felé enyhén lejtős. Felületén ritkított gyenge állományú akác és egyéb cserje erdő van. Szemrevételezés alapján megállapítható, hogy terület letakarítása után szőlő, és vagy gyümölcsös ültetésre alkalmas, építési lehetőség a HÉSZ alapján nincs.

Telekhatárok nehezen beazonosíthatók.

Terület alakja az útra merőleges, keskeny hosszú, téglalap („nadrágszűj”) alakú.

Értékelés

A forgalmi érték meghatározásnál az összehasonlító piaci értékelés módszerét választottam.

A számításba vehető piaci környezetben nem teljesen kiegyensúlyozott kereslet és kínálat van. Az értékelés alá vont ingatlanhoz hasonló hasznosítható ingatlanok összehasonlító adatait választottam.

3.3 Érték meghatározás

Piaci összehasonlító alapú értékmeghatározás:

Az alábbi adatok a www.magyarorszag.hu „Hirdetmények” oldalán találhatóak:

A szerződés föld adás-vételére vonatkozik.

- Tárgy: adás-vétel szerződés hirdetményi úton történő közlése
- Település: Zalahaláp Helyrajzi szám: 781/2 hrsz
- Vételár: 1.300.000,- Ft Terület: 2169 m²
- Művelési ág: gyümölcsös és rét 599,- Ft/m²

A szerződés föld adás-vételére vonatkozik.

- Tárgy: adás-vétel szerződés hirdetményi úton történő közlése
- Település: Tapolca Helyrajzi szám: 7538
- Vételár: 3 000 000,- Ft Terület: 3514 m²
- Művelési ág: legelő, szántó 854,- Ft/m²

A szerződés föld adás-vételére vonatkozik.

- Tárgy: adás-vétel szerződés hirdetményi úton történő közlése
- Település: Sümegcsehi Helyrajzi szám: 015/8 hrsz
- Vételár: 1.310.600 Ft Terület: 7778 m²
- Művelési ág: szántó 169,- Ft/m²

A szerződés föld adás-vételére vonatkozik.

- Tárgy: adás-vétel szerződés hirdetményi úton történő közlése
- Település: Sümegcsehi Helyrajzi szám: 015/21 hrsz
- Vételár: 189.400 Ft Terület: 1123 m²
- Művelési ág: rét 169,- Ft/m²

Település	HRSZ	m ²	ár (Ft)	Fajlagos ár Ft/m ²
Zalahaláp	781/2	2.169	1.300.000.-	599,-
Tapolca	7538	3.514	3.000.000.-	854,-
Sümegcsehi	015/8	7.778	1.310.600,-	169,-
Sümegcsehi	015/21	1.123	189.400,-	169,-
				447,75

A számított kerekített érték átlaga 448,-,- Ft/m²

Terület 1.622 m².

Terület érték számítás : 1.622 m² X 448,00 Ft/m² = 726.656,- Ft

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a **Zalahaláp 258/3 hrsz. ingatlanon a legelő becsült BRUTTÓ forgalmi értéke kerekítve:**

727.000,- Ft
azaz HÉTSZÁZHUSZONHÉTEZER forint

A forgalmi (piaci) érték a nyugodt, kiegyensúlyozott forgalmi viszonyok között, a kereslet és kínálat működő piacán jelenleg várható értékesítési bevétel értendő. Feltételezzük, hogy a tulajdonosok és a vevő önértékét követve hajlandók a tranzakció lebonyolítására, a vételnek semmiféle jogi, vagy egyéb akadálya nincs, az ingatlant szabadon bocsátják piacra és meghirdetése az elvárható nyilvánossággal történik az adásvételi tárgyalások lebonyolítására ésszerű hosszúságú időtartam áll rendelkezésre, a tárgyalások időtartama alatt az értékek nem változnak, és speciális érdekeltségű vevő külön ajánlata nem kerül figyelembevételre.

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.***

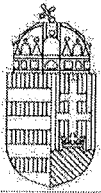
Az értékbecslés érvényességi idejét k i l e n c v e n napban határozom meg, a változó piaci viszonyok, az infláció és az ingatlanokra vonatkozó jogszabályok esetleges változásai miatt.

Badacsony, 2025. 06. 03.



Sall Csaba

Ép. ip. technikus eng. sz.: E 55/1976
44/62/1998



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

Tulajdonilap-másolat
(szemle)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20250603/81823
2025.06.03

Zalahaláp
Külterület, 258/3 helyrajzi szám

Oldal 1/1

Zalahaláp, Külterület, 0258/3

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 10235/2001.04.27				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK:				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Legelő	4 osztály	1622	0,45

II. RÉSZ

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30082/3/2001.(2001.04.23.				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: tulajdonba adás, 30082/2001.01.04 Név: ZALAHALÁP KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8308 ZALAHALÁP, Petőfi tér 4.				

III. RÉSZ

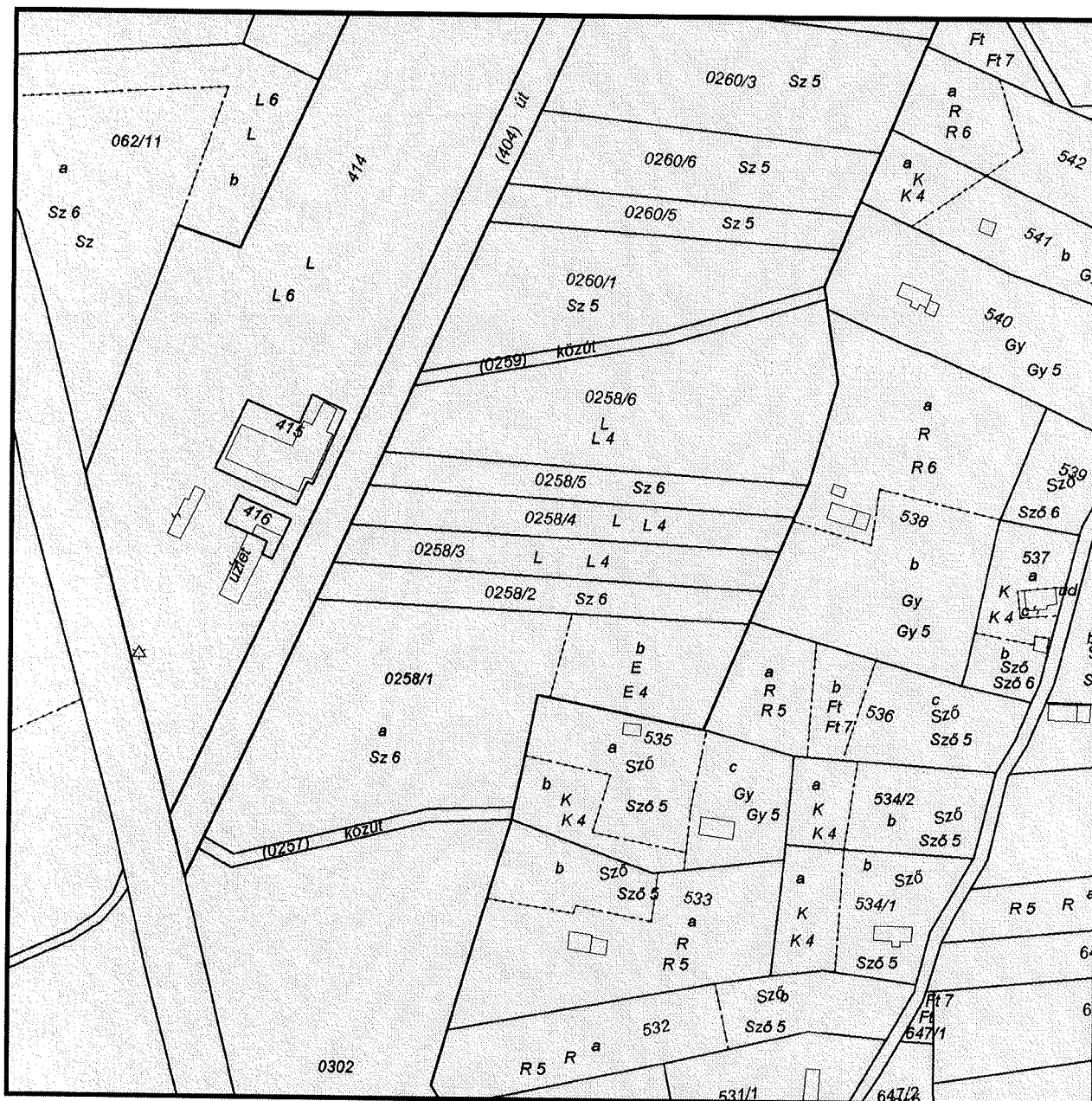
1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 37172/1992.11.06				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	Területe 1694 m2-ről 1622 m2-re vál- tozott telekhatárrendezés folytán. Utószáma:31194/1996.				
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 10235/2001.04.27				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	művelési ág változás				

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

Megrendelés szám: 1341673/6/2025



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!