

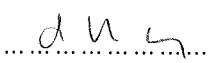
ELŐTERJESZTÉS*a képviselő-testület 2025. augusztus 18-ai nyilvános ülésére*

Tárgy: Vételi ajánlat a Zalahaláp, 250/32 hrsz-ú ingatlan tulajdonhányadának vételére

Előterjesztő: Igaz Sándor polgármester

Előkészítő: Dr. Benkő Réka jegyző

Előterjesztést látta:


.....
Dr. Benkő Réka Zsófia
jegyző



Tisztelt Képviselő-testület!

Zólyomi Marcell vételi ajánlatot nyújtott be Zalahaláp Község Önkormányzatához, az Önkormányzat tulajdonában lévő 250/32 hrsz-ú 822 m² területű, kivett beépítetlen terület minősítésű terület megvásárlására.

A megkeresés, a tulajdoni lap, valamint az értébecslés az előterjesztés mellékletét képezi.

Kérem a képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek!

...../2025. (VIII.18.) képviselő-testületi határozat

Zalahaláp Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Vételi ajánlat a Zalahaláp, 250/32 hrsz-ú ingatlan tulajdonhányadának vételére” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Zalahaláp Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Zólyomi Marcell vételi ajánlatát elfogadja, részére - a Zalahaláp 250/32. hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát – 6.300.000,- Ft összegben értékesíti.
2. Az ingatlan tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos igazgatási szolgáltatási díj a vevőt terheli.
3. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

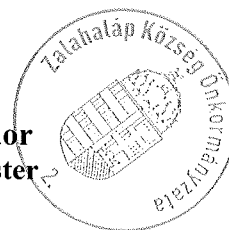
Felelős: Igaz Sándor polgármester

Dr. Benkő Réka jegyző

Határidő: 2025. szeptember 30.

Zalahaláp, 2025. augusztus 14.


Igaz Sándor
polgármester



Tárgy: Fwd: Telekvásárlási igény

Feladó: Sandor Igaz <igazsandor@gmail.com>

Dátum: 2025. 07. 21. 11:08

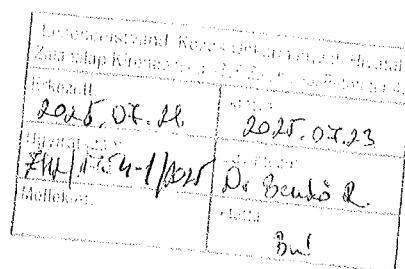
Címzett: Lesenceistvádi Közös Önkormányzati Hivatal Zalahalápi Kirendeltsége
<titkarsag@zalahalap.hu>, korjegyzo <korjegyzo@zalahalap.hu>

Üdvözléttel:

Igaz Sándor igazgató

Csontváry Általános Iskola

8308 Zalahaláp, Iskola u. 3. Tel.: 87/510-632



----- Forwarded message -----

Feladó: Marcell Zólyomi <mgpvx4@gmail.com>

Date: 2025. júl. 21., H 10:58

Subject: Telekvásárlási igény

To: <polgarmester@zalahalap.hu>, igazsandor@gmail.com <igazsandor@gmail.com>

Tisztelt Polgármester Úr!

Nemrégiben egy kirándulás alkalmával meglátogattam az Önök faluját és és nagyon megtetszett a környék. A kirándulás során észrevettem, hogy vannak még üres építési telkek, amiknek az interneten keresztül utána is néztem.

A levelemben érdeklődni szeretnék, hogy a 250/32-es hrsz.-ú telek jelenleg eladó-e? Amennyiben a telek eladó, akkor szeretnék 6.300.000 Ft.-ot felajánlani érte. Ez az összeg a rendelkezésemre áll, így a szerződéskötés után rövid időn belül rendelkezésükre tudom bocsájtani.

Elérhetőségeim:

Email: mgpvx4@gmail.com

Telefonszám: +36 70-704-9804

Várom mielőbbi szíves válaszát!

Üdvözléttel,

Zólyomi Marcell

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.

Szükségem 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 értékelésre:

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 értékképzés 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 alapszükségeit 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.ingatlanopk.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.**

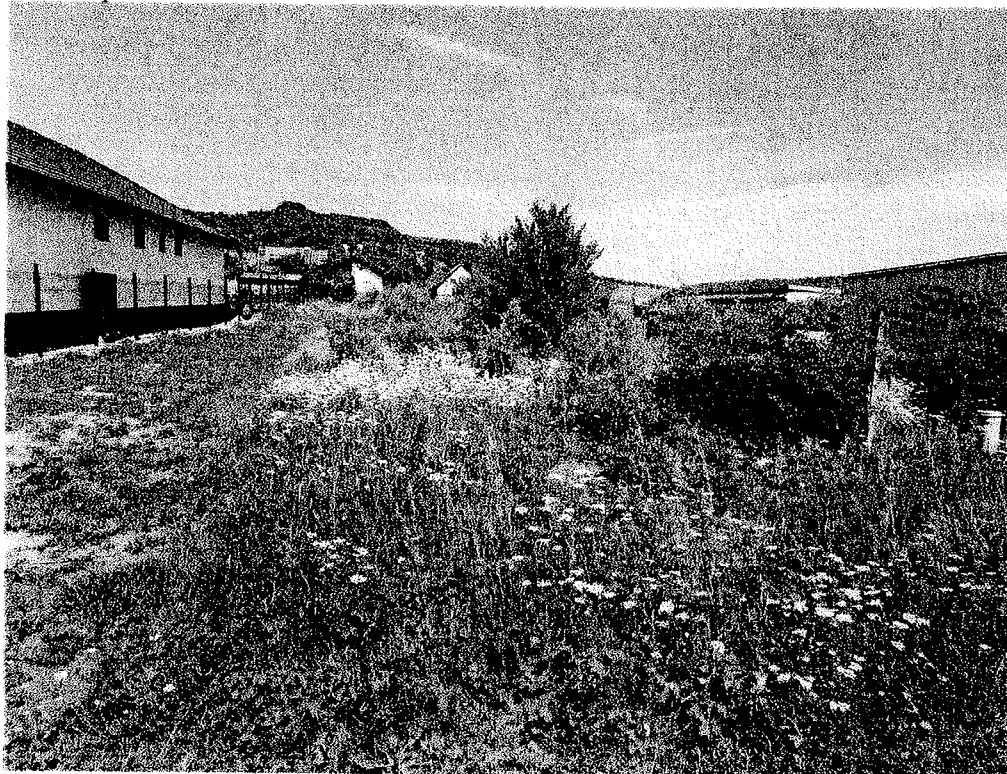
Az értékbecslés érvényességi idejét k i l e n c v e n napon határozom meg, a változó piaci viszonyok, az infláció és az ingatlanokra vonatkozó jogszabályok esetleges változásai miatt.

Badacsony, 2025. 06. 03.



Sall Csaba értékbecslő.

Zalahaláp 250/27 hrsz.



Zalahaláp 250/32 hrsz.



Veszprém Vármegyei Kormányhivatal

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. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

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. RÉSZ

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