

SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK – TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **Zártkerti művelésből kivett**
Település: **Zalahaláp**
Utca, házszám: **Nincs**
Irányítószám: **8308**
HRSZ: **850/1**



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 vagyonértékelő
és ing. közvetítő OKJ 54 3439 02: 4/26/2007

Badacsony, 2025. 03. 04.

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Terület összesen:	5.760 m²
Felépítmény nettó területe:	0 m²
Közmű – ellátottság:	vezetékes víz és áram
Megnevezése:	erdő
Jelenlegi funkció:	ritka erdő

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: **Piaci értékmeghatározás**
Értékelés alkalmazott módszere: **Piaci alapú módszerek**
Értékelés fordulónapja: **2025. 03. 04.**

MEGÁLLAPÍTOTT FORGALMI ÉRTÉK

Összesített forgalmi érték: 2.400.000,- Ft

azaz **KETTŐMILLIÓ-NÉGSZÁZEZER** forint



1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA : AZ ÉRTÉKEKLÉS CÉLJA

Zalahaláp Polgármestere Igaz Sándor úr megbízást adott a Zalahaláp 850/1 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 következtetései 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 értékeinek megismerésére, azoknak a tárgyi ingatlannal történő összehasonlítására.

2.2 Helyszíni szemle és időpontja:

Az érték tényszerű meghatározása érdekében 2025. 03. 04. -én 11,50-kor helyszíni szemlét tartottam az ingatlanon és tájékoztam az ingatlanforgalom környékbeli alakulásáról.

2.3 Felhasznált dokumentumok:

- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal által 2025. 02. 25. -én kiállított E-hiteles tulajdoni lap-szemle másolat.
- 2025.02.25-én 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

Kertes mezőgazdasági terület (MK) 21.§.

- (1) A kertes mezőgazdasági terület övezeteiben a beépíthető telek legkisebb nagysága 1500 m². A beépíthető telek minimális szélessége a homlokvonalon 14 m.
- (2) Az övezetben kialakítható földrészletek területe nem lehet kisebb 1500 m²-nél, szélessége nem lehet kevesebb 14 méternél
- (3) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági övezetben:
 - a.) építeni csak a legalább 80 %-ban szőlő, gyümölcs, illetve kertműveléssel hasznosított telken, gazdasági épületet, illetve lakófunkciót is kielégítő épületet lehet
 - b.) lakóépület csak a legalább 3000 m² nagyságú telken alakítható ki,
 - c.) épületek oldalhatáron álló beépítési móddal, maximum 3 %-os beépítettséggel helyezhető el úgy, hogy az épület alapterülete nem haladhatja meg a 120 m²-t, továbbá úgy, hogy a lakóépület a megengedett 3 %-os beépítettség felét nem haladhatja meg. Terepszint alatti beépítés, vagy földi pince 3 %-os beépítettséggel létesíthető,
 - d.) a legnagyobb építménymagasság 4,0 m, legnagyobb homlokzatmagasság a természetes terepszinttől 6,0 méter lehet, a legnagyobb épületszélesség 6,0 m lehet.
- (4) Az építési hely az utak tengelyétől 10 méterre mért, maximum 40 méter mély területsáv, a minimális 10 méter hátsókert betartása mellett. Oldalkertek minimális mérete 6 méter.
- (5) A földrészletek mezőgazdasági műveléssel nem hasznosított, be nem épített területét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
- (6) A szomszédos földrészlet területének 1500 m²-re történő kiegészítése esetén a csökkenő területű földrészletnek is legalább 1500 m² területűnek kell maradnia.
- (7) Beépített földrészlet osztása csak úgy engedélyezhető, hogy a visszamaradó beépített földrészlet beépítettsége a 3 %-ot nem haladhatja meg.
- (8) A beépített ingatlanok összevonhatók, az így kialakuló földrészleteken több meglévő épület is állhat.
- (9) Az épületek homlokzatát csak a településre jellemző, természetes anyagokkal és színekkel lehet kialakítani Nem helyezhető el az övezetben mobil építmény, lakókocsi, lakókonténer.
- (10) Az épületek – pincék kivételével - csak magastetővel, a kialakult állapotnak megfelelően létesíthetők. A tető hajlásszöge 30 fok-nál alacsonyabb, 45°-nál meredekebb nem lehet. Tetőhéjazatként cserépfedést, nádat, vagy sötét tónusú kiselemes hatású fedést kell alkalmazni.

3. AZ INGATLANOK ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan – nyilvántartási adatok: A tulajdoni lap kelte: 2025. 02. 25.

Település : Zalahaláp
Besorolás : Zártkert
Helyrajzi szám : 850/1
Megnevezése : erdő **MK besorolás**
Területe : 5.760 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 központjában Sáska felé fordulva, bal oldalon lévő földúton lehetséges

Az értékelt ingatlanon közmű nincs.

Az ingatlan test, déli irányba lejtős. Felülete ritkított **gyenge állományú suháng erdő**. Szemrevételezés alapján megállapítható, hogy terület letakarítása után szőlő, és vagy gyümölcsös ültetésre alkalmas, ami következtében **építési lehetőség van a területen.**

Telekhatárok részben beazonosíthatók.

Terület alakja az útra merőleges, széles hosszú, csonkított téglalap 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: 571
- Vételár: 1.300.000.- Ft Terület: 1543 m²
- Művelési ág: rét 842,- Ft/m²
- Tulajdoni hányad: 1/1

A szerződés föld adás-vételére vonatkozik.

- Tárgy: adás-vétel szerződés hirdetményi úton történő közlése
- Település: Zalahaláp Helyrajzi szám: 647/2
- Vételár: 650.000.- Ft Terület: 603
- Művelési ág: szőlő 1.079,- Ft/m²
- Tulajdoni hányad: 5/6

A szerződés föld adás-vételére vonatkozik.

- Tárgy: adás-vétel szerződés hirdetményi úton történő közlése
- Település: Szigliget Helyrajzi szám: 0130/24 hrsz
- Vételár: 2.000.000 Ft Terület: 695 m²
- Művelési ág: szántó 2.878,- Ft/m²
- Tulajdoni hányad: 1/1

A szerződés föld adás-vételére vonatkozik.

- Tárgy: adás-vétel szerződés hirdetményi úton történő közlése
- Település: Badacsonytördemic Helyrajzi szám: 039/13 hrsz
- Vételár: 5.000.000 Ft Terület: 3000 m²
- Művelési ág: szőlő és út 1.667,- Ft/m²
- Tulajdoni hányad: 1/1

A szerződés föld adás-vételére vonatkozik.

- Tárgy: adás-vétel szerződés hirdetményi úton történő közlése
- Település: Badacsonytomaj Helyrajzi szám: 0132/3
- Vételár: 30000000 Terület: 2,5226 ha
- Művelési ág: szőlő, út és szántó 1.189,- Ft/m²
- Tulajdoni hányad: 1/1

A szerződés föld adás-vételére vonatkozik.

- Tárgy: adás-vétel szerződés hirdetményi úton történő közlése
- Település: Lesencefalu Helyrajzi szám: 1251
- Vételár: 1000000 Terület: 1439 nm
- Művelési ág: kert 695,- Ft/m²
- Tulajdoni hányad: 4/4

Település	HRSZ	m2	ár (Ft)	Fajlagos ár Ft/m2)
Zalahaláp	571	1.543	1.300.000.-	842,-
Zalahaláp	647/2	603	650.000.-	1.079,-
Szigliget	0130/24	695	2.000.000.-	2.878,-
Badacsonytördemic	039/13	3.000	5.000.000.-	1.667,-
Badacsonytomaj	0132/3	25.226	30.000.000,-	1.189,-
Lesencefalu	1251	1.439	1.000.000,-	695,-
	Fajlagos átlag érték			1.392,-

A számított kerekített érték átlaga 1.390,- Ft/m2

Terület 2.493 m2.

Korrekción:

- A terület felületének állapota miatt - 60 %
 - Közmű hiány - 30 %
 - Beépíthető + 20 %
- Korrekcións eltérítés - 70 %

Fajlagos érték: $1.390 \times 0,30 = 417,-$ Ft/m2

Terület érték számítás : $5.760 \text{ m}^2 \times 417,00 \text{ Ft/m}^2 = 2.401.920,-$ Ft

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a Zalahaláp 850/1 hrsz. ingatlanon a legelő becsült **BRUTTÓ** forgalmi értéke kerekítve:

2.400.000,- Ft

azaz KETTŐMILLIÓ-NÉGSZÁZEZER 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 napon határozom meg, a változó piaci viszonyok, az infláció és az ingatlanokra vonatkozó jogszabályok esetleges változásai miatt.

Badacsony, 2025. 03. 04.



Sall Csaba

Ép. ip. technikus eng. sz.: E 55/1976

44/62/1998



Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Tapolca 8301 Tapolca, Hősök tere 11. Pf.: 122.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 346733/6/2025

2025.02.25

ZALAHALÁP

Szektor: 53

Zártkert 850/1 helyrajzi szám

I. RÉSZ

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
. erdő	7	5760	0.40	

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30082/3/2001. (2001.04.23.)

jogcím: tulajdonba adás 30082/2001.01.04

jogállás: tulajdonos

név: ZALAHALÁP KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8308 ZALAHALÁP Petőfi tér 4.

törzsszám: 15429403

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

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Tapolca 8301 Tapolca, Hősök tere 11. Pf.: 122.

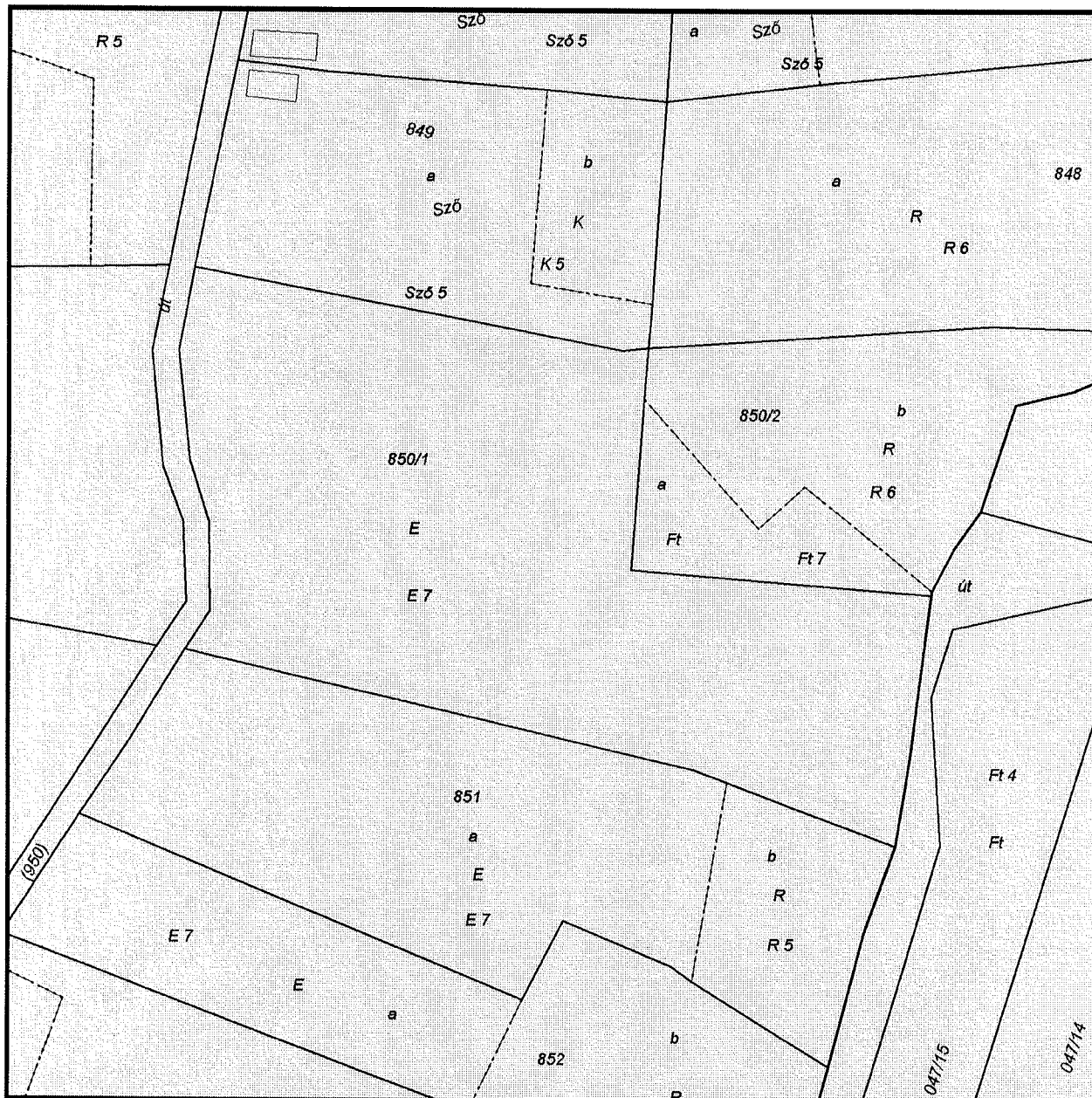
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2025.02.25 18:59:30

Helyrajzi szám: ZALAHALÁP zártkert 850/1

Megrendelés szám: 346747/6/2025

Méretarány: 1 : 1000



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