

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 208/7 helyrajzi számú beépítetlen
terület 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 szerintiék.

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 értébecslés 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 208/7 hrsz. beépítetlen terület

Területe: 1711 m²

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:

Kellemetlen csonka jellegű az ingatlan: egyenlő szárú, derékszögű háromszög alakból ötszög kimetszésével.

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 m²-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 zalahalápi 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:

**1 100 000,- Ft-ban
(+/- 15 %)**

azaz: Egymillió-egyszázezer Ft-ban határozom meg.

Az érték megállapítás 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
61256018-1-79 Nvsz: 3551201

Böröcz Zsolt
Böröcz Zsolt
ingatlanforgalmi szakértő