

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 17-én megbízást adott Zalahaláp külterület 0258/4 helyrajzi számú legelő megnevezésű ingatlan forgalmi értékének megállapítására, adásvétel céljából.

IDŐPONTOK:

Az helyszíni szemle időpontja: 2018. április 17.

Az értékelés időpontja : 2018. április 17.

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 17-én helyszíni szemlét tartottam, ahol megtörtént az ingatlan beazonosítása, értékalkakító tényezőinek feltárása.

Bejártam a helyszínt, megtekintettem a területet, megvizsgáltam rendeltetésszerű használatát, állapotát, lehetséges optimális hasznosítását.

I. Általános alapelvek, szempontok

Az értékbecslés 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 belül, 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-Kolónia külterületi részén található. A település a Haláp-hegy lábánál, Tapolcától északra kb. 4 km-re helyezkedik el. A lakosság számára a zalahalápi-, tapolcai üzemek, a kereskedelem, a turizmus, a mezőgazdasági munka adnak megélhetést.
Lakossága kb. 1200 fő.*

III. Az ingatlan adatai

Címe: Zalahaláp-Kolónia külterület

Az ingatlan

helyrajzi száma jellege: Zalahaláp külterületi 0258/4 hrsz. legelő

Területe: 1537 m²

Érték megállapítást képző rész: az ingatlan egésze

Közművei:

Villany: telekhatár közelében

Víz: telekhatár közelében

Szennyvíz: szennyvízvezeték a telekhatár közelében

A forgalmi értéket
befolyásoló
tulajdonságok:

Füves terület, melyet egyre jobban elfoglal az akác a Halápi hegy irányából.

A Helyi Építési Szabályzat az általános mezőgazdasági terület (Má1) építési övezetbe esik, **nem beépíthető terület**, mivel telekterülete nem éri el az előírt 2 hektárt.

Nadrágszík alakú terület.

Zalahaláp Települési Önkormányzatot földhasználati jog illeti meg.
Talaja kavicsos elegyes homok néhány bazaltkővel a felszínen.

Az ingatlan tájolása,
megközelíthetősége

: 13%-os nyugati irányú lejtése van.

Aszfaltútról megközelíthető.

A legközelebbi autóbusz megállóhely kb. 100 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:

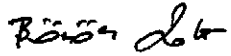
180 000,- Ft-ban
(+/- 15 %)

azaz: Egyszáznyolcvanezer Ft-ban határozom meg.

Az érték megállapítás az 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 17.

Zéta Ingatlanközvetítő és
Értékbecslő Iroda
3300 Tapolca, Béke u. 28.
Böröcz Zsolt
☎ 256918-1-39 NYSZI 3551201


Böröcz Zsolt
ingatlanforgalmi szakértő