



Köszönöm!
(Tóth Béla értékelője!)
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 tulajdoni hányad: 1/1
Zalahaláp, Petőfi tér 4.

A FELADAT LEÍRÁSA, A MEGBÍZÁS CÉLJA:

*Bedő Lajos polgármester Zalahaláp Települési Önkormányzat képviselőjeként
2019. január 16-án megbízást adott Zalahaláp belterületi 411/A/8 hrsz.-ú társasházi lakás
forgalmi értékének megállapítására, adásvétel céljából.*

IDŐPONTOK:

*Az helyszíni szemle időpontja: 2019. január 16.
Az értékelés időpontja : 2019. január 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 szerintiek.*

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:

Mint az értékelési szakvélemény Megbízottja nyilatkozom, hogy az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízói személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Ezen értékelési bizonyítvány szervesen együtt kezelendő és értelmezendő az értékelési szakvélemény teljes tartalmával, nyilatkozataival és megállapításaival.

Szakértő nyilatkozta, hogy a piaci érték meghatározása során a vonatkozó 32/2000. számú (VIII. 29.) PM. rendelettel módosított 25/1997. számú (VIII. 1.) PM. rendeletben foglalt értékelési módszert alkalmazza, az EVS normákkal harmóniában.

A szakértői vélemény szerzői jogi védelmét a szakértő kiköti, megtiltja, hogy írásbeli engedélye nélkül a szakértői vélemény része vagy egésze bármilyen publikációban megjelenjen.

Nyilatkozta, hogy az ingatlant érintő körülményeket a Megbízó nyilatkozata szerint rögzítette. Az épület szerkezeti megbontását és statikai méréseket nem végzett, mivel azt a Megbízó nem kérte.

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 nyilatkozta, 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:

2019. január 16-án helyszíni szemlét tartottam, ahol megtörtént az ingatlan beazonosítása, értékalakító tényezőinek feltárása.

Bejártam a helyszínt, megtekintettem az ingatlant, megvizsgáltam rendeltetészerű 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 korrekációs 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 Kolónia nevű 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, Kolónia 3.

Az ingatlan

helyrajzi száma jellege: Zalahaláp belterület 411/A/8 hrsz.-ú társasházi lakás

Érték megállapítást képző rész: az ingatlan egésze

Közművei:

Villany: 220 V, 1 fázis

Víz: telken vezetékes víz, vízórával

Szennyvíz: telken

Fűtése:

kályhával lehetséges

Komfortfokozata:

- Az ingatlan - helyiségei
- közművessége
- melegvíz-ellátása
- fűtési módja

alapján a komfort nélküli komfortfokozatba sorolható

Építmény építésének ideje: 1950-60.

Építmény alapja : kő sávalap

Építmény fala : terméskőfal

Födém : stukatoros fagerendás

Tetőszerkezet : fagerendás tető, cserép héjazattal

A forgalmi értéket növelő

tulajdonságok: A közúti forgalom zajától, szennyezésétől nem terhelt.

A forgalmi értéket csökkentő

tulajdonságok: A kolóniai lakások a térség belterületi lakóingatlanjai összehasonlításában a legkevésbé kedveltek közé tartozik. Az épület egésze a megépítése óta semmilyen felújításon, korszerűsítésen sem esett át. Fürdőszoba, belső WC nélküli. Északi oldali.

Az épület tájolása,
megközelíthetősége

: Északi tájolású, aszfalt útról megközelíthető.
A legközelebbi autóbusz megállóhely kb. 400 m-re található.

Az ingatlan helyiségeinek leírása:

Előtér
Konyha-nappali
Szoba
Kamra

A helyiségek méret szerint részletezve:

<i>Előtér</i>	<i>1,46×1,50</i>	<i>= 2,19 m²</i>
<i>Konyha-nappali</i>	<i>4,48×2,90</i>	<i>= 12,99 m²</i>
<i>Szoba</i>	<i>4,54×4,48</i>	<i>= 20,34 m²</i>
<i>Kamra</i>	<i>1,52×2,89</i>	<i>= 4,39 m²</i>
<i>lakóterület összesen:</i>		<i>39,91m²</i>

Az ingatlan helyiségeinek részletes állapotleírása:

Előtér: *Falburkolata : meszelt fal*
Padlóburkolata: cementlap
Ajtó : 85x195 cm-es egyrétegű, egyszárnyú nyíló faajtó

Nappali-konyha:

Falburkolata : meszelt fal
Padlóburkolata: cementlap
Ajtó : 85x195 cm-es egyrétegű, egyszárnyú nyíló faajtó
Ablak : 100x130 cm-es egyrétegű, kétszárnyú nyíló faablak

Szoba:

Falburkolata : meszelt fal
Padlóburkolata: hajópalló
Ajtó : 85x195 cm-es ajtónyílás
Ablak : 170x130 cm-es kétrétegű, háromszárnyú faablak

Kamra:

Falburkolata : meszelt fal
Padlóburkolata: cementlap
Ajtó : 60x195 cm-es ajtónyílás
Ablak : 50x50 cm-es kétrétegű, egyszárnyú faablak

V. 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:

950 000,- Ft-ban
(+/- 15 %)

azaz: Kilencszázötvenezer Ft-ban határozom meg.

Az érték megállapítás ÁFA-t nem tartalmaz, 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, 2019. január 16.

Zéta Ingatlanközvetítő és
Értékbecsítő Iroda
8300 Tapolca, Béke u. 28.
Böröcz Zsolt
61256018-1-39 NYSZ: 3551201

Böröcz Zsolt
Böröcz Zsolt
ingatlanforgalmi szakértő