

Feladó: hivatal@nyirad.hu
Küldve: hétfő 2025. július 7 10:24
Címzett: polgarmester@nyirad.hu; anyakonyv@nyirad.hu
Tárgy: FW: Vásárlási szándék

From: Demeterné Buzás Katalin <demeterne.bkati@gmail.com>
Sent: Friday, July 4, 2025 1:57 PM
To: hivatal@nyirad.hu
Subject: Vásárlási szándék

Tisztelt Önkormányzat

Vásárlási szándékom van a szomszédomban található önkormányzati tulajdonban lévő 1102 helyrajzi számon található területre Deáki pusztán.

Üdvözlettel: Buzás Károly
8330 Sümeg
Kálvária tér 2.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az értékelés megrendelője	Nyirád Község Önkormányzata 8454 Nyirád, Szabadság utca 3.
Az értékelő neve:	Stállné Holczer Alíz EV
Az értékelés célja	Megrendelő az ingatlan aktuális piaci értékét az ingatlannal kapcsolatos döntéshez kívánja megismerni. Ennek érdekében a tárgyi ingatlan aktuális piaci értékének meghatározására adott megbízást

Az értékelt ingatlan azonosítói és jellege

ország	Magyarország
régió	Közép-Dunántúl
megye	Veszprém
település	Nyirád
helyrajzi szám	1102
tulajdoni lap szerinti megnevezés	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
hasznosítás módja	jelenleg nem hasznosított
telek területe	2196 m ²
ingatlan-nyilvántartási bejegyzés	hidrogeológiai védőövezet „A” védőzóna

Az ingatlan alapadata

az ingatlan összefoglaló leírása	az értékelt ingatlan Deákipusztán található, mely része Nyirád község területének, amelynek központjától számítva nagyjából 8 kilométer távolságra található. Deákipusztája jellegét tekintve mezőgazdasági jellegű (készenléti, szolgálati) lakótelep, illetve lakóhely, mezőgazdasági jellegű tanyák; az ingatlan a 7321 sz. útról nyíló, murva burkolattal ellátott 0109 hrsz-ú útról érhető el, legközelebbi buszmegálló a 7321 sz. út és az önkormányzati út csatlakozásában, mintegy 500 m-re található; az ingatlan körbekerítetlen, erősen lepusztult állapotban van, az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett lakóépületnek csak a maradványai (oromfal, homlokzati fal) találhatóak meg
használatának ismertetése	használaton kívüli beépítetlen terület
legjobb és leggazdaságosabb hasznosítási forma	az értékelt ingatlan legjobb és leggazdaságosabb hasznosítása az építési szabályok által biztosított maximális beépítettséggel, és megengedett rendeltetéssel történő beépítése
beépítettsége (terepszint felett)	0 % - 0 m ²
formája	megközelítőleg trapéz alakú, utcafrontja ~37 m
tájolása	hossztengelye É-D-i
panoráma	nincs
letjésviszonyok	megközelítőleg sík
növényzet	fa, cserje, erősen elburjánzott aljnövényzet
kerítettsége	kerítetlen
környezetszennyezés	nincs arra utaló jel, hogy lenne, illetve nincs ilyen információ

A telek közmű ellátása, elláthatósága

elektromos ellátás	az ingatlan előtt elérhető, közműhálózatról
vízellátás	az ingatlan előtt elérhető, közműhálózatról
szennyvízkezelés	nincs, közműhálózat a közelben nem elérhető

gázellátás	nincs, közműhálózat a közelben nem elérhető
egyéb	-

Építési szabályozás

építési övezet	Lf-1 (falusias lakóövezet)
építési mód	K – oldalhatáron álló
kialakítható telek területe	min. 1200 m ²
kialakítható telek szélessége	min. 18 m a telek homlokvonalán
megengedett legnagyobb beépíthetőség terepszint felett	K – 30%
megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítettség	K – 30%
megengedett legkisebb - legnagyobb építménymagasság	K-3,0 m - K-4,5 m
megengedett legkisebb zöldfelület	40%
elhelyezhető funkciók	lakóépület, mező- és erdőgazdasági (üzemi épület), helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari épület, vendéglátó épület, helyi igazgatási, egyház, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, melléképítmény
korlátozások, védetség	gazdasági tevékenység csak akkor folytatható, továbbá telephely csak akkor alakítható ki, amennyiben a rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát
várható változások a vonatkozó szabályozásban	nem ismert

Az ingatlanon található épület(ek)

száma	1 db – erősen lepusztult, lakhatatlan – lakóépület, melynek köfalazatai találhatóak meg csak az ingatlanon
összes nettó alapterülete	-

A helyszíni szemle

ideje	2025. július 13.
résztevő	Stállné Holczer Alíz
az ingatlan azonosításának módja	Az értékelt ingatlan az ingatlan-nyilvántartási adatok (tulajdoni lap, térképmásolt), és természetbeni elhelyezkedés alapján egyértelműen beazonosítható

Értékelés

értékelt jog	tulajdonjog
értékelt hányad	1/1
jogi helyzet	az ingatlan önállóan forgalomképes
értékelés során figyelembe vett és figyelmen kívül hagyott terhek	az ingatlan tehermentes
az ingatlan forgalomképességének vizsgálata, lehetséges potenciális vevőkör	az értékelt ingatlan szegmense ingatlanpiaci szempontból gyengének tekinthető, forgalomképessége gyenge; az ingatlan potenciális vevőköre elsősorban saját lakóház, mezőgazdasági műveléshez szükséges épületek építéséhez telket vásárló magánszemélyek, vállalkozások

alkalmazott értékelési módszer	a piaccal rendelkező ingatlanok esetében a jellemző értéket a piaci összehasonlítás módszer adja, ezért az értékelést a piaci összehasonlító módszerrel végeztem; a módszer alkalmazás során az összehasonlítást elvégeztem az értékelt ingatlan környezetében lévő, hasonló adottságú ingatlanokkal, melyek a piaci forgalomban részt vesznek és lokációjuk, méretük és adottságaik alapján hasonló igények kiszolgálására alkalmasak lehetnek; az értékbecslés során az alábbi összehasonlítási elemeket, módosító tényezőket tekintettem alapvetőnek: - kínálati ár (%) - elhelyezkedés településen belül (%) - telekméret-, forma (%) - telekadottságok (%) - telek beépíthetősége (%) - közművek (%) - hasznosíthatóság (%) - környezeti terhelés (%) - gazdasági környezet (%) - jogi állapot (%) - bontandó épület (%)
nem alkalmazott módszer(ek) és indoklása	az ingatlan hozam alapú értékelése nem reális (bevétel-termelésre jelenleg nem alkalmas terület); maradvány meghatározásán alapuló módszer szintén nem életszerű, a költség alapú módszer felépítményes ingatlanok értékelésére szolgáló, elsősorban ellenőrző módszer, ezért ezeket a módszereket kizártam
Az értékelés fordulónapja	2025. július 15.
Az értékelés érvényességi ideje	Az értékelés a fordulónaptól számított 120 napig érvényes
Piaci érték	404 064,- Ft, azaz
fajlagos forgalmi érték	négyszáznégyezer-hatvannégy forint
ÁFA	148,- Ft/m²
Értékesíthetőség	a megállapított érték ÁFA-t nem tartalmaz
Alkalmazott módszertan, szabványok	gyenge
A felhasznált adatok, jellege, forrása	RICS Red Book, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, 11/2018 (II. 27.) számú MNB ajánlás
Speciális feltételezések	Megbízó az értékbecsléshez az ingatlan tulajdoni lapját a rendelkezésre bocsátotta, illetve tájékoztatott az ingatlannal kapcsolatos rendelkezésére álló információkról
Az elvégzett vizsgálatok köre	-
Jelentős korlátozó tényezők	helyszíni szemle során statikai, talajmechanikai, környezetvédelmi és egyéb szemrevételezéssel nem végezhető vizsgálatot nem végeztem
	az értékbecslés időpontjában nincs tudomás jelentős korlátozó tényezőről.

Úrkút, 2025. július 15.



Stállné Holczer Alíz
ingatlanvagyon értékelő
nyilv.t.sz.: 901317/2024

