

Feladó: hivatal@nyirad.hu
Küldve: szerda 2025. május 21 14:10
Címzett: anyakonyv@nyirad.hu
Tárgy: FW: Penk Kornél Deákipusztá!

From: kornél penk <penk.kornel@gmail.com>
Sent: Wednesday, May 21, 2025 11:32 AM
To: hivatal@nyirad.hu
Subject: Penk Kornél Deákipusztá!

Tisztelet Polgármester Asszony!

Előzetes megbeszélésünkre hivatkozva írnám leveletem.
Szeretném megvásárolni, az Önkormányzat tulajdonában lévő területet. Amely, az én tulajdonomban lévő terület mellett van.
A megvásárolni kívánt terület. :

Deákipusztá hrsz. 1109 Önkormányzati tulajdon.

Továbbá:

Deákipusztá hrsz. 1106/1 1106/2 1106/3

Valamint szeretnék,

Haszon bérleti szerződést kötni az Önkormányzattal.

Deákipusztá hrsz. 1104. hrsz 1114/1

Önkormányzati területekre.

Köszönettel. Penk Kornél

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	1107
tulajdoni lap szerinti megnevezés	kivett lakóház, gazdasági épület
hasznosítás módja	jelenleg nem hasznosított
telek területe	150 m ²
ingatlan-nyilvántartási bejegyzés	- hozzá tartozik a 1109 hrsz-ú közös udvar - hidrogeológiai védőövezet „A” védőzóna

Az értékelt ingatlan azonosítói és jellege

ország	Magyarország
régió	Közép-Dunántúl
megye	Veszprém
település	Nyirád
helyrajzi szám	1108
tulajdoni lap szerinti megnevezés	kivett lakóház
hasznosítás módja	jelenleg nem hasznosított
telek területe	63 m ²
ingatlan-nyilvántartási bejegyzés	- hozzá tartozik a 1109 hrsz-ú közös udvar - hidrogeológiai védőövezet „A” védőzóna

Az értékelt ingatlan azonosítói és jellege

ország	Magyarország
régió	Közép-Dunántúl
megye	Veszprém
település	Nyirád
helyrajzi szám	1109
tulajdoni lap szerinti megnevezés	kivett közös udvar
hasznosítás módja	jelenleg nem hasznosított
telek területe	2196 m ²
ingatlan-nyilvántartási bejegyzés	- közös udvar a 1107 hrsz-hez - közös udvar a 1108 hrsz-hez - hidrogeológiai védőövezet „A” védőzóna

Az ingatlanok alapadatai

az ingatlanok összefoglaló leírása	az értékelt ingatlanok Deákipusztán találhatóak, mely része Nyírád község területének, amelynek központjától számítva nagyjából 8 kilométer távolságra található. Deákipusztja jellegét tekintve mezőgazdasági jellegű (készenléti, szolgálati) lakótelep, illetve lakóhely, mezőgazdasági jellegű tanyák; az ingatlanok a 7321 sz. útról nyíló, murva burkolattal ellátott 0109 hrsz-ú útról érhetők el, legközelebbi buszmegálló a 7321 sz. út és az önkormányzati út csatlakozásában, mintegy 500 m-re találhatóak; az ingatlanok körbekerítetlenek; az ingatlanok az ingatlan-nyilvántartási állapottal nem egyeznek, az épületek nem léteznek
használatuk ismertetése	használaton kívüli beépítetlen terület
legjobb és leggazdaságosabb hasznosítási forma	az értékelt ingatlan legjobb és leggazdaságosabb hasznosítása: telekegyesítésüket követően az építési szabályok által biztosított maximális beépítettséggel, és megengedett rendeltetéssel történő beépítése
beépítettségük (terepszint felett)	0 % - 0 m ²
formája	megközelítőleg téglalap alakúak, a 1109 hrsz-ú közös udvar utcafrontja ~25 m
tájolásuk	hossztengelye E-D-i
panoráma	nincs
letjésvizonyok	megközelítőleg sík
növényzet	fa, cserje, erősen elburjánzott aljnövényzet
kerítettség	kerítetlen
környezetszennyezés	nincs arra utaló jel, hogy lenne, illetve nincs ilyen információ

A telek közmű ellátása, elláthatósága

elektromos ellátás	az ingatlanok előtt elérhető, közműhálózatról
vízellátás	az ingatlanok 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, védettség	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 ingatlanokon található épület(ek)

száma	-
összes nettó alapterülete	-

A helyszíni szemle

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

Értékelés

megjegyzés	az ingatlanok önmagukban nem forgalomképesek, tekintettel ingatlan-nyilvántartási megnevezésükre, térmértékükre; a Ptk. előírásai alapján a közös udvar megnevezésű ingatlan csak a hozzá tartozó ingatlannal értékesíthető, így az értékelés során a 3 db ingatlant egyként kezeltem, értékeltem
értékelt jog	tulajdonjog
értékelt hányad	1/1
jogi helyzet	telekegyesítést követően kialakuló 1 db ingatlan 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 vevőkörre 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	340 032,- Ft, azaz háromszáznegyvenezer-harminckettő forint
fajlagos forgalmi érték	184,- Ft/m ²
ÁFA	a megállapított érték ÁFA-t nem tartalmaz
Értékesíthetőség	gyenge
Alkalmazott módszertan, szabványok	RICS Red Book, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, 11/2018 (II. 27.) számú MNB ajánlás
A felhasznált adatok, jellege, forrása	Megbízó az értékbecsléshez az ingatlan tulajdoni lapját a rendelkezésre bocsátotta, illetve tájékoztatott az ingatlannal kapcsolatos rendelkezésére álló információkról
Speciális feltételezések	-
Az elvégzett vizsgálatok köre	helyszíni szemle során statikai, talajmechanikai, környezetvédelmi és egyéb szemrevételezéssel nem végezhető vizsgálatot nem végeztem
Jelentős korlátozó tényezők	az értékbecslés időpontjában nincs tudomás jelentős korlátozó tényezőről.

Úrkút, 2025. július 15.


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