

Nyírád Község Önkormányzata
Képviselő-testületének Tagjai részére
Nyírád, Szabadság utca 3.

Tárgy: Építési telek iránti kérelem

Tisztelt Képviselők!

Alulírott Kovács Péter (szül.: Ajka, 1991.01.09. anyja neve: Dombi Borbála) 8454 Nyírád, Ifjúság utca 10. alatti lakosok azzal a kéréssel fordulunk Önökhöz, hogy részemre a 8454 Nyírád, Szeptember 4. utca 50. 911/81 hrsz-ú építési telket értékesíteni szíveskedjenek.

Kérésünk kedvező elbírálásában bízva, tisztelettel:

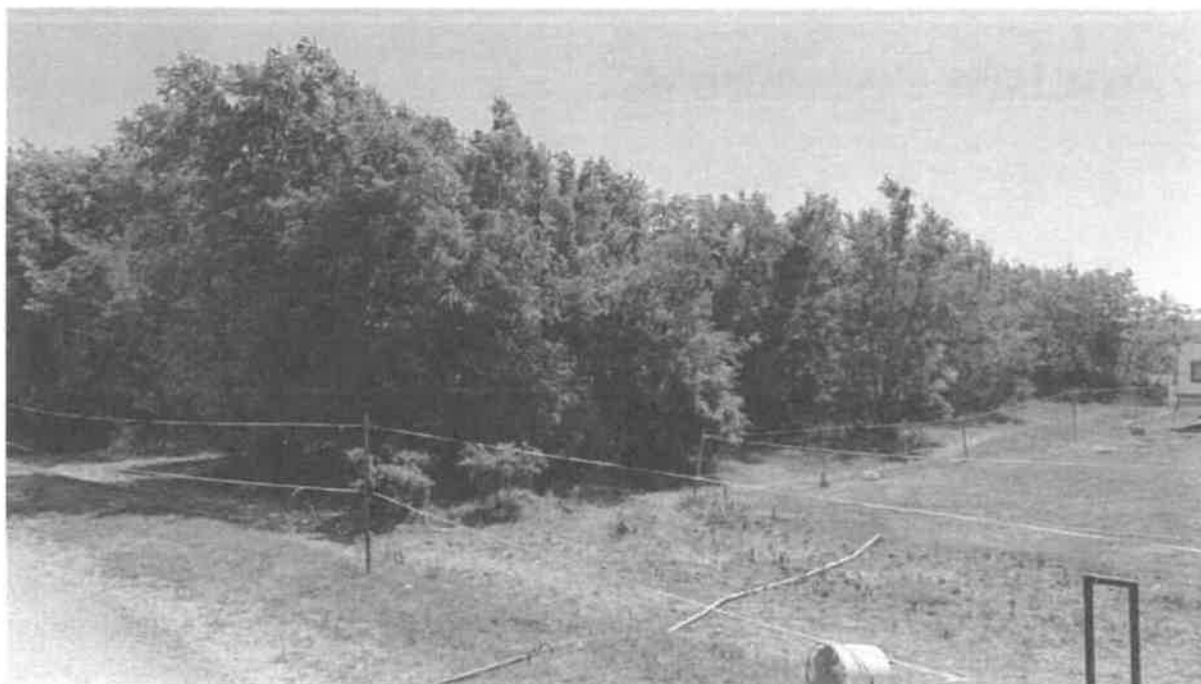
Nyírád, 2026. július 10.

Kovács Péter

Kovács Péter

tel.: 06/30-380-9378

email.: kokopeti28@gmail.com



**A Nyirád 911/81. helyrajzi számú
belterületi ingatlan**

ÉRTÉKBECSLÉSE

Sümeg, 2026. augusztus 04.

TARTALOMJEGYZÉK

ELŐKÉSZÍTŐ ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK.....	3
TULAJDONI LAP ADATAI	3
KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA.....	4
AZ ÉRTÉKEKLÉS MÓDSZERE, ELJÁRÁSA	5
AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS JELLEMZŐI	7
AZ INGATLAN KÖZMŰ-ELLÁTOTTSÁGA	8
MŰSZAKI ADATOK, LEÍRÓ INFORMÁCIÓK.....	9
KÖRNYEZETI SZEMPONTOK.....	9
AZ INGATLAN ÉPÍTMÉNYE.....	10
Általános és területi adatok.....	10
Épületszerkezettel kapcsolatos információk.....	10
AZ INGATLAN HELYISÉGE	11
ÉPÜLET DIAGNOSZTIKA.....	12
AZ INGATLANRA JELLEMZŐ, AZ ÉRTÉKBECSLÉS SORÁN FIGYELEMBE VETT ÉRTÉKNÖVELŐ ÉS ÉRTÉKCSÖKKENTŐ TÉNYEZŐK	12
A MŰSZAKI ÉS FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA	13
A NORMÁL ELADÁSI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA	13
MELLÉKLETEK:	

ELŐKÉSZÍTŐ ADATOK, MEGÁLLAPÍTÁSOK

Az értékbecslést megrendelő:	Nyirád Község Önkormányzat 8454 NYIRÁD, Szabadság utca 3.
Az ingatlan tulajdonosai:	Nyirád Község Önkormányzat 8454 NYIRÁD, Szabadság utca 3.
Az értékbecslés célja:	Ingatlan forgalmi értékének megállapítása
Az ingatlan telekkönyvi adatai:	Nyirád belterület, hrsz: 911/81. belterület
Az ingatlannal kapcsolatos jogok és kötelezettségek:	NEM TARTALMAZ
Az értékbecsléshez átadott iratok, dokumentációk:	- 0 -
A helyszíni szemle időpontja:	2026. augusztus 04.
A helyszíni szemlét végezte:	Németh Szabolcs <i>ingatlanforgalmazó,- értékbecslő</i>
A szakvéleményt összeállította:	Németh Szabolcs 8330 Sümeg Ady Endre u.1/1. székhelyű <i>ingatlanforgalmazó,- értékbecslő</i>

A TULAJDONI LAP ADATAI

<u>Az ingatlan címe:</u>	8454 Nyirád, Szeptember 4. u.50.
<u>Az ingatlan fekvése:</u>	belterület
<u>Helvrajzi szám:</u>	911/81
<u>Jellege:</u>	Kivett beépítetlen terület
<u>Hasznos alapterülete:</u>	1000,00 m ²
<u>Tulajdonos:</u>	Nyirád Község Önkormányzat 8454 NYIRÁD, Szabadság utca 3.
<u>Tulajdonosi jog. gyak.:</u>	Tulajdonos

Korlátozó Feltételek Nyilatkozata

Nem jutott tudomásomra olyan információ, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a szakvéleménybe szereplő tények és adatok nem valósak.

Nem vállalom felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért.

A szakvélemény elkészítésekor a megrendelőtől és a tulajdonostól, ill. az ingatlan-nyilvántartásból szerzett információk alapján készítettem el a szakvéleményt.

A szakvélemény elkészítésekor, az érték megállapításánál sem a megrendelő, sem más tényező nem befolyásolt.

Az ingatlanforgalmi érték megállapítás tehermentes ingatlanra vonatkozik és a kibocsátástól számított **három hónapig** érvényes.

Kijelentem, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli (3 év) érdekeltségem nincs az értékelt ingatlannal, az ingatlan tulajdonosával vagy a hitelfelvevővel kapcsolatosan, valamint azt, hogy a megállapított ingatlanforgalmi érték nem függ az értébecslésért kapott ellenértéktől.

A szakvélemény 13 (tizenhárom) oldalt tartalmaz.

Sümege, 2026. augusztus 04.



Németh Szabolcs

AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE, ELJÁRÁSA

Az értékbecslés célja

Az ingatlan becsült normál eladási értékének meghatározása.

A becsült normál eladási érték fogalma, megállapítása

Becsült normál eladási érték (a továbbiakban: ingatlanforgalmi érték): egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önértékét követve dönt és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt.

Az ingatlanforgalmi érték megállapításánál gyors, szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre maximálisan 6 hónap áll rendelkezésre.

Az ingatlanforgalmi érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. Az ingatlanforgalmi érték megállapítása során a folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlannak csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

Az ingatlanforgalmi érték tartalmazza még a közművesítési, épületgépészeti és belsőépítészeti elemeket is, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget, míg a mobiliákat és az általános forgalmi adót nem tartalmazza.

Az ingatlanforgalmi érték megállapításának alapja a piaci érték, melynek meghatározására módszerként a **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést és a hozamalapú értékelést alkalmaztam.**

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítés: hasonló ingatlanok korábbi értékesítésének tapasztalatai, és az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján készült értékbecslés. Az értékelt ingatlan és az ehhez hasonló, korábban értékesített ingatlan közötti különbségek (állag, értékesítés időpontja, földrajzi elhelyezkedés, kor, stb.) figyelembevételével a tapasztalati árat korrigálva kell a valós piaci értéket meghatározni.

A korábbi hasonló ingatlanok értékesítési árainak felsorolása (forrás: az ingatlanújságokban megjelenő kereslet-kínálat, ingatlanközvetítők tapasztalatai, illetékhivatal által közölt árak, stb.) és a potenciális vevők körének azonosítása.

A hozamalapú megközelítés: a vagyontárgy értékét azon nettó bevételek tőkésítésére alapozza, amelyek a vagyontárgy bérbeadásakor keletkeznének, illetve egy vállalkozás esetében az adott üzlet hozna. Ez a módszer tisztán közgazdasági alapokon mér. Nem veszi figyelembe az adott vagyontárgy fizikai jellegét, csak az üzleti eredményekből (költségek és ráfordítások egyenlegéből) indul ki.

A módszer alkalmazásánál először a vagyontárgyak által megtermelhető bruttó bevételt kell becsülni, majd a nettó jövedelem kiszámításához a kihasználtságot és a költségeket kell meghatározni, amelyek a bruttó bevételből levonásra kerülnek. Ezek után a közvetlen tőkésítési technika következik, mely során az egyéves stabil bérleti jövedelmek átalakításával határozzuk meg az értéket.

A helyszíni szemle során azonosítottam az ingatlant az átadott dokumentációk alapján, az épületre jellemző méreteket az átadott alaprajzok alapján állapítottam meg. Műszaki szemrevételezéssel vizsgáltam az egyes szerkezetek műszaki állapotát, becsültem az avulás mértékét. Az építményről, létesítményről fényképfelvételeket készítettem, melyeket mellékletben helyeztem el.

Hasonló jellegű ingatlanok forgalmi értékei képezték az összehasonlító adatokat. Ezek alapján határoztam meg az alapárat, melyet az értéknövelő és értékcsökkentő tényezőkkel módosítva alakítottam ki a forgalmi értéket.

Az értékbecslést a 25/1997. (VIII. 1.) számú a termőföldnek nem minősülő ingatlanok értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló PM rendelet előírásai figyelembevételével a nettó újraelőállítási érték és a piaci alapú értékbecslés módszerével végeztem el.

Az értékbecslés befolyásoló tényezőket az építmény szerkezeti elemeinek korszerűsége, a kivitelezés igényessége, minősége, a jellemző műszaki állapot, a településen belüli elhelyezkedés, az infrastrukturális viszonyok, az építményhasznosítási lehetőségei, az ingatlanpiac jelenlegi helyzete, valamint a tulajdonviszonyok alapján vettem figyelembe. Az összehasonlító adatokat adatgyűjtésből és saját adattáramból vettem.

A tárgyingatlan ingatlanforgalmi (piaci) értékét összehasonlító elemzéssel állapítom meg.

AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS JELLEMZŐI

A becsült ingatlan Veszprém vármegyében, a Balatontól mintegy 32 km távolságra, Tapolca és Ajka városok között elhelyezkedő Nyirád községben található. A település közigazgatási besorolása község, állandó lakossága megközelítőleg 1 732 fő. A település közúti kapcsolatai kedvezőek, rövid idő alatt elérhető a 84-es, a 8-as és a 71-es számú főút, amelyek biztosítják a térség jó megközelíthetőségét.

Az értékelt, 911/81 helyrajzi számú ingatlan a település délkeleti részén, a Szeptember 4. utcában helyezkedik el, családi házas lakókörnyezetben. A környezet rendezett, alacsony beépítettségű, ahol beépített és beépítetlen lakótelkek egyaránt megtalálhatók. Az ingatlan közvetlenül szilárd burkolatú közútról közelíthető meg, utcafronti kapcsolattal rendelkezik.

Az ingatlan jelenleg beépítetlen terület, amelyet természetes növényzet, fás és cserjés állomány borít. A terep sík, a telek szabályos téglalap alakú. A növényzet eltávolítását követően az ingatlan építési célra alkalmas, jelentősebb tereprendezési munkákat részben igényel.

A hatályos Helyi Építési Szabályzat szerint az ingatlan Lf-3* jelű falusias lakóövezetbe tartozik. Az övezetben oldalhatáron álló beépítési mód alkalmazható, a megengedett legnagyobb beépítettség 30%, a kötelező legkisebb zöldfelület 40%, a megengedett építménymagasság 2,0–4,0 méter. A minimális kialakítható telekterület 900 m², a minimális telekszélesség 16 méter, továbbá az övezetben előírt tetőhajlásszög 25–35° között lehet.

Az övezeti előírások alapján az ingatlan elsősorban egy önálló családi lakóépület, valamint a lakófunkciót kiszolgáló melléképítmények elhelyezésére alkalmas. Az ingatlan teljes közműellátottsággal rendelkezik, önálló villamosenergia-, földgáz-, ivóvíz- és szennyvízcsatorna-csatlakozások biztosítottak. Parkolás az ingatlanon belül, illetve a közterületen egyaránt megoldható.

Az ingatlan elhelyezkedése, szabályos kialakítása, kedvező beépíthetősége és a nyugodt lakókörnyezete alapján lakóingatlan-fejlesztésre alkalmas építési teleknek tekinthető. A településen a hasonló adottságú építési telkek iránt folyamatos kereslet mutatkozik, ezért az értékelt ingatlan piacképes, a jelenlegi piaci viszonyok között reálisan értékesíthető.



Németh Szabolcs

AZ INGATLAN KÖZMŰ-ELLÁTOTTSÁGA

Vezetékes víz	nincs
Szennyvíz	van
Villamos energia	nincs
Gáz	nincs
Tűzvíz	150 méterre
Telefon	nincs
Internet	nincs
Kábeltelevízió	nincs
Kaputelefon	nincs

MŰSZAKI ADATOK, LEÍRÓ INFORMÁCIÓK

Az ingatlan területe:	1000 m ²
Az ingatlanok alakja, formája:	Téglalap
Az ingatlanok határai, kerítettsége:	Település szélén, kerítetlen
Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:	Dél
Domborzati és lejtésviszonyok:	Sík terület
Az ingatlanon jelenleg található:	Nincs rajta építmény
Környező ingatlanok jellemző haszn. formája:	Lakóövezeti terület
Településen belüli elhelyezkedése:	Belterület
Megközelíthetősége:	Aszfaltos út
Közlekedési eszközök:	Gyalogosan, gépkocsi
Hasznosítás jelenlegi formája:	- 0 -
Hasznosítási forma az SzT szerint:	Beépítetlen terület
Korábbi és jelenlegi környezetszennyező tevékenység:	Nem Tapasztaltam

KÖRNYEZETI SZEMPONTOK

A tárgyi ingatlan környezetében kizárólag lakóingatlanok találhatóak. A környező ingatlanok használata során tapasztalható zajok minimálisak, azok zavaró hatást nem fejtenek ki.

Nyirád Község Önkormányzatának rendelete alapján a település kiemelt figyelmet fordít az ingatlanok környezetének tisztántartására, mely az értékelt ingatlan környezetéről is elmondható.

Környezetszennyező hatást a helyszínen és környezetében nem tapasztaltam!

Sümege, 2026. augusztus 04.



Németh Szabolcs

AZ INGATLAN ÉPÍTMÉNYE
Nyirád Szeptember 4. utca 50.
Hrsz.: 911/81.

NINCS ÉPÍTMÉNY AZ INGATLANON.

Épületszerkezettel kapcsolatos információk

Alapozás, szigetelés:

Felmenő falazat:

Födémek:

Tetőszerkezet, héjazás:

Külső felületek:

Belső felületek:

Nyílászáró szerkezetek:

Padlóburkolatok:

Igényszint általánosan:

Fizikai állapot:

Fizikai állapot %-ban kifejezve:

AZ INGATLAN HELYISÉGE
Nyirád Szeptember 4. utca 50.
Hrsz.: 911/81.

Megnevezés	Burkolatok	Terület (m²)
-------------------	-------------------	--------------------------------

NINCS ÉPÍTMÉNY AZ INGATLANON.

ÖSSZESEN

0. m²

ÉPÜLET DIAGNOSZTIKA

NINCS ÉPÍTMÉNY AZ INGATLANON.

**AZ INGATLANRA JELLEMZŐ, AZ ÉRTÉKBECSLÉS SORÁN
FIGYELEMBE VETT ÉRTÉKNÖVELŐ ÉS ÉRTÉKCSÖKKENTŐ
TÉNYEZŐK**

ÉRTÉKNÖVELŐ	ÉRTÉKCSÖKKENTŐ
Jó elhelyezkedés	A terület elhanyagoltsága
Könnyű megközelíthetőség	Közművek hiánya
Építési övezeti besorolás	0
Közművek kiépítettsége	0
Aszfaltos út	0

A földterület értékebecslése piaci összehasonlító módszerrel:

	Terület m²	Eladási ár Ft.	Forgalmi ár (Ft/m²)	Jellemzés
Belterület /magántulajdon/ Sümege József A. u.	1000	4.260.000,-	4 260,-	építési telek
Belterület /magántulajdon/ Nyírad Szeptember 4. u.	834	5.841.400,-	7 004,-	építési telek
Belterület /magántulajdon/ Zalahaláp, Margareta u.	940	4.418.000,-	4 700,-	építési telek

Megnevezés	Terület m²	Fajlagos érték (Ft/m²)	Fiz.-funkc.piaci avulás (%)	Érték (Ft)
Földterület	1000	5 321	20%	4.256.800,-
Mindösszesen:				4.256.800.-

Kerekítve:

4.300.000 - Ft

négymillió háromszázezer forint.



A MŰSZAKI ÉS FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA

Az építmény műszaki állapot:	0 %
Figyelembe vett alapterület:	0 m ²
Nettó újraelőállítási érték:	0 Ft.
Az építmény fajlagos forgalmi érték:	0 / m ²
Figyelembe vett alapterület:	0 m ²
A forgalmi érték:	0 Ft.

A becsült ingatlanrész beépítetlen területe:	1000 m ²
Becsült forgalmi értéke négyzetméterben:	4 256 - Ft/ m ²
Az ingatlan forgalmi értéke:	4.256.000 - Ft.

A NORMÁL ELADÁSI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

Nyirád községben az ingatlanforgalom közepesnek értékelhető, a településen új építésű ingatlan korlátozott számban épül. A lakosság ingatlan kereslete és kínálata közepesnek nevezhető.

Az általam értékelt ingatlan elhelyezkedése, közműellátottsága, mérete, a tervezett beruházás miatt **piacképes**. Az ingatlan mérete, formája és jelenlegi állapota nem korlátozza a potenciális vevők körét. A fentiek figyelembevételével a normál eladási értéket az ingatlan becsült forgalmi értékének **80 %-ában** határoztam meg, amely:

A beépítetlen ingatlan esetében 4.256.000.- Ft. így összesen az ingatlan forgalmi értéke:

4.256.000 Ft,

azaz

négymillió-kettőszázötvenhatezer forint.

Sümege, 2026. augusztus 05.

Németh Szabolcs
ingatlanszakértő, - értékbecsülő

SUPPONO Kft.
8330 Sümeg, Komáromi
Célt. 12-12-093115
Adószám: 1512268-2-19
Kovács László
SUPPONO Kft.



Veszprém Vármegyei
Kormányhivatal Földhivatali
Főosztály Földhivatali Osztály 1.
Magyarország 8400 Ajka, Szabadság
tér 12.

Tulajdonilap-másolat (szemle)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260805/35420
2026.08.05

Oldal 1/1

Nyirád
Belterület, 911/81 helyrajzi szám

8454 NYIRÁD, SZEPTEMBER 4. UTCA 50.
Nyirád, Belterület, 911/81

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
30544/3/2009(2009.01.16)

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Tertület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	1000	0

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
30544/3/2009(2009.01.16)

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: vétel, 31264/1989.03.06
átzállás, 35863/1991.01.01
Eredeti határozat: 31264/1989.03.06
Név: NYIRÁD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 8454 NYIRÁD, Szabadság utca 3.

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
30544/3/2009(2009.01.16)

Önálló szöveges bejegyzés

Kialakult a 911/3 és a 911/65 hrsz-ú ingatlanok megosztásából.

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
33194/2013.05.30

Önálló szöveges bejegyzés

A járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Tapolcai Járási Földhivaltól a(z) Ajkai Járási Földhivatalhoz.

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

