

E L Ő T E R J E S Z T É S

Önkormányzati terület bérbeadásához

Előadó: Szabó Ervin polgármester

Előterjesztést készítette: Nagy Attiláné Városfejlesztési ügyintéző

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület a 16/2026. (II.24.) számú határozatával arról döntött, hogy Pócza András (Nick, Kőris utca 2.) szám alatti lakos kérelmének helyt ad, és a Nick 262/8 hrsz.ú beépítetlen területből meghatározott területrészt gépjármű tárolására bérleti szerződéssel bérbead.

A bérleti díj megállapításához értébecslés elkészítése szükséges, melyet az önkormányzat elkészíttetett.

A Nick 262/8 hrsz.ú 3100 m² nagyságú ingatlan értéke 3.200.000,-Ft. A területből 60 m² kerül bérbeadásra, melynek értéke 61.935,-Ft.

A kérelmező a területet gépjármű parkolására, tárolására kívánja használni, ezért a „parkoló” kialakítása (mészkőmurvával történő terítés 15 cm tömörített vastagságban) szükséges, mely költségének összegéig a bérbeadó önkormányzat a bérleti díj összegébe beszámít.

Tájékozódunk a jelenlegi árak felől, így a bedolgozott murva terítés költsége 20.000,-Ft+ÁFA/m³.

A bérbeadandó terület parkolóvá történő kialakítása így az alábbiak szerint alakul:

60 m² x 0,15 m = 9,0 m³ mészkőmurva

9 m³ x 20.000,-Ft = 180.000,-Ft + ÁFA azaz bruttó 228.600,-Ft

Amennyiben az éves bérleti díj összegét 61.935,-Ft-ban határozzuk meg, kialakítás után a kérelmező 3,7 év időtartamig a területet befizetés nélkül használhatja.

Fentiek alapján kérem a Képviselő-testületet, hogy döntsön arról, hogy a kérelmező Pócza András részére 3,7 év (42,4 hó) időtartamra biztosítja 60 m² területen a Nick 262/8 hrsz.ú ingatlanon a gépjármű tárolást, parkolást.

Továbbá kérem, hogy jelölje ki az ingatlan azon részét, ahol a 60 m² nagyságú parkoló kialakítható és használható.

Nick. 2026. március 17.

Nagy Attiláné sk.
Városfejlesztési ügyintéző

Határozati javaslat:

Nick Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Pócza András (Nick, Kőris utca 2.) szám alatti lakos számára a Nick 262/8 hrsz.ú beépítetlen ingatlanból 60 m² nagyságú területet bérbe ad gépjármű tárolására, parkolásra. A terület bérleti díját 61.935,-Ft/év összegben határozza meg. A bérleti szerződés keretében a felek megállapodnak abban, hogy a területet a bérlő alakítja ki a célnak megfelelő használatra. A Képviselő-testület elfogadja a megvalósítás költségeként kalkulált 228.600,-Ft összeget, melynek mértékéig a bérlő jogosult a bérleti díjba beszámítást alkalmazni. A felek a bérlet időtartamát 42,5 hó időtartamban határozzák meg.

Felelős: Szabó Ervin polgármester

Határidő: azonnal

Nagai
N/95-5/2026
G2 2171

KONT-TRA Kft.

9700 Szombathely, Niké u. 2. T.: +36/20 535 4978 e-mail: kont.tra.kft@gmail.com

Adószám: 13278603-2-18 Bank: 72100251-11037675

SZAKÉRTŐI JELENTÉS



**9652 Nick, belterület 262/8 helyrajzi számú,
kivett vasútállomás ingatlan forgalmi értékének meghatározásáról**

Szombathely, 2026. március 3.

Készült 2. példányban

2. ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése:	Kivett vasútállomás
Irányítószám:	9652
Település:	Nick
Utca, házszám	Petőfi Sándor utca
Helyrajzi szám:	belterület 262/8 hrsz.

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad:	Nick Község Önkormányzata 1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:	forgalomképes
Értékelt érdekeltiség:	Tiszta- tehermentes- tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek méret:	3100 m2
Közmű-ellátottság:	víz, áram, csatorna, gáz közművek a telek előtt az utcában elérhetőek
Jelenlegi funkció:	beépítetlen terület

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja:	forgalmi érték meghatározása
Értékelés alkalmazott módszere:	piaci összehasonlító- módszer
Értékelés fordulónapja:	2026. március 3.
Megrendelő megnevezése:	Nick Község Önkormányzata

BECSÜLT ÉRTÉK

Forgalmi érték*:	3 200 000 Ft.-azaz-Hárommillió-kettőszázezer forint
------------------	--

* a megállapított ár, nettó érték

Szombathely, 2026. március 3.

Készítette:



KONT-TRA KFT.
Szombathely, Niké u. 2.
Adósz.: 13278603-2-18

Solymár Adél (E-VK/3.)
Ingatlanvagyon értékelő

3. Tartalomjegyzék

1. CÍMLAP

2. ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNYOK

3. TARTALOMJEGYZÉK

4. MEGBÍZÁS

4.1. A szakértői jelentés tárgya, az értékelés célja

4.2. Az értékelés időbeli hatálya

5. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

5.1. Ingatlan nyilvántartási adatok

5.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

5.2.1. Az ingatlan földrajzi elhelyezkedése, környezete gazdasági jellemzői

5.2.2. Az értékelt ingatlan településen belüli elhelyezkedése

5.2.3. Funkció

5.2.4. A beépítetlen terület jellemzői

6. ALKALMAZOTT SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

6.1. Az értékelés jogi környezete

6.2. A forgalmi érték meghatározása, a jelentésben használt módszerek

6.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

6.3. Felhasznált dokumentumok

7. ÉRTÉKELÉS

7.1. Értéknövelő, értékcsökkentő tényezők

8. ÖSSZEFOGLALÁS

9. SPECIÁLIS FELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK

MELLÉKLETEK:

- Tulajdoni lap másolatok
- Helyszínrajz

4. MEGBÍZÁS

4.1. A szakértői jelentés tárgya, az értékelés célja

Nick Község Önkormányzata / 9652 Nick, Rákóczi u.14. / megrendelte a 9652 Nick, belterületi 262/8 helyrajzi számú kivett vasútállomás ingatlan forgalmi értékelését. Az ingatlanértékelés célja az ingatlan tiszta, terhektől mentes forgalmi érték meghatározása.

Megrendelői kérésnek megfelelően, az ingatlan értékelésénél figyelembe vettük az alábbiakat: Nick, belterület 262/8 hrsz.-ú terület a régi vasútvonal (töltés) melletti terület, amely kivett, beépítésre nem szánt terület. Az önkormányzat a temető parkolójaként kívánja a későbbiekben hasznosítani.

4.2. Az értékelés időbeni hatálya

Az értékelés effektív időpontja 2026. március 3. érvényessége a fordulónapot követő 360 nap. A közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői véleményvonalhoz megállapításait, ezért az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata szükségessé válhat.

5. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

5.1. Ingatlan nyilvántartási adatok

A nem hiteles tulajdoni lapok - Szemle-másolat - kiadásának kelte: 2026.03.02..

Hrsz.	262/8
terület m2	3100 m2
Cím:	9653 Nick belterület
Természetbeni cím:	9653 Nick, Petőfi Sándor utca
Megnevezés:	Kivett vasútállomás
Széljegy	nincs
A tulajdoni lap III. részén teher bejegyzések:	vezetékjog bejegyzés 558 m2-es területre, jogosult E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt.

5.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

5.2.1. Az ingatlan földrajzi elhelyezkedése, környezete gazdasági jellemzői

Nick község Vas-megye észak-keleti szegletében található, közvetlenül szomszédos Győr-Sopron megyével. Lakosainak száma 559 fő /2025. KSH/. A Kisalföldön, a Rába és a Répce között fekszik, a megye északi részén, a Kőris-patak mellett. A megyeszékhely, Szombathely körülbelül 40, a legközelebbi város, Répcelak mintegy 2 kilométerre található.

Közigazgatási területén áthalad az M86-os autótűt, az északi határszélét pedig érinti a 86-os főút is, az ország távolabbi részei felől ezek a legfontosabb közúti megközelítési útvonalai. A 86-osról Répcelak déli részén lekanyarodva, az M86-osról a répcelaki csomópontnál letérve érhető el a község. Megközelíthető még déli irányból, a 84-es főút felől is; mindkét irányban a Rábapatyot Répcelakkal összekötő 8447-es úton érhető el.

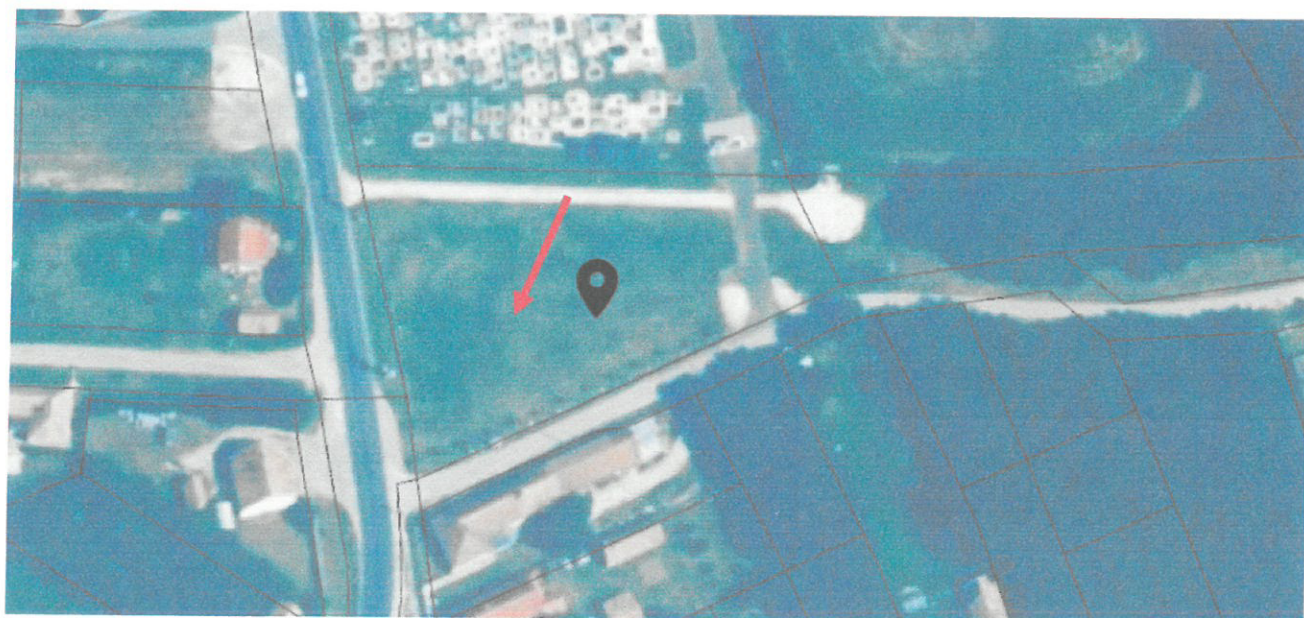
A közúti tömegközlekedést a Volánbusz autóbuszai biztosítják. A legközelebbi vasúti csatlakozási lehetőséget Répcelak vasútállomás kínálja, a GYSEV 16-os számú, Hegyeshalom- Csorna-Szombathely közötti vonalán.

A Rába Nick községénél két ágra szakad: a Nagy-Rábára és a Kis-Rábára. Ezen részen található a Nicki műgát. A Nicki műgát melletti területen üdülő és pihenőövezet kialakított.

5.2.2. Az értékelt ingatlan településen belüli elhelyezkedése

A település középső részén, a Petőfi utca, Dózsa köz saroktelkén található az értékelt ingatlan. Északi oldalról a Temető, déli oldalról lakóházak, a keleti oldalról beépítetlen terület határolja. A Tulajdoni lapon kivett vasútállomás szerepel, a természetben beépítetlen terület.

Településen belüli elhelyezkedése



e-kozmuterkep

5.2.3. Funkció

Beépítetlen terület.

5.2.4. A beépítetlen terület jellemzői

A telek terület szabálytalan sokszög alakú, részben síkfelületű terület. A telek északi részén töltés található, ami a korábbi vasút nyomvonalának helye. A telek középső részén, kelet-nyugati irányban, e-on vezeték halad keresztül, 558 m²-es területre vezetékjoggal terhelt. A terület kerítetlen. A telekre közmű rákötés nincs, de az utcában az áram, víz, csatorna, gáz közművek elérhetők.

Nick település, helyi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendelete, hatályon kívül van. A tervezett rendelet későbbre várható. Jelenleg a beépítéseknél a TÉKA (280/2024. Korm. rendelet) előírásai az irányadók.

Megrendelői kérésnek megfelelően, az ingatlan értékelésénél, az alábbiakat vettük figyelembe: Nick, belterület 262/8 hrsz.-ú terület a régi vasútvonal (töltés) melletti terület, amely kivett, beépítésre nem szánt terület. Az önkormányzat a temető parkolójaként kívánja a későbbiekben hasznosítani.

6. ALKALMAZOTT SZAKÉRTŐI ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

6.1. Az értékelés jogi környezete

Munkánk során figyelembe vettük a 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet, annak 2005. évi módosításait, a vagyoneértékelésre vonatkozó általános szabályokat, előírásokat, a TEGOVA European Valuation Standards 2016 Európai Értékelési Szabályzat Útmutatásait.

6.2. A forgalmi érték meghatározása, a jelentésben használt módszerek

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adás-vételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre.

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet – három módszer alkalmazását javasolja, úgymint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költség alapú értékelés

A vizsgált ingatlan valós piaci értékének meghatározása a piaci összehasonlító adatok elemzése szerint történik.

6.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Az alkalmazott módszer rövid bemutatása:

A piaci megközelítés alkalmazásánál, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az érték megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal. Elemezzük az utóbbi időben eladott ingatlanok és a kérdéses vagyon közötti különbséget, és kiigazításokat végzünk az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint például a vagyontárgy típusa, környezete, hasznosíthatósága, fejlesztési állapota, jövőben várható hasznosítása, és az ingatlanpiaci környezet alakulása.

6.3. Felhasznált dokumentumok

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatos következő dokumentumokat:

- Tulajdoni lap másolat
- E-közmű Helyszínrajz

7. ÉRTÉKELÉS

7.1. Érték meghatározás

7.1.1. Piaci összehasonlító alapú módszerrel

Az értéket a beszerezhető piaci információkra támaszkodva határoztuk meg. Összehasonlító adatként a közelben található, hasonló községek beépítetlen terület adatait vettük figyelembe. A korrekciós tényezők megállapításánál figyelembe vettük az ingatlan elhelyezkedését, méretét, ill. korlátozott hasznosíthatóságát is.

Költség alapú megközelítés

Telek piaci összehasonlító értékelése

	Vizsgált	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés, fekvés	Nick	Vámoscsalád belterület	Kemenesmihályfa Bercsényi M. u.	Püspökmónári belterület
Leírás	beépítetlen terület	Lakó építési telek, közművek az utcában.	Lakó építési telek, közművek az utcában.	lakóövezeti telek, 30%-os beépíthetőséggel. Közművek a telek előtt az utcában
Közművesítettség	közművek az utcában	közművek az utcában	közművek az utcában	közművek az utcában
Méret (m ²)	3 100	7 000	6 897	3 330
Ár / Kínálati ár (Ft)		15 000 000	9 500 000	6 200 000
Fajlagos érték (Ft/m ²)		2 143	1 377	1 862
Kínálati ár korrekció / eltelt idő		-15%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos érték (Ft/m ²)		1 821	1 171	1 583
Adatforrás időpontja		2026.03. hó ingatlan.com	2026.03. hó ingatlan.com	2026.03. hó ingatlan.com

A telekérték korrekciója

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Méret		5%	5%	
Beépíthetőség		-15%	-15%	-15%
Beépítettség				
Alak, forma				
városközpont közelsége				
Elhelyezkedés			10%	
Hasznosíthatóság		-20%	-20%	-20%
Megközelíthetőség			5%	5%
Infrastruktúra				
Telek karbantartottsága				
Környezeti szennyezettség				
Vezetékjog a területen		-5%	-5%	-5%
Összes módosítás		-35%	-20%	-35%
Módosított alapár	1 050	1 184	937	1 029
Súlyozás		20%	40%	40%
Súlyozott alapár	1 023			

A telekérték megállapítás

TÉ=	3 100	m ² x	1 023	Ft / m ² =	3 171 030 Ft
Összesen:					3 200 000 Ft

7.1.2. Értéknövelő, értékcsökkentő tényezők:

Az értékelésnél figyelembe vett érték- növelő és csökkentő tényezők:

Értéknövelő tényezők:

- közművek elérhetősége
- a település főutcáján helyezkedik el az ingatlan
- ingatlan megközelítése az M86-os autópályáról kedvező

Értékcsökkentő tényezők:

- településnagyság
- e-on vezetékjog elhelyezkedése a telken belül

8. ÖSSZEFOGLALÁS

2026. március 4.- i fordulónapra szakértői jelentésünk 5. pontjában ismertetett beépítetlen terület megállapított forgalmi értéke- tehermentesen-nettó 3 200 000.- Ft/m².

9. SPECIÁLIS FELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK

A Szakértő nem végzett felmérést, területmérést, a szakvéleményben megadott paraméterek a Megbízó által adott adatszolgáltatásból és az ingatlan-nyilvántartási adatokból származnak.

A vagyoneértékelő a jelentésben jellemzett állapotot - a helyszíni szemle, a megrendelő szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján - mutattuk be. Nem végeztünk talajmechanikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat.

A vagyoneértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

Nincsenek sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekeltségeink a szakértői jelentésben tárgyalt vagyontárgyakban, nem vagyunk részleahajlóak és nincsenek személyes érdekeink az értékelésben érintett Felek irányában.

Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, semmilyen eseménytől, intézkedéstől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények, következtetések eredményeképpen jöhet létre.

Ezen értékbecslés 2 példányban készült, melyet Megbízónak átadunk.

A Szakértő kijelenti, hogy az értékelés során rendelkezésére jutott információkat üzleti titokként kezeli.

Szombathely, 2026. március 3.


Solymár Adél
Ingatlanvagyon-értékelő

MELLÉKLETEK:
Helyszíni fotók:



Petőfi utca déli irány



Petőfi utca északi irány



szomszédos területen Temető



Dózsa köz-déli telekhatár mellett



telek nyugati határvonalánál, e-on vezetékek



beépítetlen terület utcafrontról



beépítetlen terület utcafrontról



terület északi részénél lévő töltés



telek területen áthaladó e-on vezeték



telek keleti részénél lévő, szomszédos terület



Nick, Belterület, 262/8

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
37533/2015.11.25

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / vasútállomás	0	3100	0

II. RÉSZ

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
33806/2/2017.06.13

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: adásvétel

Név: NICK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

Jogosult címe: 9652 NICK, Rákóczi Ferenc utca 14.

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
37533/2015.11.25

Vezetékjog

558 m2 nagyságú területre

Eredeti határozat: 33239/2012.04.11

Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT.

Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
37533/2015.11.25

Önálló szöveges bejegyzés

A hrsz. a 262/1 hrsz.-ú ingatlan megosztásából keletkezett

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

Helyszínrajz

