1/06.

ELŐTERJESZTÉS

Enying Város Önkormányzata Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottságának 2020. október 28. napján tartandó rendkívüli nyílt ülésére, valamint a Képviselő-testület 2020. október 28. napján tartandó nyílt ülésére

Tárgy: Döntés hitelfelvétellel kapcsolatos kérdésekről
Előterjesztő: Viplak Tibor polgármester
Készítette: Illés József pénzügyi osztályvezető

A PTFB döntés elfogadásához szükséges többség típusa:	egyszerű / **minősített**
A szavazás módja:	**nyílt**/ titkos
A KT döntés elfogadásához szükséges többség típusa:	egyszerű / **minősített**
A szavazás módja:	**nyílt**/ titkos

Tisztelt Bizottság!

Tisztelt Képviselő-testület!

Ezúton terjesztem a tisztelt Képviselők elé a fejlesztési hitel valamint a folyószámlahitel felvételre vonatkozó indikatív árajánlatot.

1. Előzmények

A.) Fejlesztési hitel 2020.

A Képviselő-testület 182/2020. (VII.31) számú határozatával döntött a fejlesztési hitel felvételéről, a 191/2020. (VIII.17.) határozatával pedig az indikatív ajánlatát elfogadásáról. A fejlesztési hitel felvételére vonatkozó AKÜ kérelem a Magyar Államkincstárhoz benyújtásra került. A következő lépés a fedezetként felajánlott ingatlanokról szóló döntés. A határozati javaslathoz az elkészült értékbecslést a határozathoz csatoltuk. Kérem a határozati javaslat elfogadását.

B. Folyószámlahitel 2021.

A Bank kérte, hogy fejlesztési hitel kérelmet és a jövő évi folyószámlahitel kérelmet párhuzamosan kezeljük, tekintettel az év végéig hátralevő rövid időre. Az önkormányzatnak elemi érdeke, hogy 2021. január első munkanapjától rendelkezésre álljon folyószámlahitel keret, arra az esetre is tekintettel, ha a 2020. évi hitelhez az adóbevételek és a REKI bevétel nem lesz elégséges. Ennek sajnos a gépjárműadóelvonás, és a decemberi IPA feltöltés miatt nem nulla az esélye. Ezzel a lehetőséggel majd a decemberi testületi ülésen is foglalkoznunk kell, a 2021. évi folyószámlahitelről azonban most szükséges dönteni.

A képviselő-testület SZMSZ-ének 37.§ (1) bekezdés d) pontja szerint a képviselő-testületnek név szerinti szavazást kell tartani a határozati javaslat elfogadásához.

Kérem a tisztelt Képviselőket az előterjesztés megtárgyalására.

2. Jogszabályi hivatkozások

- Magyarország 2020. évi központi költségvetéséről szóló 2019. évi LXXI. törvény
- az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény
- A képviselő-testület és szervei szervezeti és működési szabályzatáról szóló 15/2019. (X.31.) önkormányzati rendelet

3. Költségkihatások, illetve a kiadás fedezetét biztosító költségvetési sor megnevezése: -

4. melléklet
- határozati javaslatok

Enying, 2020. október 26.

Tisztelettel:

Viplak Tibor
Polgármester sk.

Bizottsági javaslatok

HATÁROZATI JAVASLAT

„A"

Enying Város Önkormányzatának Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsága .../2020. (X.28.) határozata az új 50 MFt-os fejlesztési hitel biztosítékainak tárgyában:

Enying Város Önkormányzatának Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsága az alábbi határozati javaslatot terjeszti a Képviselő-testület elé elfogadásra:

„Enying Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyar Takarékbank Zrt.-től felvenni kívánt 50 MFt-os fejlesztési hitelhez Enying 8130 területén Hrsz: 0199, 0243/3-4, 0120/6-8, 46, 47, 49, 86/5, 1329, 1406/A/1, 2290 alatti ingatlanokat ajánlja fel fedezetként.

Felelős: Viplak Tibor polgármester, Dr. Bodor Katalin jegyző
Határidő: azonnal"

Felelős: Gebula Béla Ákos elnök
Határidő: azonnal

ÉS

„B"

Enying Város Önkormányzatának Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsága .../2020. (X.28.) határozata a 2021. évi folyószámla hitel tárgyában:

Enying Város Önkormányzatának Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottsága az alábbi határozati javaslatot terjeszti a Képviselő-testület elé elfogadásra:

„A képviselő-testület

1. *megismerte és elfogadja a Takarékbank Zrt. 2021. évi folyószámlahitelre vonatkozó indikatív ajánlatát,*
2. *a képviselő testület határozott, hogy kérelemmel fordul az Önkormányzat számlavezető bankjához, a Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt-hez 50 millió forintos, éven belüli folyószámlahitel felvétele céljából,*
3. *a hitel lejárata: 2021.12.31, havi kamatfizetés, biztosíték: beszámítási jog az önkormányzat számláján,*
4. *nyilatkozik, hogy az önkormányzat az elmúlt 3 évben nem állt adósságrendezés alatt*
5. *felkéri a polgármestert, hogy a hitelfelvételhez szükséges jognyilatkozatokat tegye meg jogszabály által meghatározott határidőig a folyószámlahitelre vonatkozóan.*

Felelős: Viplak Tibor polgármester, Dr. Bodor Katalin jegyző
Határidő: azonnal, illetve folyamatos

„A"

KT javaslatok

HATÁROZATI JAVASLAT

Enying Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2020. (X.28.).) határozata új 50 MFt-os fejlesztési hitel biztosítékainak tárgyában:

„Enying Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyar Takarékbank Zrt.-től felvenni kívánt 50 MFt-os fejlesztési hitelhez Enying 8130 területén Hrsz: 0199, 0243/3-4, 0120/6-8, 46, 47, 49, 86/5, 1329, 1406/A/1, 2290 alatti ingatlanokat ajánlja fel fedezetként.

Felelős: Viplak Tibor polgármester, Dr. Bodor Katalin jegyző
Határidő: azonnal"

ÉS

„B"

Enying Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2020. (X.28.) határozata a 2021. évi folyószámla hitel tárgyában:

A képviselő-testület

1. megismerte és elfogadja a Takarékbank Zrt. 2021. évi folyószámlahitelre vonatkozó indikatív ajánlatát,
2. a képviselő testület határozott, hogy kérelemmel fordul az Önkormányzat számlavezető bankjához, a Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt-hez 50 millió forintos, éven belüli folyószámlahitel felvétele céljából,
3. a hitel lejárata: 2021.12.31, havi kamatfizetés, biztosíték: beszámítási jog az önkormányzat számláján,
4. nyilatkozik, hogy az önkormányzat az elmúlt 3 évben nem állt adósságrendezés alatt
5. felkéri a polgármestert, hogy a hitelfelvételhez szükséges jognyilatkozatokat tegye meg jogszabály által meghatározott határidőig a folyószámlahitelre vonatkozóan.

Felelős: Viplak Tibor polgármester, Dr. Bodor Katalin jegyző
Határidő: azonnal, illetve folyamatos

TAKARÉKBANK

Enying Város Önkormányzata
Viplap Tibor
Polgármester Úr részére

Enying
Kossuth u. 26.

8 1 3 0

Tárgy: Indikatív ajánlat folyószámlahitel igénybevételére

Tisztelt Polgármester Úr!

Kérésének megfelelően az önkormányzat zavartalan működésének biztosítása céljából - az alábbi indikatív ajánlatot tesszük folyószámlahitel igénybevételére vonatkozóan:

Hitel összege	50.000.000.- Ft
Hitel devizaneme	HUF
Hitel típusa	éven belüli folyószámlahitel
Hitel futamideje	2021.12.31.-ig
Ügyleti kamat	**Önöknek: 1 havi BUBOR + 2.1 %**
Tőkefizetés módja	egy összegben a lejárat végén
Kamatfizetés	havonta
Hitelbírálati díj	**Önöknek nem kerül felszámításra**
Rendelkezésre tartási díj	**Önöknek: 0,5 %**
Kezelési költség a fennálló hitelállomány után	**Önöknek nem kerül felszámításra**
Szerződéskötési díj a szerződött összegre	**Önöknek: 100.000 Ft**
Szerződés módosítási díj	**Önöknek nem kerül felszámításra**
Prolongáció	**Önöknek nem kerül felszámításra**
Biztosíték	1. Beszámítási jog az Önkormányzat számláin
Egyéb feltétel	1. Takarékbank Zrt.-nél történő kizárólagos bankszámlavezetés 2. Az elmúlt 3 évben nem volt adósságrendezése az Önkormányzatnak
Jelen ajánlat egy tárgyalási folyamat részét képezi és semmilyen körülmények között sem jelenti a Takarékbank Zrt. bárminemű kötelezettségvállalását. Ilyen kötelezettség létrejöttének feltétele az ügyfél Takarékbank Zrt. által elvégzett ügyfélminősítése és hitelképességi vizsgálata, a biztosítéki rendszer kialakítása, ez alapján a Takarékbank Zrt. által elvégzett kockázati elemzés, valamint a Takarékbank Zrt. döntéshozó szervének jóváhagyása és a megfelelő dokumentációk megléte.	

Bízunk abban, hogy az Önök számára összeállított ajánlatunkkal támogatni tudjuk munkájukat.

2020. Október 21.

Tisztelettel:

Takarékbank Zrt.
Bokros Erzsébet György Márta
Vezető ügyfélkapcsolati menedzser Szenior ügyfélkapcsolati menedzser

1/06. kiegészítés

EMMERLING-KÖHLER Mérnöki, Gazdasági Szolgáltató Kft
2483 Gárdony Tutaj u. 20, 8000 Székesfehérvár Károly J. u.43-45
Telefon & Fax: 06/22-326-309; 06/30-9977-272;
E-mail: kohlerm@t-online.hu ertekbecsles@ek-kft.hu

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

8130 Enying területén

Hrsz: 0199, 0242/3-4, 0120/6-8, 46, 47, 49, 86/5, 1329, 1406/A/1, 2290
alatti ingatlanokról

1/1. tulajdoni hányadról

Székesfehérvár, 2020. szeptember 21.

Készült: 1 példányban

Magyar Ingatlanszövetség tagja.

1 Tartalomjegyzék

1 Tartalomjegyzék 2

2 Ingatlan Értékbecslési Bizonyítvány Összefoglaló Adatlap 3

3 Általános leírás 5

3.1 Az ingatlan- nyilvántartási adatok kiegészítése : 6

3.2 Az ingatlan megközelítése, környezete 5

3.3 Közművek: 7

3.4 Az ingatlan műszaki leírása 8

4 Értékmeghatározás 24

4.1 Piaci összehasonlító módszer 25

Piaci érték a mellékelt értékelő táblázat szerint 27

5 Összefoglalás, az ingatlan értékbecslésének eredménye 30

6 Korlátozó feltételek nyilatkozata 31

Mellékletek 32

2 Ingatlan Értékbecslési Bizonyítvány Összefoglaló Adatlap

MEGBÍZÓ NEVE, címe, telefonszáma:	Enying Város Önkormányzata

MEGBÍZOTT NEVE, címe, telefonszáma:	Emmerling – Köhler Mérnöki Szolgáltató Kft. 8000 Székesfehérvár Károly J. 43-45.

MEGBÍZÁS TÁRGYA / Tulajdoni lap I rész

Ingatlan címe / természetbeni címe	**8130 Enying**
HRSZ:	**Hrsz: 0199, 0242/3-4, 0120/6-8, 46, 47, 49, 86/5, 1329, 1406/A/1, 2290**

TULAJDONVISZONYOK/

Név / Ingatlan tulajdonos/ Tulajdoni lap II rész	**Enying Város Önkormányzata - 1/1**
Tulajdoni hányad/ Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés// forgalomképesség	1/1. tulajdon /
ÉRTÉKELÉS CÉLJA	az ingatlan forgalmi (piaci) érték

VALÓS PIACI ÉRTÉK

Értékelés elve:	**Piaci / Költség alapú módszer/Hozam**		
Figyelembe vett értékesítési időtartam:	360 - nap		
Helyszíni szemle / Értékelés forduló napja:	2019.11.25.		
		PIACI érték	**HB érték**
Ingatlan valós piaci értéke: igény-, per- és tehermentes állapotban	**46 hrsz**	**10.100.000Ft**	**0Ft**
	49 hrsz	**24.900.000Ft**	**12.450.000Ft**
	86/5 hrsz	**15.000.000Ft**	**10.500.000Ft**
	1406/A/1 hrsz	**7.000.000Ft**	**0Ft**
	1329 hrsz	**10.400.000Ft**	**7.280.000Ft**
	2290 hrsz	**5.600.000Ft**	**3.920.000Ft**
	47 hrsz	**3.700.000Ft**	**2.960.000Ft**
	0120/6 – 8 hrsz	**8.500.000Ft**	**6.800.000Ft**
	0199 hrsz	**8.200.000Ft**	**6.560.000Ft**
	0242/3-4 hrsz	**11.900.000Ft**	**9.520.000Ft**
	ÖSSZESEN:	**105.300.000Ft**	**59.990.000Ft**
Az értékbecslés érvényes:	90 nap		

Ingatlanok valós piaci értéke: igény-, per- és tehermentes állapotban	**105.300.000Ft**	azaz
	egyszázötmillió három százezer Ft	
Ingatlanok valós HB értéke: igény-, per- és tehermentes állapotban	**59.990.000Ft**	azaz
	ötvenkilenc millió kilencszáz kilencvén ezer Ft	

Aláírás: **Emmerlingné Köhler Marietta** Névjegyzék szám: Szfvár 126/2000,936/2015

EMMERLING-KÖHLER KFT
2464 Gárdony Tutaj u. 20
Székhely: Székesfehérvár Károly J. u. 43
Tel: +36-30/99-77-272
Adószám: 13493844-2-07
Bank: 10700093-42667302-51100005

Szakértői szemle:

Az értékelés tárgyát képező ingatlan beazonosítására, jellemzőinek, felszereltségének, természeti és beépíthetőségi adottságainak, műszaki állapotának meghatározása, alaprajzának ellenőrzésének érdekében helyszíni szemlét tartottunk a szemrevételezéses diagnosztika módszerével, és fotókat készítettünk a jelenlegi állapotról. További feltárások nem történtek.
A szakértői szemle során

> szükség szerinti méréseket végeztünk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok ellenőrzése céljából
> tanulmányoztuk az ingatlan környezetét

A tulajdonos képviselője: **Zsiga Attila** vett részt a helyszíni szemlén, aki a rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét szavatolja.
Az értékelés során felhasznált adatok a mellékletben részletesen felsorolásra kerültek.

Az értékbecslést készítette: Farkas Zoltán jogosultság igazolása: Szfvár 244/2003

A Megbízótól kapott megrendelés szerint az ingatlan értékbecslését az óvatosság elvét követve elvégeztük. A rendelkezésre álló okmányok, információk, forgalmi adatok és piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni szemlén látottak és az értékbecslési szakvéleményben részletezett megfontolások szerint a fenti eredményt kaptuk:

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó 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.„

3 Általános leírás

3.1 Az ingatlan megközelítése, környezete

Enying a 7000 lakosú város, három település részből áll (Enying, Balatonbozsok és Kabókapuszta). Székesfehérvártól 38km-re, a Balatontól 15km-re helyezkedik el, közlekedési gerincét jelentő 64-es főút egyben a településközi kapcsolatok jelentős részét is bonyolítja. Enyinget Dunaföldvárral, Veszprémmel, Székesfehérvárral és Siófokkal és a környező településekkel kötik össze sűrű autóbuszjáratok. Közvetlen buszjárat köti össze Budapesttel, Győrrel, Keszthellyel, Kecskeméttel, Szegeddel, Szekszárddal és Szombathellyel. A városban helyi közlekedés is van. A településen több óvoda, általános iskola, gimnázium, körzeti orvosi rendelő (felnőtt, gyermek és fogorvos) katolikus és református templom is van.

Lakosainak száma:	7000 fő
Település rangja:	megyei jogú város
Településen belüli elhelyezkedés	lakó övezet
Környezete:	lakó és mezőgazdasági
Megközelíthetősége:	Önálló megközelítés közútról, aszfaltozott és kövezett úton, a környező utcák szilárd burkolatú, közepes forgalmat bonyolító mellékutcák átlagos (nehézkes, könnyű)
Tömegközlekedési eszközök:	Az ingatlan fekvése tömegközlekedés szempontjából átlagos, autóbusz járatok megállója 500m-en belül érhető el.
Infrastruktúra:	Infrastrukturális ellátottsága teljes, a szolgáltatási hálózat 500-2000m-en belül elérhető. Kereskedelmi, egészségügyi kulturális és közigazgatási létesítmények a közelben megtalálhatók.
Jelenlegi hasznosítás:	felújítás alatt
Környező ingatlanok minősége	Koruk és állapotuk változó,
Környező ingatlanok típusa	családi házak, üzletek, koruk és állapotuk változó
oktatás	nincs, alapfokú, középfokú, felsőfokú,
Egészségügy	nincs, körzeti orvos, szakrendelő, kórház, patika
Szolgáltatás	nincs, van,
Kereskedelem	átlagos, jó
Munkahely	minimális - átlagos – jó
Értékbefolyásoló környezeti tényező	Kertvárosias környezet, környezeti károk szemrevételezéssel nem észlelhetők
Parkolás	utcai – udvari
A településen az ingatlanforgalom	átlagos

Ingatlan címe / természetbeni címe	8131 Enying Fő u. 63.
HRSZ:	Hrsz: 86/5
Terület	750m²
Fekvés, művelési ág/ jelenlegi használat	belterület/ lakás, üzlet, orvosi rendelő

TULAJDONVISZONYOK/

Név / Ingatlan tulajdonos/ Tulajdoni lap II rész	Enying Város Önkormányzata - 1/1
Széljegy/jogi jelleg	nincs
Teherlapon bejegyzés/tulajdoni lap III rész	nincs
Tulajdoni hányad/ Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés// forgalomképesség	1/1. tulajdon /
ÉRTÉKELÉS CÉLJA	az ingatlan forgalmi (piaci) érték

INGATLAN BEMUTATÁSA

Felépítmények száma/ nettó/ redukált területe	1db/ nettó terület: 125,61 m2, hasznos 51,72, redukált 126,61 m2
Építés éve, állapota/szobaszám OTÉK szerint	1950-s évek
Közművesítettsége /komfortfokozata a 256/2011. (XII. 6.) számú Kormány rendelet:	víz, villany, gáz, csatorna közmű / lakó ingatlan

HASZNOSÍTHATÓSÁG

Lakhatási igények kielégítésére alkalmas	az ingatlan a 16/2016. és 17/2016. korm. rendelet szerint meg felel a lakhatás feltételeinek, komfortos
Legjobb/legelőnyösebb/leggazdaságosabb. használat:	lakóház, üzlet

3.2 Az ingatlan- nyilvántartási adatok kiegészítése :

Tulajdoni lap dátuma	2020. szeptember 18.
Térképmásolat dátuma	2020. szeptember 18.
Ingatlan - nyilvántartáson kívüli tulajdonos	Információnk nincs róla
A tulajdoni lap ellenőrzése során tapasztalt eltérések	Nem volt
Befolyásoló tényezők	Nincs
Használatba vételi engedélyt	Nem kaptunk
TAO	nincs
Forgalomképesség	önállóan forgalomképes
Szolgalmi jog	

Jogi helyzet: 86/5 hrsz: Az ingatlan családi ház, üzlet, rendelő, a Térképmásolaton a valóságnak megfelelően van feltüntetve az épület. Az épület nem lakott, közepes állapotú.

3.3 Az ingatlan megközelítése, környezete

Parkolás	utcai – udvari
A településen az ingatlanforgalom	átlagos
HÉSZ	lakóházas

3.4 Közművek:

közmű ellátottsága	Teljes körű – (víz, gáz, villany, csatorna
Víz	Közmű hálózatra csatlakoztatott, egyedileg mérhető
Villany	Közmű hálózatra csatlakoztatott, egyedileg mérhető, 220 V
Gáz	Közmű hálózatra csatlakoztatott, egyedileg mérhető
Csatorna	Közműhálózatra csatlakoztatott
Kommunikáció	nincs

Az ingatlan fizikai állapota	*70%, (a kor és a műszaki állapot figyelembe vételével,* építésnél jelenlegi készültségi foka
Környezetvédelmi kockázat	Szemrevételezés alapján környezeti károsodás nem volt tapasztalható
Domborzati és lejtésviszonyok:	sík, felszíne nem hullámos
Vízjárás	nem jellemző
Növényzet	nincs
Kerítés	kerített
Övezeti besorolása a szabályozási terv szerint	lakó
Parkolás módja	utcai és udvari
Az ingatlan tájolása	DNy-i
Egyéb:	-

3.5 Az ingatlan műszaki leírása 86/5 hrsz

Az építés éve: 1950-s évek, Beépítés módja: **szabadon** álló Bm: 2,6

Szintek száma, tagolódás	1		földszint		
Megnevezés	**lakás, üzlet, orvosi rendelő**			**Jellemzők**	**Állapotuk**
Pince	van				
Alapozás	Nincs		Tégla		átlagos
	Kő	X	Beton	X	
Szigetelés (talaj-nedvesség elleni)	van				átlagos
Függőleges teher-hordó sz.	üveg		Vert		átlagos
	Kő		könnyűszerk		
	tégla	X	beton		
Külső homlokzati burkolat	Alapvakolat		Kőporos	X	átlagos
	Festett		Díszburkolat		
	vakolat	X	Hőszigetelés		
Vízszintes teher-hordó sz.	Fa	X	Tégla		átlagos
	Vasbeton		Acélszerk.		
tetőtér	nem beépíthető				
Tetőszerkezet, héjalás	Fa ácsszerkezet	X	Acél szerk.		átlagos
	Magas tető	X	Lapos		
	Amerikai		Sátor		
	Nyereg		Összetett		
	cserép	X	Pala		
Bádogos szerkeze-tek	Horganyzott	X	Alumínium		átlagos
	Műanyag		Lindab		
	Vörösréz		Egyéb		
Falak belső felüle-te	Festett	X	Tapétázott		átlagos
	meszelt	X	Csempe		
Nyílászárók	Fa	X	Fém		közepes
	Műanyag		Egyrétegű	X	
	Kétrétegű		Hőszigetelt		
Fűtés	vegyes kazán		radiátor		átlagos
	napkollektor		Központi		
	padló		gázkonvektor	X	
	fal		kandalló		
Meleg víz	Nincs		Táv		átlagos
	Fürdőkályha		villanybojler	X	
	Kombi gázk.		napkollektor		
Egyéb szerk. (lép-cső, erkély,stb)				LIFT: nincs	
Egyéb ellátottság	nincs				
Károsodások	Az épület tartószerkezetein teherbirási rendellenességre utaló károsodá-sokat, nem észleltünk. Az épületen beázás nem tapasztalható, de a fala-kon foltosodás látható.				
Egyéb	átlagos állapot				

Rövid szöveges ismertetés:

Telek: négyszög alakú, rendezett sík, kerítéssel, összközműves terület

Épület:

A vizsgált ingatlan 1950-s években épült, földszint elrendezésű közepes állapotú, nem lakott. Az utóbbi egy-két évben nem használták, addig valamelyik egysége használatban volt. Korábban intézményi célokat szolgált az épület: posta, orvosi rendelő. A térképen tűzoltóságként szerepel. Az ingatlan összközműves, a (víz-, villany,- gáz-, csatorna). Az épület beton és kő alappal rendelkezik, vakolt lábazatú, téglafalakkal rendelkező, magas tetős épület. Külső homlokzatán kőporos vakolat borítással készült. Padlóburkolatai kerámia, laminált parketta, átlagos állapotúak. Az épület jelenlegi funkciója használaton kívüli. Az értékelt ingatlan utcafronti elhelyezkedésű, zajterhelés elfogadható.

A helységek méretei megfelelőek, természetes fénnyel ellátottak. Az ingatlanban található helységek elhelyezkedését a mellékletben csatolt alaprajz tartalmazza. Az üzleti részek visszaalakítása lakó résszé kisebb anyagi ráfordítással megoldható.

MEGBÍZÁS TÁRGYA / Tulajdoni lap I rész

Ingatlan címe / természetbeni címe	**8131 Enying Kossuth Lajos u. 13/A**
HRSZ:	**Hrsz: 1406/A/1**
Terület	**45m²**
Fekvés, művelési ág/ jelenlegi használat	**belterület/ lakás**

TULAJDONVISZONYOK/

Név / Ingatlan tulajdonos/ Tulajdoni lap II rész	**Enying Város Önkormányzata - 1/1**
Széljegy/jogi jelleg	nincs
Teherlapon bejegyzés/tulajdoni lap III rész	nincs
Tulajdoni hányad/ Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés// forgalomképesség	1/1. tulajdon /
ÉRTÉKELÉS CÉLJA	az ingatlan forgalmi (piaci) érték

INGATLAN BEMUTATÁSA

Felépítmények száma/ nettó/ redukált területe	**1db/** nettó terület: 44,8 m2, redukált 44,8 m2
Építés éve, állapota/szobaszám OTÉK szerint	**1950-s évek**
Közművesítettsége /komfortfokozata a 256/2011. (XII. 6.) számú Kormány rendelet:	víz, villany, gáz, csatorna közmű / lakó ingatlan

HASZNOSÍTHATÓSÁG

Lakhatási igények kielégítésére alkalmas	az ingatlan a 16/2016. és 17/2016. korm. rendelet szerint nem felel meg a lakhatás feltételeinek, a fürdőben nincs fűtés, egyébként komfortos
Legjobb/legelőnyösebb/leggazdaságosabb. használat:	lakás

3.6 Az ingatlan- nyilvántartási adatok kiegészítése :

Tulajdoni lap dátuma	2020. szeptember 18.
Térképmásolat dátuma	2020. szeptember 18.
Ingatlan - nyilvántartáson kívüli tulajdonos	Információnk nincs róla
A tulajdoni lap ellenőrzése során tapasztalt eltérések	Nem volt
Befolyásoló tényezők	Nincs
Használatba vételi engedélyt	Nem kaptunk
TAO	nem kaptunk
Forgalomképesség	önállóan forgalomképes
Szolgalmi jog	

Jogi helyzet: 1406/A/1 hrsz: Az ingatlan Társasházi lakás , a Térképmásolaton a valóságnak megfelelően van feltüntetve az épület. Az épület első (utcafronti részén) van , udvari bejárattal , ajtó szám nincs, de a melléklet szintalaprajz alapján beazonosítható.

Az ingatlan megközelítése, környezete:

Parkolás	utcai – udvari
A településen az ingatlanforgalom	átlagos
HÉSZ	település központ

3.7 Közművek:

közmű ellátottsága	Teljes körű – (víz, gáz, villany, csatorna
Víz	Közmű hálózatra csatlakoztatott, egyedileg mérhető
Villany	Közmű hálózatra csatlakoztatott, egyedileg mérhető, 220 V
Gáz	Közmű hálózatra csatlakoztatott, egyedileg mérhető
Csatorna	Közműhálózatra csatlakoztatott
Kommunikáció	nincs

3.8 Az ingatlan műszaki leírása 1406/A/1 hrsz

Az építés éve: 1950-s évek, Beépítés módja: oldal határon álló Bm: 2,6

Szintek száma, tagolódás	1		földszint		
Megnevezés	**lakás**			**Jellemzők**	**Állapotuk**
Pince	van				
Alapozás	Nincs		Tégla		átlagos
	Kő	X	Beton	X	
Szigetelés (talaj-nedvesség elleni)	van				átlagos
Függőleges teher-hordó sz.	üveg		Vert		átlagos
	Kő	X	könnyűszerk		
	tégla	X	beton		
Külső homlokzati burkolat	Alapvakolat		Kőporos	X	átlagos
	Festett		Díszburkolat		
	vakolat	X	Hőszigetelés		
Vízszintes teher-hordó sz.	Fa	X	Tégla		átlagos
	Vasbeton		Acélszerk.		
tetőtér	nem beépíthető				
Tetőszerkezet, héjalás	Fa ácsszerkezet	X	Acél szerk.		**átlagos**
	Magas tető	X	Lapos		
	Amerikai		Sátor		
	Nyereg		Összetett		
	cserép	X	Pala		
Bádogos szerkeze-tek	Horganyzott	X	Alumínium		átlagos
	Műanyag		Lindab		
	Vörösréz		Egyéb		
Falak belső felüle-te	Festett	X	Tapétázott		átlagos
	meszelt	X	Csempe		
Nyílászárók	Fa	X	Fém		átlagos
	Műanyag		Egyrétegű	X	
	Kétrétegű		Hőszigetelt		
Fűtés	vegyes kazán		radiátor		átlagos
	napkollektor		Központi		
	padló		gázkonvektor	X	
	egyedi	X	kandalló		
Meleg víz	Nincs		Táv		**átlagos**
	Fürdőkályha		villanybojler	X	
	Kombi gázk.		napkollektor		
Egyéb szerk. (lép-cső, erkély,stb)				LIFT: nincs	
Egyéb ellátottság	nincs				
Károsodások	Nem láthatók				
Egyéb	átlagos állapot				

Rövid szöveges ismertetés:

Telek: szabálytalan négyszög alakú, rendezett sík, kerítéssel, összközműves terület

Épület:

A vizsgált ingatlan 1950-s években épült, földszint elrendezésű,átlagos állapotú, lakott lakás. Az ingatlan összközműves, a (víz-, villany,- gáz-, csatorna). Az épület beton és kő alappal rendelkezik, vakolt lábazatú, téglafalakkal rendelkező, magas tetős épület. Külső homlokzatán kőporos vakolat borítással készült. Padlóburkolatai kerámia, parketta, átlagos állapotúak. Az épület jelenlegi funkciójában lakásoknak használják, társasház. Az értékelt ingatlan utcafronti elhelyezkedésű, zajterhelés elfogadható. A konyha az előszobában van kialakítva, és nincs állandó fűtés a fürdőben.

A helységek méretei megfelelőek, természetes fénnyel ellátottak. Az ingatlanban található helységek elhelyezkedését a mellékletben csatolt alaprajz tartalmazza.

.

Az ingatlan fizikai állapota	*70%, (a kor és a műszaki állapot figyelembe vételével,* építésnél jelenlegi készültségi foka
Környezetvédelmi kockázat	Szemrevételezés alapján környezeti károsodás nem volt tapasztalható
Domborzati és lejtésviszonyok:	sík, felszíne nem hullámos
Vízjárás	nem jellemző
Növényzet	nincs
Kerítés	kerített
Övezeti besorolása a szabályozási terv szerint	lakó
Parkolás módja	utcai és udvari
Az ingatlan tájolása	ÉK-i
Egyéb:	-

MEGBÍZÁS TÁRGYA / Tulajdoni lap I rész

Ingatlan címe / természetbeni címe	8130 Enying Szabadság tér 10.
HRSZ:	Hrsz: 2290
Terület	492m²
Fekvés, művelési ág/ jelenlegi használat	belterület/ lakóház, udvar, gazdasági épület

TULAJDONVISZONYOK/

Név / Ingatlan tulajdonos/ Tulajdoni lap II rész	Enying Város Önkormányzata - 1/1
Széljegy/jogi jelleg	nincs
Teherlapon bejegyzés/tulajdoni lap III rész	nincs
Tulajdoni hányad/ Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés// forgalomképesség	1/1. tulajdon /
ÉRTÉKELÉS CÉLJA	az ingatlan forgalmi (piaci) érték

INGATLAN BEMUTATÁSA

Felépítmények száma/ nettó/ redukált területe	1db/ nettó terület: 82,44 m2, hasznos 71,72 redukált 74 m2
Építés éve, állapota/szobaszám OTÉK szerint	1950-s évek
Közművesítettsége /komfortfokozata a 256/2011. (XII. 6.) számú Kormány rendelet:	víz, villany, gáz, csatorna közmű / lakó ingatlan

HASZNOSÍTHATÓSÁG

Lakhatási igények kielégítésére alkalmas	az ingatlan a 16/2016. és 17/2016. korm. rendelet szerint nem felel meg a lakhatás feltételeinek, komfort nélküli-fürdőben nincs fűtés
Legjobb/legelőnyösebb/leggazdaságosabb. használat:	lakóház, udvar, gazdasági épület

3.9 Az ingatlan- nyilvántartási adatok kiegészítése :

Tulajdoni lap dátuma	2020. szeptember 18.
Térképmásolat dátuma	2020. szeptember 18.
Ingatlan - nyilvántartáson kívüli tulajdonos	Információnk nincs róla
A tulajdoni lap ellenőrzése során tapasztalt eltérések	Nem volt
Befolyásoló tényezők	Nincs
Használatba vételi engedélyt	Nem kaptunk
TAO	nincs
Forgalomképesség	önállóan forgalomképes
Szolgalmi jog	

Jogi helyzet: 2290 hrsz: Az ingatlan családi ház, a Térképmásolaton a valóságnak megfelelően van feltüntetve az épület. Az épület nem lakott, erőteljesen felújítandó állapotú.

3.10 Az ingatlan megközelítése, környezete

Parkolás	utcai – udvari
A településen az ingatlanforgalom	átlagos
HÉSZ	lakóházas

3.11 Közművek:

közmű ellátottsága	Teljes körű – (víz, gáz, villany, csatorna
Víz	Közmű hálózatra csatlakoztatott, egyedileg mérhető, azonban a kert elhanyagolt állapota miatt az akna nem volt fellelhető
Villany	Közmű hálózatra csatlakoztatott, egyedileg mérhető, 220 V
Gáz	Közmű hálózatra csatlakoztatott, egyedileg mérhető
Csatorna	Közműhálózatra csatlakoztatott
Kommunikáció	nincs

3.12 Az ingatlan műszaki leírása: 2290 hrsz

Az építés éve: 1950-s évek, Beépítés módja: oldal határon álló Bm: 2,6

Szintek száma, tagolódás	1		földszint			
Megnevezés	**lakóház**				**Jellemzők**	**Állapotuk**
Pince	van					
Alapozás	Nincs		Tégla			átlagos
	Kő	X	Beton	X		
Szigetelés (talaj-nedvesség elleni)	van					közepes
Függőleges teher-hordó sz.	üveg		Vert		vakolathullás, foltosodás látható	közepes
	Kő		könnyűszerk			
	tégla	X	beton			
Külső homlokzati burkolat	Alapvakolat		Kőporos	X	hiányos	közepes
	Festett		Díszburkolat			
	vakolat	X	Hőszigetelés			
Vízszintes teher-hordó sz.	Fa	X	Tégla		beázások látszanak	közepes
	Vasbeton		Acélszerk.			
tetőtér	nem beépíthető					
Tetőszerkezet, héjalás	Fa ácsszerkezet	X	Acél szerk.			átlagos
	Magas tető	X	Lapos			
	Amerikai		Sátor			
	Nyereg		Összetett			
	cserép	X	Pala			
Bádogos szerkeze-tek	Horganyzott	X	Alumínium			közepes
	Műanyag		Lindab			
	Vörösréz		Egyéb			
Falak belső felüle-te	Festett	X	Tapétázott			gyenge
	meszelt	X	Csempe			
Nyílászárók	Fa	X	Fém			gyenge
	Műanyag		Egyrétegű	X		
	Kétrétegű		Hőszigetelt			
Fűtés	vegyes kazán		radiátor			közepes
	napkollektor		Központi			
	padló		gázkonvektor			
	fal		kandalló			
Meleg víz	Nincs		Táv			gyenge
	Fürdőkályha		villanybojler	X		
	Kombi gázk.		napkollektor			
Egyéb szerk. (lép-cső, erkély,stb)					LIFT: nincs	
Egyéb ellátottság	nincs					
Károsodások	Az épület tartószerkezetein teherbírási rendellenességre utaló károsodá-sokat, süllyedésre utaló nyomokat nem észleltünk. A tartószerkezet sérü-lésmentes, foltosodás, nagyobb vakolathullás látható, tetőszerkezet tönk-rement az épületen beázás tapasztalható.					
Egyéb	teljes körűen felújítandó állapot					

3.12 Az ingatlan műszaki leírása: 2290 hrsz

Az építés éve: 1950-s évek, Beépítés módja: oldal határon álló Bm: 2,6

Szintek száma, tagolódás	1		földszint			
Megnevezés	**lakóház**				**Jellemzők**	**Állapotuk**
Pince	van					
Alapozás	Nincs		Tégla			átlagos
	Kő	X	Beton	X		
Szigetelés (talajnedvesség elleni)	van					közepes
Függőleges teherhordó sz.	üveg		Vert		vakolathullás, foltosodás látható	közepes
	Kő		könnyűszerk			
	tégla	X	beton			
Külső homlokzati burkolat	Alapvakolat		Kőporos	X	hiányos	közepes
	Festett		Díszburkolat			
	vakolat	X	Hőszigetelés			
Vízszintes teherhordó sz.	Fa	X	Tégla		beázások látszanak	közepes
	Vasbeton		Acélszerk.			
tetőtér	nem beépíthető					
Tetőszerkezet, héjalás	Fa ácsszerkezet	X	Acél szerk.			átlagos
	Magas tető	X	Lapos			
	Amerikai		Sátor			
	Nyereg		Összetett			
	cserép	X	Pala			
Bádogos szerkezetek	Horganyzott	X	Alumínium			közepes
	Műanyag		Lindab			
	Vörösréz		Egyéb			
Falak belső felülete	Festett	X	Tapétázott			gyenge
	meszelt	X	Csempe			
Nyílászárók	Fa	X	Fém			gyenge
	Műanyag		Egyrétegű	X		
	Kétrétegű		Hőszigetelt			
Fűtés	vegyes kazán		radiátor			közepes
	napkollektor		Központi			
	padló		gázkonvektor			
	fal		kandalló			
Meleg víz	Nincs		Táv			gyenge
	Fürdőkályha		villanybojler	X		
	Kombi gázk.		napkollektor			
Egyéb szerk. (lépcső, erkély,stb)					LIFT: nincs	
Egyéb ellátottság	nincs					
Károsodások	Az épület tartószerkezetein teherbirási rendellenességre utaló károsodásokat, süllyedésre utaló nyomokat nem észleltünk. A tartószerkezet sérülésmentes, foltosodás, nagyobb vakolathullás látható, tetőszerkezet tönkrement az épületen beázás tapasztalható.					
Egyéb	teljes körűen felújítandó állapot					

Rövid szöveges ismertetés:
Telek: négyszög alakú, elhanyagolt sík, elől kerítéssel, összközműves terület

Épület:
A vizsgált ingatlan 1950-s években épült, földszint elrendezésű felújítandó állapotú, nem lakott. Az ingatlan összközműves, a (víz-, villany,- gáz-, csatorna). Az épület beton és kő alappal rendelkezik, vakolt lábazatú, téglafalakkal rendelkező, magas tetős épület. Külső homlokzatán kőporos vakolat borítással készült. Padlóburkolatai festett beton, közepes állapotúak. Az épület jelenlegi funkciója használaton kívüli. Az értékelt ingatlan utcafronti elhelyezkedésű, zajterhelés elfogadható.
A helységek méretei megfelelőek, természetes fénnyel ellátottak. Az ingatlanban található helységek elhelyezkedését a mellékletben csatolt alaprajz tartalmazza.

Az ingatlan fizikai állapota	***50%,*** *(a kor és a műszaki állapot figyelembe vételével,* építésnél jelenlegi készültségi foka
Környezetvédelmi kockázat	Szemrevételezés alapján környezeti károsodás nem volt tapasztalható
Domborzati és lejtésviszonyok:	sík, felszíne nem hullámos
Vízjárás	nem jellemző
Növényzet	nincs
Kerítés	hiányos, drótháló
Övezeti besorolása a szabályozási terv szerint	lakó
Parkolás módja	utcai és udvari
Az ingatlan tájolása	
Egyéb:	-

MEGBÍZÁS TÁRGYA / Tulajdoni lap I rész

Ingatlan címe / természetbeni címe	8131 Enying Kossuth Lajos u. 29.
HRSZ:	Hrsz: 1329
Terület	730m²
Fekvés, művelési ág/ jelenlegi használat	belterület/ lakóház, udvar, gazdasági épület

TULAJDONVISZONYOK/

Név / Ingatlan tulajdonos/ Tulajdoni lap II rész	Enying Város Önkormányzata - 1/1
Széljegy/jogi jelleg	nincs
Teherlapon bejegyzés/tulajdoni lap III rész	- terheli az Enying belterület 1330 hrsz-t illető Átjárási szolgalmi jog és szennyvízderítő elhelyezés és használatának joga(FÉ-t nem csökkent) - Keretbiztosítéki jelzálog 190 000 000Ft – Magyar Takarékszövetkezeti Bank zrt - Vételi jog 2015.12.23.-ig - Magyar Takarékszövet-kezeti Bank zrt
Tulajdoni hányad/ Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés// forgalomképesség	1/1. tulajdon /
ÉRTÉKELÉS CÉLJA	az ingatlan forgalmi (piaci) érték

INGATLAN BEMUTATÁSA

Felépítmények száma/ nettó/ redukált területe	1db/ nettó terület: 228 m2, redukált 84 m2 hasznos 0 m2
Építés éve, állapota/szobaszám OTÉK szerint	1950-s évek
Közművesítettsége /komfortfokozata a 256/2011. (XII. 6.) számú Kormány rendelet:	víz, villany, gáz, csatorna közmű / lakó ingatlan

HASZNOSÍTHATÓSÁG

Lakhatási igények kielégítésére alkalmas	az ingatlan a 16/2016. és 17/2016. korm. rendelet szerint nem felel meg a lakhatás feltételeinek, komfort nélküli . Az üzletként használt ingatlanrész vissza alakítható lakássá, de jelenleg a lakaórész lakhatatlan műszaki állapotú
Legjobb/legelőnyösebb/leggazdaságosabb. használat:	lakóház, üzlet

3.13 Az ingatlan- nyilvántartási adatok kiegészítése :

Tulajdoni lap dátuma	2020. szeptember 18.
Térképmásolat dátuma	2020. szeptember 18.
Ingatlan - nyilvántartáson kívüli tulajdonos	Információnk nincs róla
A tulajdoni lap ellenőrzése során tapasztalt eltérések	Nem volt
Befolyásoló tényezők	Nincs
Használatba vételi engedélyt	Nem kaptunk
TAO	nincs
Forgalomképesség	önállóan forgalomképes
Szolgalmi jog	

Jogi helyzet: 1329 hrsz: Az ingatlan családi ház, a Térképmásolaton a valóságnak megfelelően van feltüntetve az épület. Az épület első (utcafronti részén) üzlet van kialakítva, hátsó udvari, melyben a lakások vannak jelenleg nem használt, gazdaságos felújítása kétséges

3.14 Az ingatlan megközelítése, környezete

Parkolás	utcai – udvari
A településen az ingatlanforgalom	átlagos
HÉSZ	**település központ**

3.15 Közművek:

közmű ellátottsága	Teljes körű – (víz, gáz, villany, csatorna
Víz	Közmű hálózatra csatlakoztatott, egyedileg mérhető
Villany	Közmű hálózatra csatlakoztatott, egyedileg mérhető, 220 V
Gáz	Közmű hálózatra csatlakoztatott, egyedileg mérhető
Csatorna	Közműhálózatra csatlakoztatott
Kommunikáció	nincs

Az ingatlan fizikai állapota	*60%, (a kor és a műszaki állapot figyelembe vételével,* építésnél jelenlegi készültségi foka
Környezetvédelmi kockázat	Szemrevételezés alapján környezeti károsodás nem volt tapasztalható
Domborzati és lejtésviszonyok:	sík, felszíne nem hullámos
Vízjárás	nem jellemző
Növényzet	nincs
Kerítés	kerített
Övezeti besorolása a szabályozási terv szerint	lakó
Parkolás módja	utcai és udvari
Az ingatlan tájolása	DNy-i
Egyéb:	-

3.16 Az ingatlan műszaki leírása 1329 hrsz

Az építés éve: 1950-s évek, Beépítés módja: oldal határon álló Bm: 2,6

Szintek száma, tagolódás	1		földszint			
Megnevezés	**lakóház, udvar, gazdasági épület**				**Jellemzők**	**Állapotuk**
Pince	van					
Alapozás	Nincs		Tégla			átlagos
	Kő	X	Beton	X		
Szigetelés (talaj-nedvesség elleni)	van					átlagos
Függőleges teher-hordó sz.	üveg		Vert		vakolathullás, erős foltosodás látható	gyenge
	Kő	X	könnyűszerk			
	tégla	X	beton			
Külső homlokzati burkolat	Alapvakolat		Kőporos	X	hiányos	közepes
	Festett		Díszburkolat			
	vakolat	X	Hőszigetelés			
Vízszintes teher-hordó sz.	Fa	X	Tégla			gyenge
	Vasbeton		Acélszerk.			
tetőtér	nem beépíthető					
Tetőszerkezet, héjalás	Fa ácsszerkezet	X	Acél szerk.		hullámzó tető	közepes
	Magas tető	X	Lapos			
	Amerikai		Sátor			
	Nyereg		Összetett			
	bitumenes hul-lámlemez	X	Pala			
Bádogos szerkeze-tek	Horganyzott	X	Alumínium			közepes
	Vörösréz		Egyéb			
Falak belső felüle-te	Festett	X	Tapétázott		Az üzletben gondozott, festett, a többi helyen elhanyagolt	közepes
	meszelt	X	Csempe			
Nyílászárók	Fa	X	Fém			közepes
	Műanyag		Egyrétegű	X		
	Kétrétegű		Hőszigetelt			
Fűtés	vegyes kazán		radiátor		a hátsó lakásokban jelenleg nincs	átlagos
	napkollektor		Központi			
	padló		gázkonvektor	X		
	egyedi	X	kandalló			
	Fürdőkályha		villanybojler	X		
	Kombi gázk.		napkollektor			
Egyéb szerk. (lép-cső, erkély,stb)					LIFT: nincs	
Egyéb ellátottság	nincs					
Károsodások	Az épület tartószerkezetein teherbirási rendellenességre utaló károsodá-sokat, süllyedésre utaló nyomokat nem észleltünk. A tartószerkezet folto-sodás, nagyobb vakolathullás látható, tetőszerkezet tönkrement az épüle-ten beázás tapasztalható. Az üzleti , utcafronti rész átlagos-közepes álla-potú, de a hátsó lakások jelen helyzetben lakhatásra nem alkalmasak.					
Egyéb	-közepes – gyenge állapot					

Rövid szöveges ismertetés:
Telek: szabálytalan négyszög alakú, rendezett sík, kerítéssel, összközműves terület

Épület:

A vizsgált ingatlan 1950-s években épült, földszint elrendezésű közepes-gyenge állapotú, nem lakott. Az ingatlan összközműves, a (víz-, villany,- gáz-, csatorna). Az épület beton és kő alappal rendelkezik, vakolt lábazatú, téglafalakkal rendelkező, magas tetős épület. Külső homlokzatán kőporos vakolat borítással készült. Padlóburkolatai kerámia, parketta, átlagos-közepes állapotúak. Az épület jelenlegi funkciója részben üzletnek használják és a hátsórész használaton kívüli. Az üzletként használt ingatlanrész vissza alakítható lakássá, de jelenleg a hátsó lakaórész lakhatatlan műszaki állapotú. Minden lakrészről nem is tudtunk képeket készíteni. Az értékelt ingatlan utcafronti elhelyezkedésű, zajterhelés elfogadható.
A helységek méretei megfelelőek, természetes fénnyel ellátottak. Az ingatlanban található helységek elhelyezkedését a mellékletben csatolt alaprajz tartalmazza. Az épület hátsó részén található lakásokat minimális mértékben vesszük figyelembe tekintettel a műszaki állapotukra. Az utcafronton található üzlet visszaalakítása lakó résszé kisebb anyagi ráfordítással megoldható. A tulajdoni lapon lakóház szerepel, ezért az összehasonlító adatoknál is lakó ingatlanokat használtunk.

MEGBÍZÁS TÁRGYA / Tulajdoni lap I rész

Ingatlan címe / természetbeni címe	8131 Enying beépítetlen terület hrsz46
HRSZ:	Hrsz: 46
Terület	9492m²
Fekvés, művelési ág/ jelenlegi használat	belterület/ beépítetlen terület

TULAJDONVISZONYOK/

Név / Ingatlan tulajdonos/ Tulajdoni lap II rész	Enying Város Önkormányzata - 1/1
Széljegy/jogi jelleg	nincs
Teherlapon bejegyzés/tulajdoni lap III rész	- Vezetékjog – E.ON Zrt – 797nm területre a 2% beépíthetőséget érdemben nem befolyásolja
Tulajdoni hányad/ ingatlan-nyilvántartási megjegyzés// forgalomképesség	1/1. tulajdon /
ÉRTÉKELÉS CÉLJA	az ingatlan forgalmi (piaci) érték

INGATLAN BEMUTATÁSA

Felépítmények száma/ nettó/ redukált területe	nincs
Építés éve, állapota/szobaszám OTÉK szerint	
Közművesítettsége /komfortfokozata a 256/2011. (XII. 6.) számú Kormány rendelet:	közművek az utcában / üres terület / zárványtelek

HASZNOSÍTHATÓSÁG

Lakhatási igények kielégítésére alkalmas	az ingatlan a 16/2016. és 17/2016. korm. rendelet szerint nem felel meg a lakhatás feltételeinek,
Legjobb/legelőnyösebb/leggazdaságosabb. használat:	telek

4 Általános leírás

4.1 Az ingatlan- nyilvántartási adatok kiegészítése :

Tulajdoni lap dátuma	2020. szeptember 18.
Térképmásolat dátuma	2020. szeptember 18.
Ingatlan - nyilvántartáson kívüli tulajdonos	Információnk nincs róla
A tulajdoni lap ellenőrzése során tapasztalt eltérések	Nem volt
Befolyásoló tényezők	Nincs
Használatba vételi engedélyt	Nem kaptunk
TAO	nincs
Forgalomképesség	önállóan nem forgalomképes, jelenleg a szintén értékelt Enying 047 hrsz-ú ingatlannal együtt forgalomképes
Szolgalmi jog	

Jogi helyzet: 46 hrsz: Az ingatlan egy üres terület, melynek jelenleg beépítetlen terület besorolása van, jelenleg önálló megközelíthetősége közútról nincs. Közútról a szintén értékelt Enying 047 hrsz-ú ingatlanról gyalogosan megközelíthető.

4.2 Az ingatlan megközelítése, környezete

Parkolás	utcai – udvari
A településen az ingatlanforgalom	átlagos
HÉSZ	Z KP1 (zöld területi közparkok)– legnagyobb beépíthetőség - 2%, max. 4,5m magasság – lakóingatlan nem építhető rá

4.3 Közművek:

közmű ellátottsága	utcában
Víz	utcában
Villany	utcában
Gáz	utcában
Csatorna	utcában
Kommunikáció	nincs

Rövid szöveges ismertetés:

Telek: szabálytalan négyszög alakú, rendezett sík, nem körbe kerített, közmű nélküli terület

Környezetvédelmi kockázat	Szemrevételezés alapján környezeti károsodás nem volt tapasztalható
Domborzati és lejtésviszonyok:	sík, felszíne nem hullámos
Vízjárás	nem jellemző
Növényzet	nincs
Kerítés	nincs
Övezeti besorolása a szabályozási terv szerint	zöld övezet
Parkolás módja	utcai és udvari
Az ingatlan tájolása	DNy-i
Egyéb:	-

MEGBÍZÁS TÁRGYA / Tulajdoni lap I rész

Ingatlan címe / természetbeni címe	**8131 Enying Gárdonyi G u. 9.**
HRSZ:	**Hrsz: 49**
Terület	**22759m²**
Fekvés, művelési ág/ jelenlegi használat	**belterület/ sporttelep**

TULAJDONVISZONYOK/

Név / Ingatlan tulajdonos/ Tulajdoni lap II rész	**Enying Város Önkormányzata - 1/1**
Széljegy/jogi jelleg	nincs
Teherlapon bejegyzés/tulajdoni lap III rész	**nincs**
Tulajdoni hányad/ Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés// forgalomképesség	1/1. tulajdon /
ÉRTÉKELÉS CÉLJA	az ingatlan forgalmi (piaci) érték

INGATLAN BEMUTATÁSA

Felépítmények száma/ nettó/ redukált területe	nincs
Építés éve, állapota/szobaszám OTÉK szerint	
Közművesítettsége /komfortfokozata a 256/2011. (XII. 6.) számú Kormány rendelet:	közművek az utcában / üres terület

HASZNOSÍTHATÓSÁG

Lakhatási igények kielégítésére alkalmas	az ingatlan a 16/2016. és 17/2016. korm. rendelet szerint nem felel meg a lakhatás feltételeinek, komfort nélküli
Legjobb/legelőnyösebb/leggazdaságosabb. használat:	telek

4.4 Az ingatlan- nyilvántartási adatok kiegészítése :

Tulajdoni lap dátuma	2020. szeptember 18.
Térképmásolat dátuma	2020. szeptember 18.
Ingatlan - nyilvántartáson kívüli tulajdonos	Információnk nincs róla
A tulajdoni lap ellenőrzése során tapasztalt eltérések	Nem volt
Befolyásoló tényezők	Nincs
Használatba vételi engedélyt	Nem kaptunk
TAO	nincs
Forgalomképesség	önállóan forgalomképes
Szolgalmi jog	

Jogi helyzet: 49 hrsz: Az ingatlan egy üres terület, melynek jelenleg sporttelep besorolása van, gyakorlatilag nincs használva.

4.5 Az ingatlan megközelítése, környezete

Parkolás	utcai – udvari
A településen az ingatlanforgalom	átlagos
HÉSZ	Z KP1 (zöld területi közparkok)– legnagyobb beépíthetőség - 2%, max. 4,5m magasság – lakóingatlan nem építhető rá

4.6 Közművek:

közmű ellátottsága	utcában
Víz	utcában
Villany	utcában
Gáz	utcában
Csatorna	utcában
Kommunikáció	nincs

4.7

Rövid szöveges ismertetés:
Telek: szabálytalan négyszög alakú, rendezett sík, nem körbe kerített, közmű nélküli terület

Környezetvédelmi kockázat	Szemrevételezés alapján környezeti károsodás nem volt tapasztalható
Domborzati és lejtésviszonyok:	sík, felszíne nem hullámos
Vízjárás	nem jellemző
Növényzet	nincs
Kerítés	nincs
Övezeti besorolása a szabályozási terv szerint	zöld övezet
Parkolás módja	utcai és udvari
Az ingatlan tájolása	DNy-i
Egyéb:	-

5 Értékmeghatározás

Az értékmeghatározás főbb módszerei:
Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékbecslés (piaci érték)
Hozamszámításon alapuló értékelési módszer
Költség alapú értékbecslési módszerrel történő forgalmi értékmeghatározás (aktuális érték)
Elemzéseink, véleményeink és következtetéseink kidolgozása és szakvéleményünk elkészítése a módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, valamint az MAISZ által összeállított értékelési standardokkal és az EVS 2012 irányelveivel összhangban történt.
A ***forgalmi értékre*** az Értékelők Európai Csoportja The European Group of Valuer's Association) szövetségének definícióját alkalmaztam, amely szerint a nyílt piaci érték – forgalmi érték – olyan optimális árat jelent, amelyen elvárható egy tulajdoni érdekeltség (azonnali fizetésű) készpénz ellenében való, egyéb feltétel nélküli értékesítése, feltételezve, hogy

- van egy eladni szándékozó fél;
- rendelkezésre áll az eladás lebonyolításához szükséges ésszerű időtartam, figyelembe véve a tulajdon jellegét és piaci helyzetét;
- az értékek az adott időszakban nem változnak;
- az ingatlan szabadon értékesíthető;
- és nem vesznek figyelembe olyan magasabb árat, amelyet speciális érdekeltségű vásárló fizet.

Lehetőség szerint mind a három értékelési módszerrel el kell végezni az értékelést, azonban lakó ingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

A forgalmi érték meghatározásánál csak olyan adottságok vehetők figyelembe, amely az értékelés időpontjában megvannak, hosszabb távon fennállnak, szabályszerű gazdálkodás mellett bármely tulajdonost megilletnek.

5.1 Piaci összehasonlító módszer

A piaci összehasonlító adatok elemzése a hazai viszonylatban az ingatlan környezetében, illetve a hasonló környezeti adottságokkal rendelkező területen az elmúlt időszakban értékesített, vagy jelenleg eladásra felkínált ingatlanok adatainak figyelembe vételével a már megtörtént konkrét adásvételi ügyletek árainak az erre az esetre vonatkozó összehasonlításával, valamint az értékmódosító tényezők figyelembe vételével történik. A különféle értékmódosító tényezők elemzése után megállapítható az egyes ingatlanok kiigazított fajlagos alapértéke. A végső érték számítása az átlagos korrigált fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként adódik.

- Vizsgáljuk az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat egyensúlyát, az adott ingatlanra a potenciális vevők körét, vásárlóerejét, az ingatlanpiaci szegmenseket.
- Elemezni kell a telek és az épület egyensúlyát, környezethez illeszkedés összhangját.
- Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek az ingatlanpiacát, megfelelő korrekciókkal, és körültekintéssel.
- Kínálati adatoknál szükséges az ajánlati és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése, a fajlagos értékek viszonyszámmal történő módosítása.
- Az értékcsökkentő és növelő tényezők alkalmazása a pontosabb forgalmi érték meghatározása céljából történik.

A következő szempontokat kell vizsgálni: Műszaki – Használati – Telek adottságok – Infrastruktúra – Környezeti – Alternatív hasznosíthatóság – Jogi helyzet.

Az összehasonlítás alapjául szolgáló ingatlanok fajlagos alapára a mellékelt összehasonlító táblázatban részletesen elemzésre került.

Az értékmódosító tényezők értéknövelő hatása a fajlagos alapérték 30 %-os mértékét csak kivételes esetben, külön indoklás mellett az alapérték 50 %-ával haladhatja meg.

<u>Elsődleges korrekciók</u>

Az értékképzésnél figyelembe vesszük, hogy eladási vagy kínálati árak-e az összehasonlító adatok. A még eladásra kínált ingatlanok esetében 0,75 - 0,90-es szorzót alkalmazunk, mivel ezek az árak a tapasztalatok szerint 10-25 %-kal is csökkenthetnek, a végleges adásvételkor (kínálati korrekció).
A régebbi értékesítések eladási árait 1-5 %-kal módosítjuk a publikált árváltozások miatt (dátum szerinti korrekció).
A jelenlegi piaci helyzet miatt a korábbi adatok esetében egy további értékmódosítást alkalmazunk (aktuális piaci helyzet szerinti korrekció).

Mivel a kiindulási fajlagos értékek a telekhányadot is magában foglalják, figyelembe vesszük azt is, hogy a felépítmények alapterületet milyen viszonyban áll a telekterülettel (épület/telek arány korrekció).

Másodlagos korrekciók

Az összehasonlító adatokat az alábbi szempontrendszer szerint egyenként vetjük össze a vizsgált ingatlanegységgel. Negatív korrekciót alkalmazunk, ha az összehasonlító adat az adott szempont tekintetében jobb, pozitív korrekciót alkalmazunk, ha az összehasonlító adat az adott szempont tekintetében rosszabb, mint a vizsgált ingatlan.

- **makrokörnyezet**: előnyként értékeljük a központhoz, belvároshoz közelebbi elhelyezkedést, hátrányként a távolabb elhelyezkedő ingatlanokat.
- **mikrokörnyezet**: általánosságban előnyként értékeljük a jelentősebb zöldfelület közelségét, a csendes, kis forgalmú közúti kapcsolatot, a panorámát, érdekes, értékes épített környezetet, hátrányként a forgalmasabb, zajosabb, kevésbé értékes épített környezetet. Irodaházak, üzletek esetében előnyt jelent a jó láthatóság.
- **megközelíthetőség**: előnyként értékeljük a központhoz közelebbi, jelentősebb, sűrűbben közlekedő tömegközlekedési eszközök megállóinak elérhetőségét.
- **A területek méretét** vizsgálva, előnyként értékeljük a kisebb alapterületű, kisebb befektetést igénylő, könnyebben értékesíthető ingatlanokat, hátrányként a nagyobb alapterületű, nehezebben értékesíthető ingatlanokat.
- **Az épületek jellegét** vizsgálva előnyként értékeljük az új építésű, vagy újonnan felújított, egyéb építészeti értékkel (műemléki, vagy ilyen jellegű) rendelkező ingatlanokat.
- **Az alaprajzi elrendezést, funkcionális használhatóságot** nézve előnyként értékeljük a gazdaságos, kis alapterületű közlekedőkkel tervezett, korszerű laprajzi elrendezésű, jó benapozású, tájolású épületeket.
- **A szakipari és gépészeti kialakítással** kapcsolatban előnyt jelent az átlagosnál jobb minőségű anyagok (homlokzati anyagok, burkolatok, beépített bútorok), műszaki megoldások (liftek, árnyékoló, stb) épületgépészeti berendezések (klíma, stb.) használata, illetve beépítése. (távhő fűtés miatt összehasonlítóktól függően negatív korrekció)
- **Alternatív használhatóság** vizsgálata: amennyiben egy ingatlan elhelyezkedése, övezeti besorolása alapján több eltérő típusú fejlesztésre/használatra is alkalmas, előnyt érvényesítünk a javasolt árra.
- **A bővítés lehetőségét** az építészeti adottságok, valamint a telek beépíthetőségének függvényeként értelmezzük. Amennyiben a fejlesztési tartalék értékével is számolunk, úgy a tényleges és jelentős bővítési tartalékkal rendelkező ingatlannal szemben negatív korrekciót alkalmazunk.

- **A használaton** kívüli ingatlanokat kevésbé értékesnek tekintjük, mint a használatban lévőket. Előnyként értékeljük a bérbe adott ingatlanokat.
- **Az egyéb tényezőket** tekintve előnyként értékeljük például a speciális szolgáltatásokat nyújtó (fitnesz, portaszolgálat, őrzés, étterem, büfé, stb.) ingatlanokat.
- Az értékelésnél súlyozzuk az összehasonlításba bevont ingatlanokat. A szélsőséges (irreálisan magas, vagy alacsony) áron kínált ingatlanokat egyáltalán nem vesszük bele az értékelésbe. Legnagyobb súllyal a vizsgált ingatlanhoz legközelebb található és leginkább hasonló adottságú ingatlanokat vesszük figyelembe.

Értéknövelő, értékcsökkentő tényezők:

SWOT analízis
Az érték-megállapítás során figyelembe vett értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

Erősségek: (Strengths),	**Gyengeségek:** (Weaknesses) **műszaki állapot,**
Lehetőségek: (Opportunities) **Bérbeadás**	**Korlátok/veszélyek:** (Threats)

A fenti tényezők mérlegelésével a következő célok és tevékenységek határozhatók meg:

- **Célok:** Folyamatos használat tulajdonos által, és / vagy bérleti konstrukcióban
- **Tevékenységek:** felújítás és állagmegóvás

Piaci érték a mellékelt értékelő táblázat szerint

5.2 Költség alapú értékelés

A költség alapú értékelés lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni egy ingatlanért, mint amennyiért az helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek a hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. Az ingatlan jelenkori értéke a felépítmény újra előállítási költségéből az avulás levonása és a telekérték hozzáadásával számítható ki az építmény költség alapon számított forgalmi értéke.

A módszer főbb lépései:

A telekérték meghatározása piaci összehasonlító adatokkal.
A felépítmény újraépítési vagy pótlási értékének a meghatározása.
Avulások számítása.

Építés alatt lévő létesítményeknél és károsodott, vagy takart építményeknél szoktuk használni, illetve ellenőrző számításokra más módszer szerint történő értékelés készítéséhez.

Telek piaci összehasonlító értékelése:

Telek értéke:

Szakemberek a településen találhatók, a munkabérek viszonylag jó munkaerő-piaci helyzete miatt az átlagosak, ezért az építés fajlagos költségét ezért az építés fajlagos költségét az épületre az építési technológiai színvonala szerint az ÉKS 2015-s kiadványa és a 2016-ben általánosan elfogadott értékbecslési gyakorlat alapján.

É= E x A x (1-f) x (1-e) x (1-k) x p

Mellékelt értékelő táblázat szerint

5.3 Hozam alapú értékelés

Az ingatlan jövőbeli hasznainak és a kiadásainak a különbségéből számított tiszta jövedelem jelenértékéből vezetjük le az ingatlan értékét a hozam számítás módszerével.
Főbb lépései:

1. Az ingatlan lehetséges használati módjainak meghatározása
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként, pénzfolyam felállítása, jelenértékének a meghatározása
3. Tőkésítési kamatláb meghatározása
4. Legmagasabb jelenérték kiválasztása

A hozam alapú értékelési módszer alapját az jelenti, hogy a tökéletes piacon minden eszköz árát a belőle származó pénzáramlások jelenértékének összege PV határozza meg.

Tekintettel arra, hogy a pénzáramlások egyes tételei eltérő időpontokban állnak a rendelkezésre a pontos értékelésükhöz azokat egy időpontra szükséges számítani. Az általános gyakorlat szerint ezt a jelen időpontra szokták meghatározni. Az értékelésnek tartalmaznia kell a kereskedelmi potenciált, és ki kell zárnia a személyes goodwillt. Az ingatlannak azt a kereskedelmi potenciálját vehetjük figyelembe, amely független attól, hogy ki folytatja az üzleti tevékenységet.

Egy ingatlan bérleti jogviszonya esetén örökjáradék a pénzáramlás fajtája, amely azt jelenti, hogy állandó időközönként, állandó összegű a pénzáramlás, lejárat nélkül.

PV= C1/ r jelenérték = egy év pénzáramlása / tőkésítési ráta

Ingatlannál az elérhető bérleti díj a bevétel becslésének alapja. Ennél az értékelésnél a telek értékhányada beletartozik a hozadéki értékbe, mert a felépítményeket csak a hozzátartozó földterülettel együtt lehet bérbe adni. A fajlagos bérleti díj meghatározása során a helyi ingatlanközvetítők, a helyi önkormányzat adataiból indultunk ki. A kapott információk és a saját ingatlanpiaci gyakorlatunk alapján a környékbeli hasonló ingatlanok bérleti díjának fajlagos korrigált átlagértéke: **Ft/m²/hó.**

A kihasználatlanság becsülhető mértékét az Ingatlan és Befektetés c. folyóirat elemzése, a direkt tőkésítési ráta mértékét az értékelési gyakorlat alapján határoztuk meg.

Mellékelt táblázat szerint.

Piaci helyzetelemzés: Az értékelt ingatlan környezetében a gazdasági helyzet az országos átlagnál **kisebb** mértékű emelkedéssel realizálódott, azért, mert kereslet **alacsonyabb** volt a környék ingatlan piacán az **átlagosnál** kissé **alacsonyabb** fizetőképes kereslet miatt. Van eladó lakóház, telek.

6 Összefoglalás, az ingatlan értékbecslésének eredménye

Szakértői mérlegelés alapján a végső forgalmi érték megállapításakor a piaci összehasonlító adatok szerint képzett értéket 100%-ban vettük figyelembe, mert az értékelés céljának legjobban ez az értékelési módszer felel meg.
A térségben megfelelő ingatlan-kínálattal találkoztunk, ezért megbízható összehasonlító adatok birtokában a piaci összehasonlító módszer eredményét tekintjük elsődlegesnek. Az ingatlan reális értékét földrajzi elhelyezkedése, funkciója alapján legjobban az összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték reprezentálja. A költség alapú módszert ellenőrzésképpen végeztük el.

A telek értékelésekor csak piaci összehasonlító módszer szerint került megállapításra az érték.

Ingatlanok értéke piaci összehasonlítással	46 hrsz	10.1000.000Ft
	49 hrsz	24.900.000Ft
	86/5 hrsz	15.000.000Ft
	1406/A/1 hrsz	7.000.000Ft
	1329 hrsz	10.400.000Ft
	2290 hrsz	5.600.000Ft
	47 hrsz	3.700.000Ft
	0120/6-8 hrsz	8.500.000Ft
	0199 hrsz	8.200.000Ft
	0242/3-4 hrsz	11.900.000Ft
	ÖSSZESEN:	105.300.000Ft

Az ingatlanok FÉ érték kerekítve	**105.300.000Ft**

A megállapított érték feltétele, hogy a tulajdoni lapon szereplő adatok megegyeznek az aktuális földhivatali állapottal. A megállapított érték az ingatlan jelenlegi állapotára érvényes. Az értékelés a jelenlegi piaci és stratégiai viszonyok ismeretében készült, a jövőbeni szabályok a jelenlegitől lényegesen eltérhetnek, a nem prognosztizálható változások érvénytelenítheti ezeket a következtetéseket.
Az Áfa-tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően. A megállapított érték ÁFÁT nem tartalmaz
Az értékelő az ügyfél adó-alanyiságát nem vizsgálta
Várható értékesítési idő: 0-90 nap 90-180 nap 180-360 nap, **360 napon túl**

A megállapított érték érvényessége 3 hónap.

7 Korlátozó feltételek nyilatkozata

1. Az Értékbecslés csak a megbízásban rögzített célra használható. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes részeinek illetve adatainak szövegkörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.

2. Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért. A rendelkezésre bocsátott dokumentumokat hitelesnek fogadtuk el. Az adatok dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

3. Az értékelésben feltételeztük, hogy a szóban forgó ingatlan tulajdoni viszonyai rendezettek, tulajdonjoga szabadon átruházható. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalunk. Az ingatlanok tulajdonjogát azok per-, teher- és igénymentes állapotában értékeltük. Nem vállalunk felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező változásokért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értéket.

4. Az állag meghatározása a szemrevételezés diagnosztika módszerével készült, geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai, környezet károsító anyagok tekintetében vizsgálatot nem végeztünk. Megbízásunk nem terjed ki környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére. Feltételeztük, hogy nem található olyan rejtett, nem láthatódolgok, amelyek a megállapított értéket befolyásolják.

5. Megbízó a helyszíni szemle alkalmával nyilatkozott arról, hogy az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartották, illetve minden szükséges engedélyt beszereztek és környezet szennyezési bírságot nem fizettek.

6. A megállapított érték kizárólag az ingatlan forgalmi értékét tartalmazza a telek, épület és az üzemletetéshez, biztonságos működéshez szükséges technológiai berendezések értékét, de nem tartalmazza az épületben lévő mobil bútorok, berendezések értékét. A kapott érték nem egyezik az ingatlanban működő vállalkozás értékével sem.

7. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek. Jelen értékelési szakvélemény egésze, részletei illetve semmilyen rá vonatkozó hivatkozás nem kerülhet be publikált iratba, tájékoztató jelentésbe és nem lehet nyilvánosságra hozni az értékelő kft megjelenés tartalmát és formáját jóváhagyó írásbeli hozzájárulása nélkül.

8. A megbízási díj nem függvénye a meghatározott értékeknek.

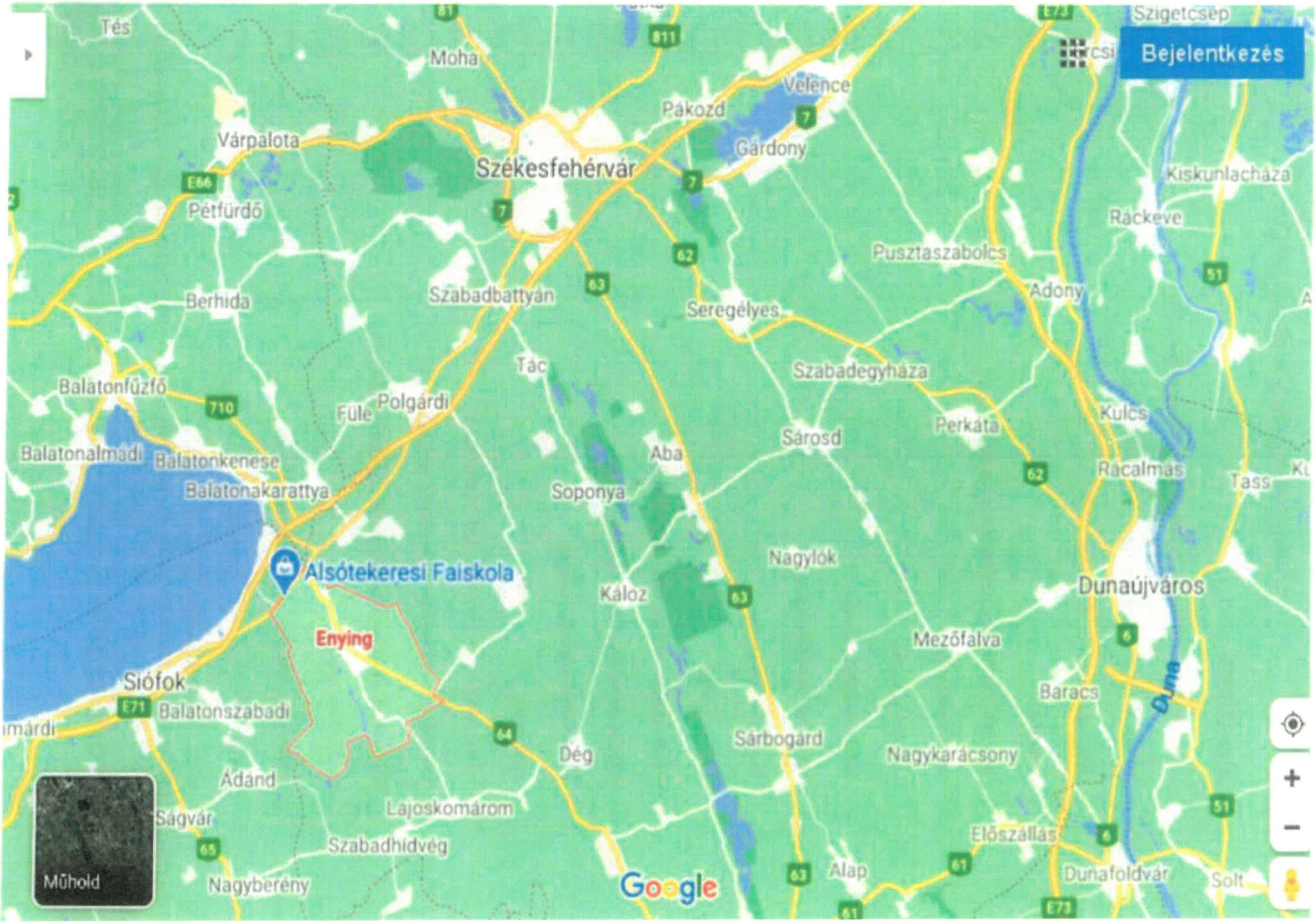
9. Az értékelő a tudomására jutott adatokat és jelen szakvéleménye tartalmát bizalmasan kezeli, Az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban semmilyen érdekeltségem nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltség nem fűz egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.

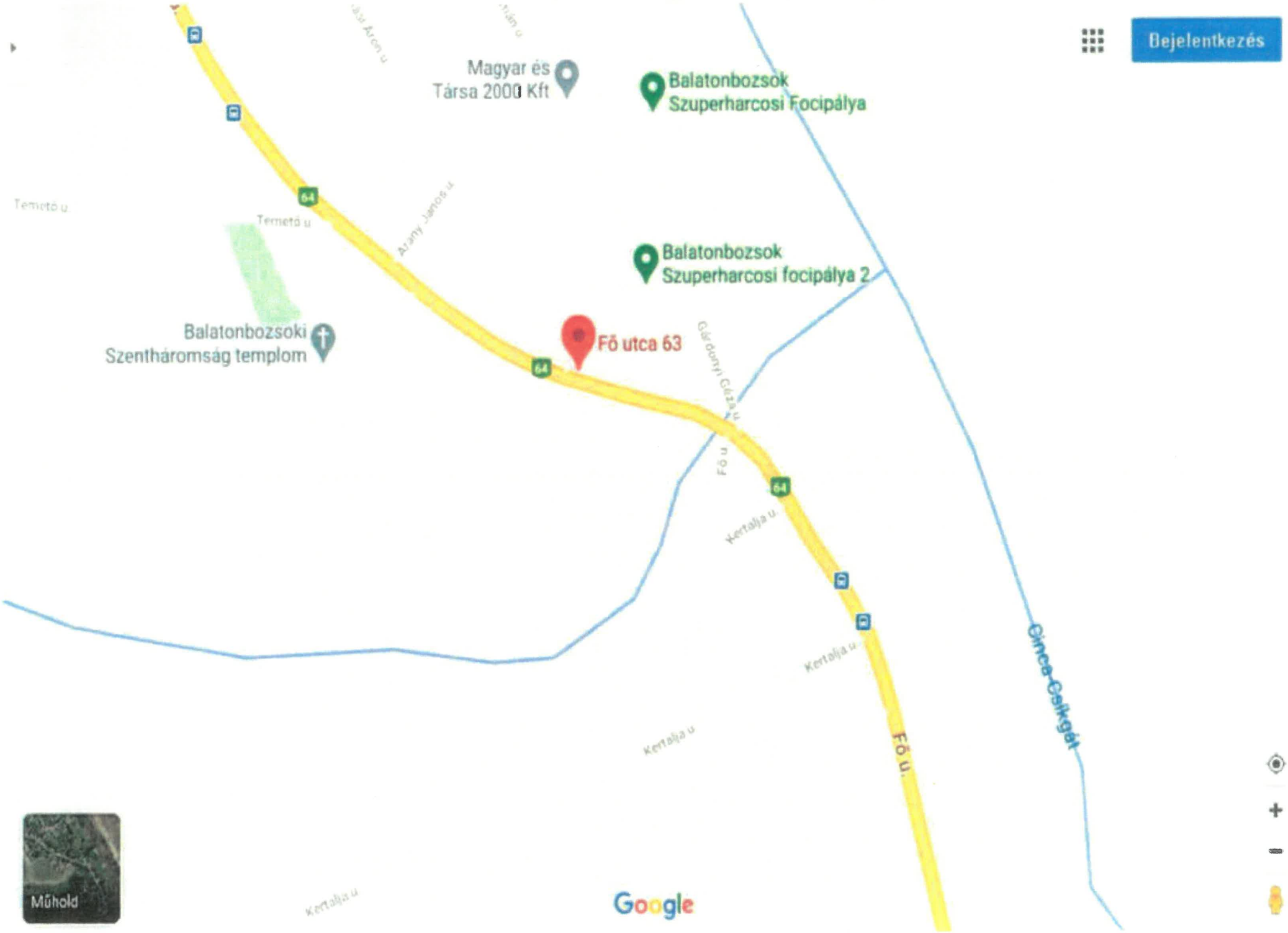
10. A Emmerling-Köhler Kft kiköti, hogy a Megrendelő a szakvéleményt csak a vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Továbbá fenntartja jogát arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítse, és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna

Mellékletek

- ***30 napon belüli földhivatali tulajdoni lap másolat (2020.09.18.)*** [X]
- 30 napon belüli földhivatali térképmásolat ***(2020.09.18.)*** [X]
- ***település térkép*** [X]
- ***alaprajz*** [X]
- ***alapterület kimutatás (értékelés tartalmazza)*** [X]
- telephely engedély [ ]
- adásvételi szerződés [ ]
- használatbavételi engedély [ ]
- készültségi fok meghatározása [ ]
- használati megállapodás [ ]
- építési engedély [ ]
- Házassági vagyonközösség megszüntető szerződés [ ]
- értékelendő eszközök főkönyvi kivonata [ ]
- összehasonlító adatok (1. táblázat) [X]
- költségvetés [ ]
- széljegy, szolgalmi jog tartalmára utaló dokumentumok [ ]
- környezetvédelmi állapotra vonatkozó dokumentumok [ ]
- ***az ingatlant és környezetét bemutató fotó dokumentáció*** [X]
- társasház alapító okirat [ ]
- jogerős építési engedély, szakhatósági engedélyekkel [ ]
- műszaki leírás [ ]
- költségvetés, kivitelezési munkák várható időtartama [ ]

Megrendelő a megjelölt dokumentumokat bocsátotta rendelkezésünkre, csak a dokumentumokkal alátámasztott tényeket vettük figyelembe.


Bejelentkezés
Alsótekeresi Faiskola
Enying
Székesfehérvár
Siófok
Dunaújváros
Moha
Pákozd
Velence
Gárdony
Várpalota
Pétfürdő
Berhida
Szabadbattyán
Seregélyes
Tác
Szabadegyháza
Balatonfüzfő
Füle
Polgárdi
Balatonalmádi
Balatonkenese
Balatonakarattya
Soponya
Aba
Sárosd
Perkáta
Kulcs
Rácalmás
Tass
Adony
Pusztaszabolcs
Ráckeve
Kiskunlacháza
Nagylók
Káloz
Mezőfalva
Baracs
Sárbogárd
Nagykarácsony
Dég
Ádánd
Lajoskomárom
Ságvár
Szabadhidvég
Nagyberény
Előszállás
Alap
Dunaföldvár
Solt
Duna
Műhold
Google


Bejelentkezés
Magyar és Társa 2000 Kft
Balatonbozsok Szuperharcosi Focipálya
Temető u.
Temető u.
Arany János u.
Balatonbozsok Szuperharcosi focipálya 2
Balatonbozsoki Szentháromság templom
Fő utca 63
Gárdonyi Géza u.
Fő u.
Kertalja u.
Kertalja u.
Kertalja u.
Kertalja u.
Fő u.
Cinca-Csikgát
64
64
64
Műhold
Google

Bejelentkezés
Temető u.
Arany János u.
Mikszáth Kálmán u.
Park u.
Balatonbozsok
Szuperharcosi focipálya 2
Fő utca 63
Balatonbozsoki
Szentháromság templom
Gárdonyi Géza u.
Fő u.
Kertalja u.
Térkép
Google
Képek © CNES / Airbus, Maxar Technologies, 2020., Térképadatok ©, 2020. Magyarország A Föld háromdimenziós nézete nem jeleníthető meg Általános Szerződési Feltételek 50 m

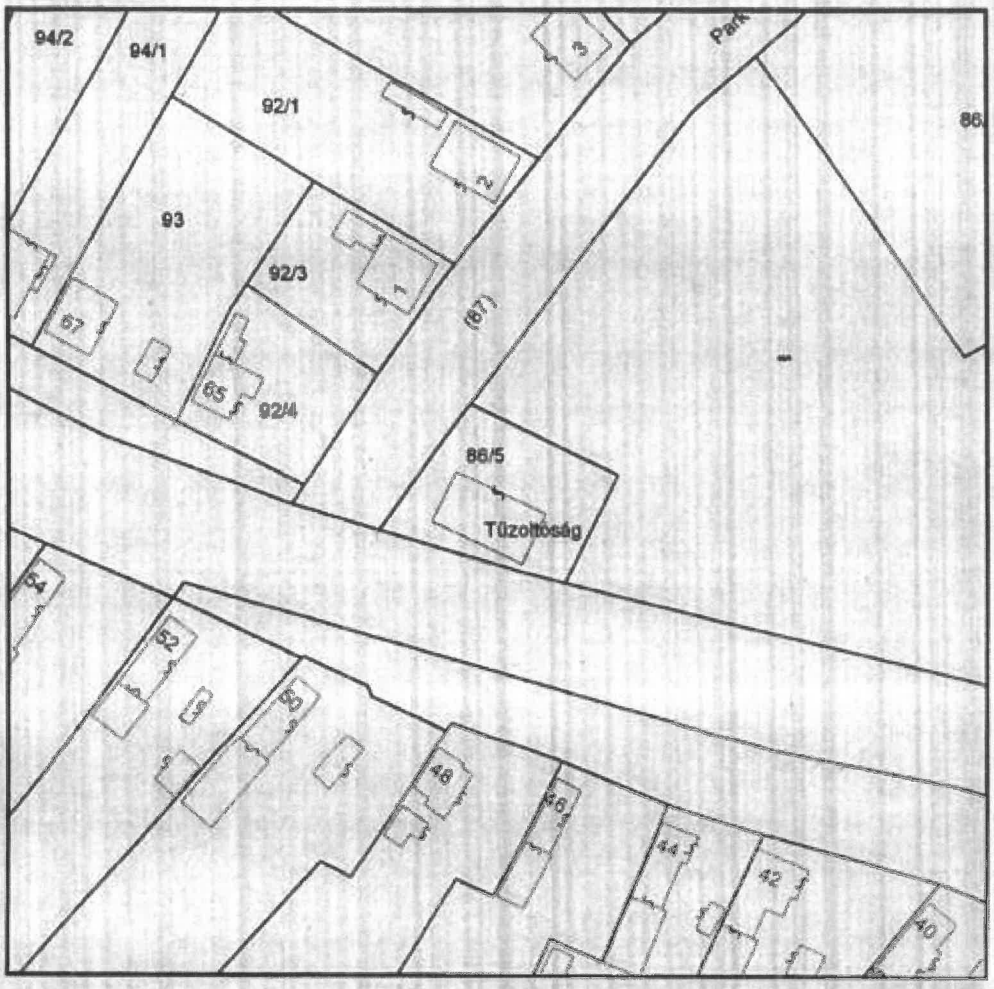
Fejér Megyei Kormányhivatal
Sárbogárd Hősök tere 17. Pf. 24.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.09.18 14:58:49

Helyrajzi szám: ENYING belterület 86/5 | Megrendelés szám: 7/740/2020

Méretarány: 1 : 1000 | Témajelszám: 11182120002020



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Nem hiteles tulajdoni lap

Fejér Megyei Kormányhivatal
Sárbogárd Járási Hivatal
Sárbogárd Ifiúság tere 17. Pf. 24.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/19047/2020

2020.09.18

ENYING Szektor : 53

Belterület 86/5 helyrajzi szám

[illegible] ENYING Fő utca 61.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.ö	terület ha m2	kat.t.jöv. h.fill	alrészlet adatok terület ha m2	kat.jöv. h.fill
. Kivett ipari, lakás , orvosi rendelő	0	736	0.00		

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 16637-1/2010.02.18
eredeti határozat: 36716/1991.03.18
jogcím: 1998. évi LXV. törv. 107. § (2) bek. tulajdoni hányad: 0/1 36716/1991.03.18
jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1
jogállás: tulajdonos
név: ENYING VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8130 ENYING Gesztrt Lajos utca 26
törzsszám: 15382830

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 16637-1/2010.02.18

Önálló szöveges bejegyzés az enyingi 86/2 hrsz-ú ingatlan megosztva 86/3 - 86/5 hrsz-ú ingatlanokra.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 15911/2012.09.17

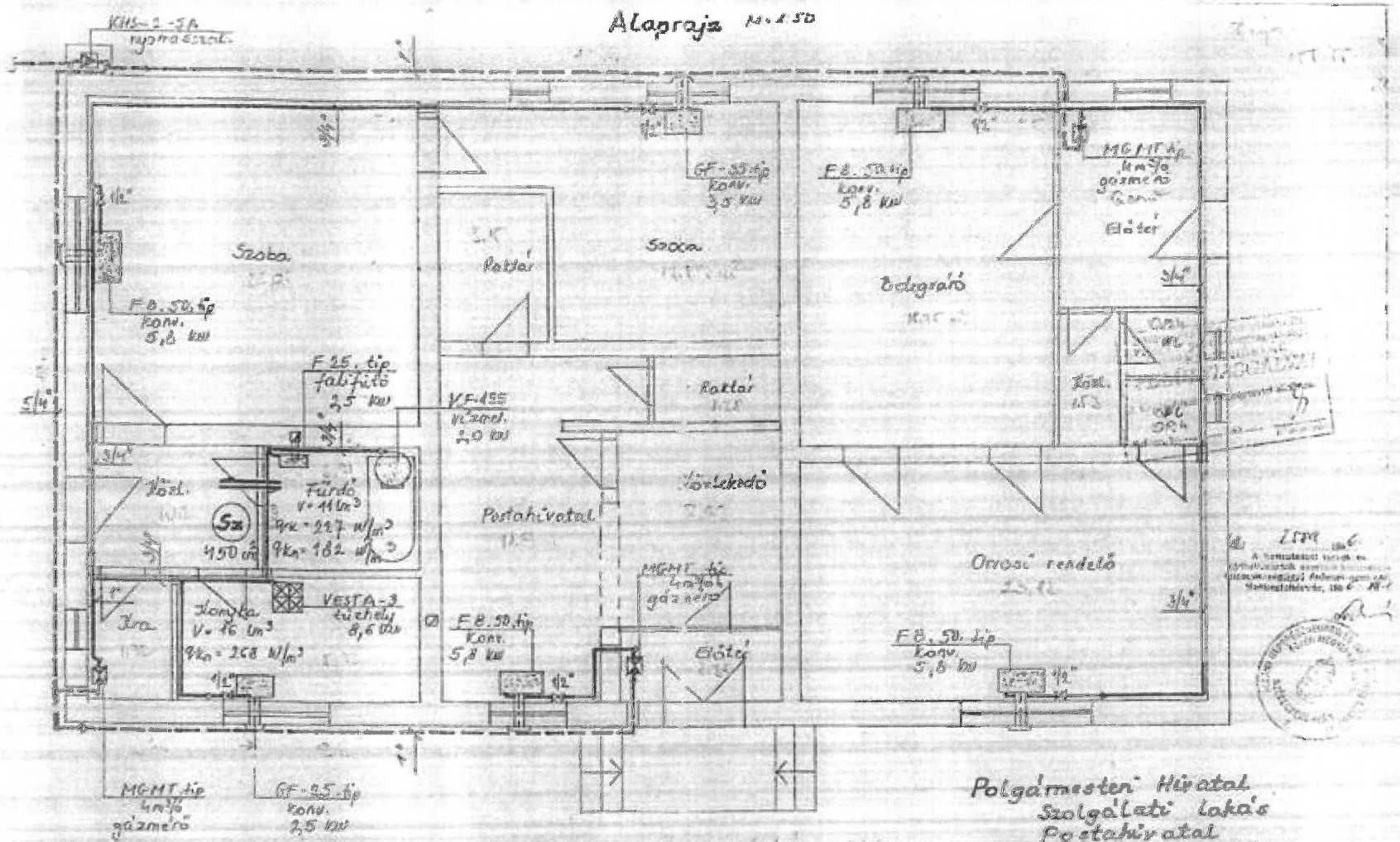
Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átvezetve a Székesfehérvári Járási Földhivataltól a Sárbogárdi Járási Földhivatalhoz.

Ez a tulajdoni lap bizonyítási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Más célra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Alaprajz M. 1:50



Megjegyzés: A kéményes részek üzemi helyiségekben a KÜLIEN KT szabványnak szerinti.

Polgármesteri Hivatal
Szolgálati lakás
Postahivatal
Orvosi rendelő
Enying - Balatonboglár, Fő u. 63.
sz. alatti ép. gázellátása
Tervezte: Bódós Tamásné
Szigár, Szemere u. 11.

8130 Enying Fő utca 63. hrsz: 86/6

Alapterület

TERÜLETKIMUTATÁS						
Megnevezés	szint	Nettó terület	Hasznos terület	Burkolatok	K	Állapot
közlekedő	földszint	4,42	4,42	kerámia	1	átlagos
kamra	földszint	1,92	1,92	kerámia	1	átlagos
konyha	földszint	5,92	5,92	kerámia	1	átlagos
fürdő	földszint	3,91	3,91	kerámia	1	átlagos
szoba	földszint	22,05	22,05	lam.parketta	1	átlagos
szoba	földszint	13,50	13,50	lam.parketta	1	átlagos
postahivatal	földszint	11,34	0,00	kerámia	2	közepes
előtér	földszint	2,35	0,00	kerámia	2	közepes
közlekedő	földszint	8,69	0,00	kerámia	2	közepes
raktár	földszint	1,38	0,00	kerámia	2	közepes
raktár	földszint	3,15	0,00	kerámia	2	közepes
közlekedő	földszint	1,53	0,00	kerámia	3	közepes
wc	földszint	0,94	0,00	kerámia	3	közepes
wc	földszint	0,94	0,00	kerámia	3	közepes
betegváró	földszint	18,75	0,00	kerámia	3	közepes
orvosi rendelő	földszint	20,82	0,00	kerámia	3	közepes
előtér	földszint	6,00	0,00	kerámia	3	közepes
		125,61	51,72			

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület	hasznos terület	redukáló tényező	redukált terület
		m^2			m^2
K=1	lakás	51,72	51,72	1,0	51,7
K=2	posta	24,91	0,00	1,0	24,9
K=3	rendelő	48,98	0,00	1,0	49,0
K=4		0,00		1,0	0,0
K=5		0,00		1,0	0,0
K=6		0,00		1,0	0,0
	összesen:	125,61	51,72		126

INGATLANÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP ÉS NYILATKOZAT

4130 Enying Fő utca 63. hrsz: 86/5

Összehasonlítás szempontjai	Értékelt ingatlan	Összehasonlító - 1	Összehasonlító - 2	Összehasonlító - 3	Összehasonlító - 4	Összehasonlító - 5
Ingatlan címe	Enying - Fő u. 63	Enying Munkácsy M. u	Enying Virág u	Enying Török B	Enying Vas Gereben u	Enying
Tagolása	1950-s években épült, földszintes lakóház, üzlet, összkomfortos, közepes-átlagos állapot	téglafalazatú, összkomfortos, szu-fsz-ö, 3 szobás, átlagos állapotú	tégla, fsz, összkomfortos, közepes, fsz-s, 2+1 szoba,	átlagos-közepes állapotú, tégla-vályog komfortos, 3 szobás	közepes állapotú, földszintes, téglafalazatú, 3 szobás, komfortos	átlagos állapotú, összkomfortos, 3 szoba, 2 szintes, tégla
Jellege, funkció	lakóház	lakóház	lakóház	lakóház	lakóház	lakóház
Építés/felújítás éve	1950-s évek	1982	1977	1970	1950 előtt	1981-2000
kínálat/adásvételi ár (Ft)		14 600 000	13 000 000	14 000 000	16 800 000	22 900 000
telekméret (m^2)	750	1 085	1 077	1 440	850	649
redukált alapterület (m2)	126	114	110	96	115	128
fajlagos ár (Ft/m2)		129 825	118 182	145 833	146 087	178 906
kínálat/adásvétel		adásvétel	adásvétel	adásvétel	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2019.01	2018. október	2020. április	2020. szeptember	2020. szeptember
kínálat/adásvétel korrekció		1,05	1,10	1,00	0,85	0,85
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		136 316	130 000	145 833	124 174	152 070

Piaci korrekciók						
elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
telekméret (m2)	750	hasonló 1,00	hasonló 1,00	nagyobb 0,95	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület (m2)	126	hasonló 1,00	hasonló 1,00	kisebb 0,95	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építés éve	1950-s évek	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,90
építési mód	tégla	hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,05	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	közepes - átlagos	kedvezőbb 0,90	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,90
jog állapot	önálló	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb szempont	földszint	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
komfortfokozat	komfortos	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95
egyéb szempont	összkörműves	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb szempont						
egyéb szempont						
Összes korrekció		-20%	-10%	-15%	0%	-20%
Korrigált fajlagos ár (Ft/nm)		109 053	117 000	123 958	124 174	121 656
Súlyozás		20%	20%	20%	20%	20%
Számítás alapját képező terület (m2)		126				
Fajlagos átlagár (Ft/m2)		119 168				
Becsült érték (Ft)		14 968 721				
Becsült érték kerekítve (Ft)		**15 000 000**				

INGATLANÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP ÉS NYILATKOZAT

8130 Enying Fő utca 6J. hrsz: 86/5

Összehasonlítás szempontja:	Értékelt ingatlan	Összehasonlítás - 1	Összehasonlítás - 2	Összehasonlítás - 3
ingatlan címe:	Enying Szabadság tér 10	Enying	Enying Attila u	Enying Tamási Á u
Övezeti besorolás:	lakó	lakó	lakó	lakó
Környezet:	lakó	lakó	lakó	lakó
kínálat/adásvételi ár (Ft)		2 590 000	3 000 000	3 400 000
telekméret (m2)	750	921	875	1082
fajlagos ár (Ft/m2)		2 812	3 429	3 142
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2020 szeptember	2020 szeptember	2020 szeptember
kínálat/adásvétel korrekció		0,85	0,85	0,85
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		2 390	2 914	2 671
Piaci korrekciók				
elhelyezkedés		hasonló 1.00	hasonló 1.00	hasonló 1.00
telekméret (m2)	750	hasonló 1.00	hasonló 1.00	nagyobb 1.00
övezeti besorolás		hasonló 1.00	hasonló 1.00	hasonló 1.00
beépíthetőség		hasonló 1.00	hasonló 1.00	hasonló 1.00
közművesítettség	összközmű	víz villany 1.10	villany víz csatorna 1.00	közmű nélküli 1.15
forma, alak, lejtés	sík	hasonló 1.00	hasonló 1.00	hasonló 1.00
megközelíthetőség	aszfalt út	hasonló 1.00	hasonló 1.00	hasonló 1.00
legördülő menü	önálló	önálló 1.00	önálló 1.00	önálló 1.00
legördülő menü		hasonló 1.00	hasonló 1.00	hasonló 1.00
legördülő menü				
legördülő menü				
legördülő menü				
Összes korrekció:		10%	0%	15%
Korrigált fajlagos ár (Ft/nm)		2 629	2 914	3 072
Súlyozás		34%	33%	33%
Számítás alapját képező terület (m2)				750
Fajlagos átlagár (Ft/m2)				2 889
Becsült érték (Ft)				2 166 667
Becsült érték kerekítve (Ft)				**2 200 000**

8130 Enying Fő utca 63. hrsz: 86/5

épület, építmény, építményrész stb.	1	lakás	2	posta	3	rendelő
a felépítmény pótlási költsége		240 000 Ft/m2		200 000 Ft/m2		200 000 Ft/m2
alapterület		52 m2		25 m2		49 m2
fizikai avultság		30%		30%		30%
funkcionális avultság szorzószáma		10%		10%		10%
környezeti avultság (max. 20%) szorzószáma		10%		10%		10%
piaci helyzet miatt módosító tényező		85%		85%		85%
épület, építmény, építményrész forgalmi értéke		5 982 349 Ft		2 401 075 Ft		4 721 182 Ft

épület, építmény, építményrész stb.	4	0	5	0	6	0
a felépítmény pótlási költsége		0 Ft/m2		0 Ft/m2		0 Ft/m2
alapterület		0 m2		0 m2		0 m2
fizikai avultság		5%		5%		10%
funkcionális avultság szorzószáma		0%		0%		10%
környezeti avultság (max. 20%) szorzószáma		5%		5%		5%
piaci helyzet miatt módosító tényező		90%		90%		90%
épület, építmény, építményrész forgalmi értéke		0 Ft		0 Ft		0 Ft

A felépítmény forgalmi értéke:	*13 104 600 Ft*
Telekérték:	*2 200 000 Ft*

A fentiek alapján az ingatlan becsült, kerekített forgalmi értéke költség alapú értékelési módszerrel:
15 300 000 Ft

Fizikai avulás:

Aktuális év: 2020

	Épület kora:	Összélettartam:	A becsült hátralévő gazdaságos élettartam:
1	70	100	30 Fizikai avulás: 70
2	0	0	0 Fizikai avulás:
3	0	0	0 Fizikai avulás:
4	0	0	0 Fizikai avulás:
5			0 Fizikai avulás:
6			0 Fizikai avulás:

Környezet

Környezet

homlokzat

Homlokzat

Homlokzat

Homlokzat

8130 Enying Fő u. 63. **Hrsz: 86/5**

Homlokzat

Konyha

konyha

Fürdő

villanybojler

Előszoba

8130 Enying Fő u. 63. **Hrsz: 86/5**

Szoba

Szoba

szoba

Szoba

Szoba

Kamra

8130 Enying Fő u. 63. **Hrsz: 86/5**

Szoba

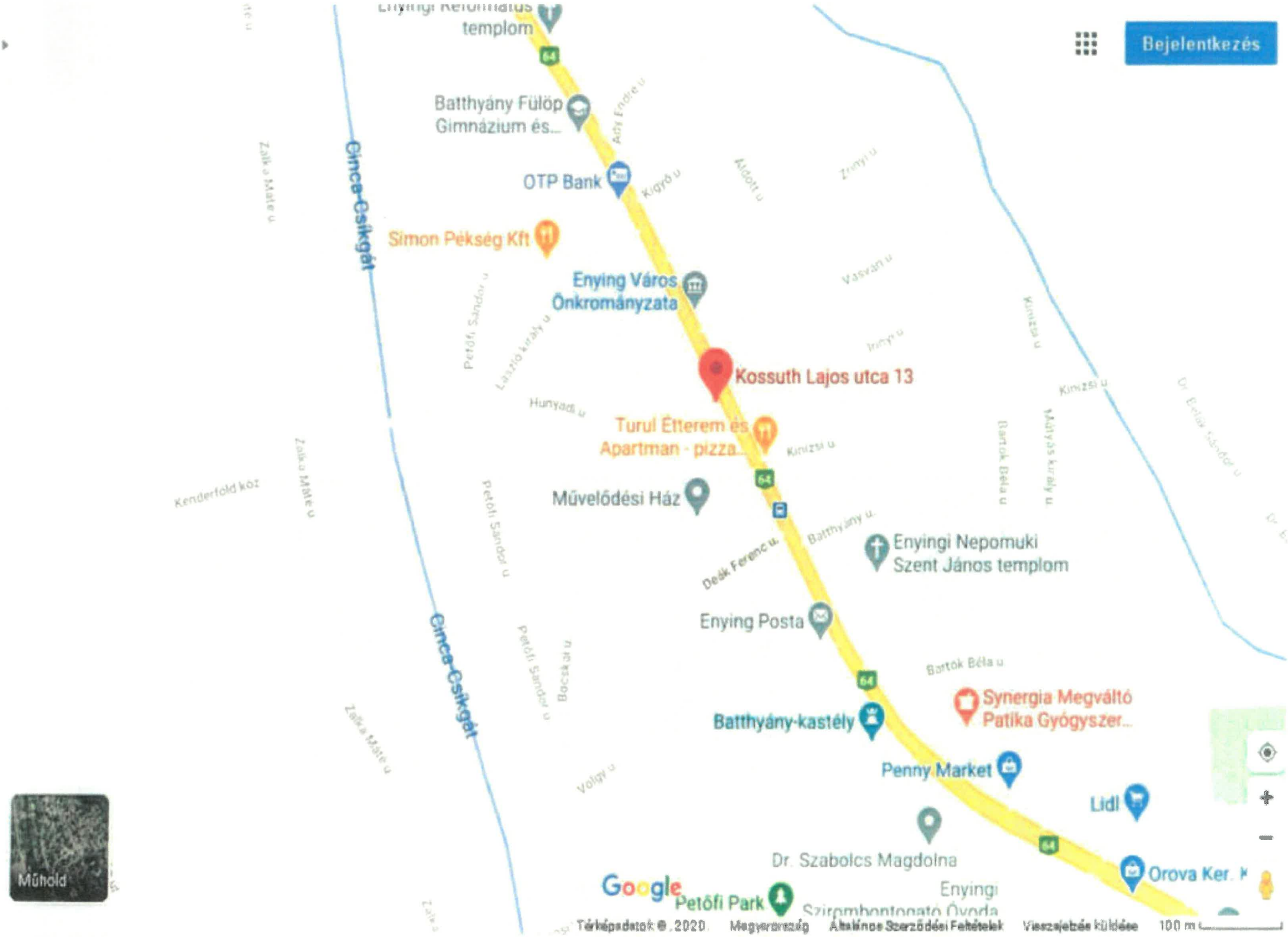
Mosdó, wc

mosdó, wc

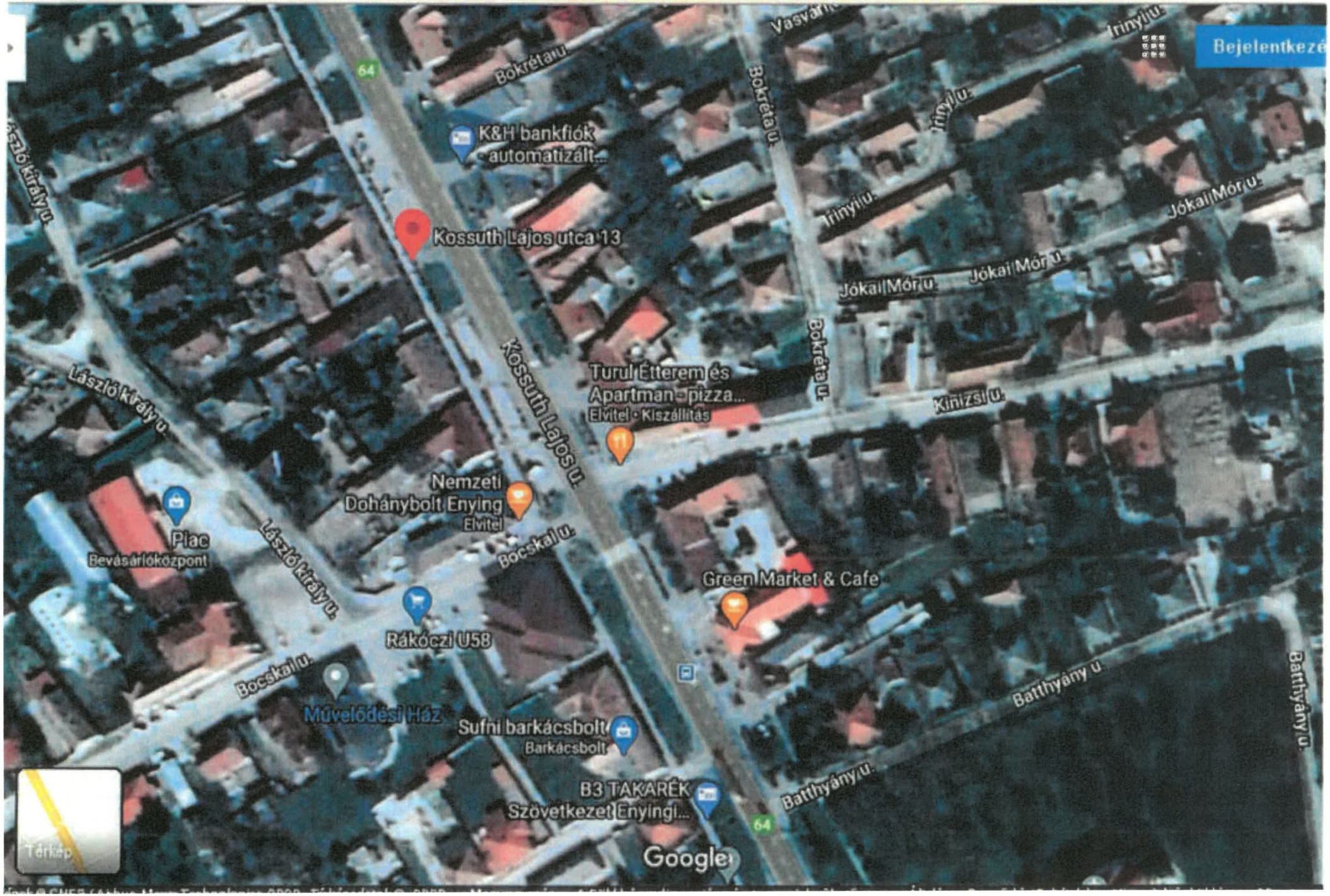
Gázóra

Vízóra

Villanyóra


Bejelentkezés
templom
Batthyány Fülöp Gimnázium és...
OTP Bank
Simon Pékség Kft
Enying Város Önkormányzata
Kossuth Lajos utca 13
Turul Étterem és Apartman - pizza...
Művelődési Ház
Enyingi Nepomuki Szent János templom
Enying Posta
Synergia Megváltó Patika Gyógyszer...
Batthyány-kastély
Penny Market
Lidl
Dr. Szabolcs Magdolna
Orova Ker.
Petőfi Park
Cinca-Csikgát
Kenderföld köz
Műhold
Térképadatok ©2020
Magyarország
Általános Szerződési Feltételek
Visszajelzés küldése
100 m

https://www.google.com/maps/place/Enying,+Kossuth+Lajos+u.+13,+8130/@46.92



Fejér Megyei Kormányhivatal
Sárbogárd Hősök tere 17. Pf. 24.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.09.18 15:22:06

Helyrajzi szám: ENYING belterület 1406 Megrendelés szám: 7/749/2020

Méretarány: 1 : 1000 Térképszám: 11182220002020

A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat másolatok levételére nem használható!

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Fejér Megyei Kormányhivatal
Sárbogárd Járási Hivatal

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma: 10005/1907/2020

2020.09.18

MEYING

Belterület 1404/A/1 helyrajzi szám

Térképrész külön lap

9130 MEYING Kossuth Lajos utca 11/A. "felújítás alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m²	szobák száma egész/fél	arányszámok hányad	tulajdoni forma
lakás	45	2	359/736	önkormányzati

Bejegyzés határozat: 41791/2002.08.16

2. bejegyzés határozat: 41791/2002.08.16
Tárgyalás:
A Földhivatalhoz tartozó közös tulajdonban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési szám: 41791/2002.08.16
jogcím: ingatlan felújítási
jogállás: tulajdonos
név: MEYING VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 9130 MEYING Kossuth Lajos utca 36
törzsszám: 15902830

III. RÉSZ

1. bejegyzés határozat, érkezési szám: 19931/2011.09.19

Önálló szöveges bejegyzés a járási Földhivatalok illetékességi kerületének átjelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átvezetése a Székesfehérvári Járási Földhivataltól a Sárbogárdi Járási Földhivatalhoz.

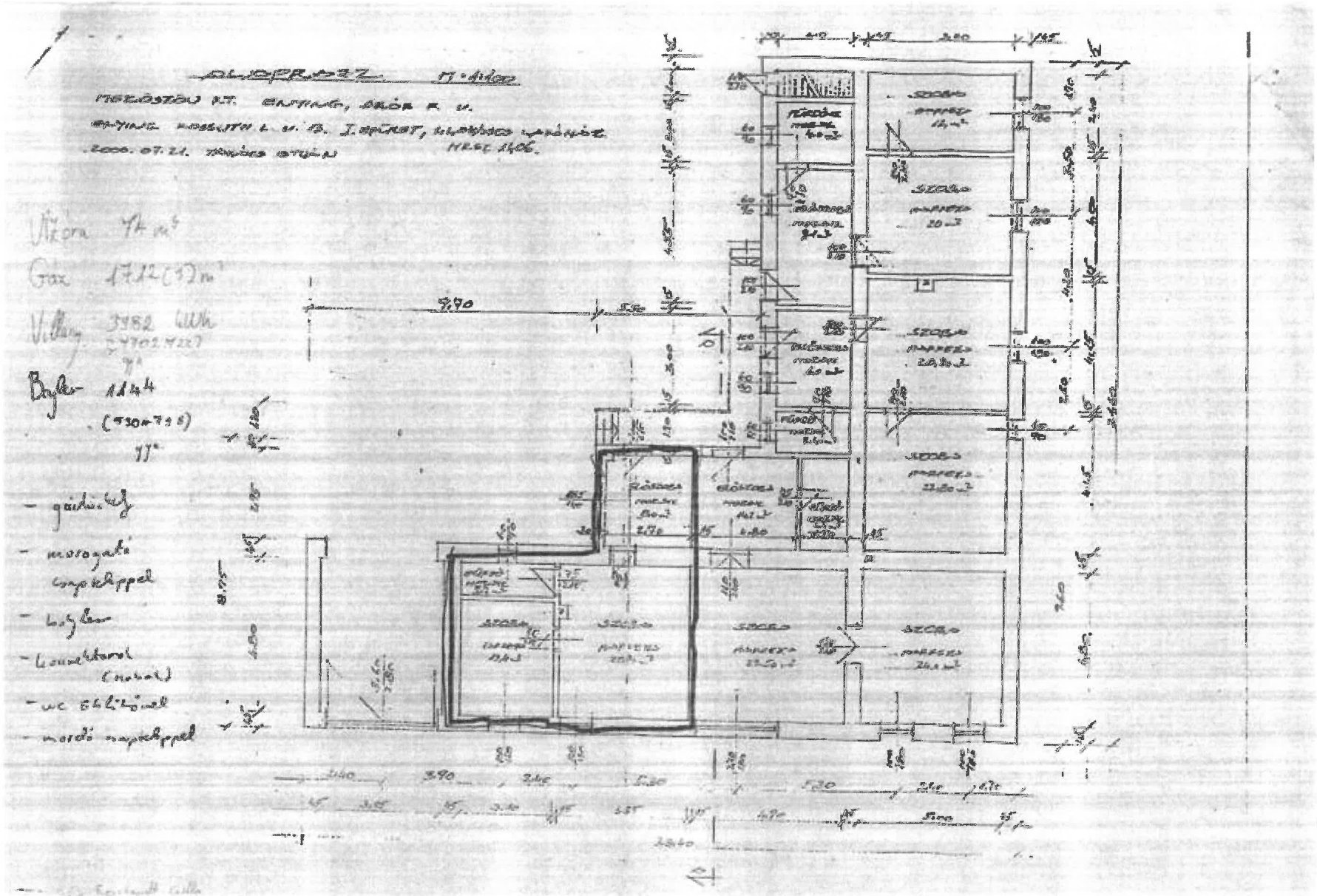
Az e tulajdoni lap hiteligazolási hatósági eljárás céljából készült kimásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erő nélkül nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap


Víz 74 m³
Gáz 1712 (13) m³
Villany 3982 kWh
Boyler 1144
- gáztűzhely
- mosogató csapteleppel
- boyler
- kollektorok (nyitott)
- wc öblítőcsap
- mosó csapteleppel

8130 Enying Kossuth Lajos u. 13/A hrsz: 1406/A/1

Alapterület

TERÜLETKIMUTATÁS						
Megnevezés	szint	Nettó terület	Hasznos terület	Burkolatok	K	Állapot
előszoba és konyha	földszint	8,00	8,00	kerámia	1	átlagos/fűthető
fürdő	földszint	3,70	3,70	kerámia	1	átlagos/fűthető
szoba	földszint	12,40	12,40	parketta	1	átlagos/fűthető
szoba	földszint	20,70	20,70	parketta	1	átlagos/fűthető
		44,80	44,80			

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület	hasznos terület	redukáló tényező	redukált terület
		m^2			m^2
K=1	üzlet	44,80	44,80	1,0	44,8
K=2		0,00		0,0	0,0
K=3		0,00		0,0	0,0
K=4		0,00		0,0	0,0
K=5	melléképület	0,00		0,3	0,0
K=6		0,00		0,0	0,0
	összesen:	**44,80**	**44,80**		**45**

INGATLANÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP ÉS NYILATKOZAT

8130 Enying Kossuth Lajos u. 13/A hrsz: 1406/A/1

Összehasonlítás szempontjai	Értékelt ingatlan	Összehasonlító - 1	Összehasonlító - 2	Összehasonlító - 3	Összehasonlító - 4	Összehasonlító - 5
Ingatlan címe:	Enying - Kossuth L. u 13/A	Enying Kossuth u	Enying Petőfi Sú	Enying	Enying	Lepsény
Megjelenése	1950-s években épült, lődaszintes tömbsarki lakás, összkomfortos, átlagos állapot, komfortos	téglafelszínű, komfortos, fsz-e, 2 szobás, jó, állapotú, komfortos	tégla, fsz, komfortos átlagos, fsz-e, 2 szoba,	átlagos állapotú, tégla komfortos, 2 szoba, fsz-i	közepes állapotú, 1 em, téglafelszínű, 2 szobás, komfortos	átlagos állapotú, összkomfortos, 2 szoba, 3.em, panel
Jelleg, funkció	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Építés/felújítás éve	1950-s évek	1950	1960	1950-60	1950-1960	1970-80
kínálat/adásvételi ár (Ft)		5 700 000	10 500 000	9 500 000	8 500 000	5 200 000
telekméret (m²)						
redukált alapterület (m2)	45	45	69	45	55	50
fajlagos ár (Ft/m2)		146 652	152 174	208 522	172 727	104 000
kínálat/adásvétel		adásvétel	adásvétel	kínálat	kínálat	adásvétel
kínálat/adásvétel időpontja		2008.	2020. április	2020. szeptember	2020. szeptember	2018.
kínálat/adásvétel korrekció		1,10	1,00	0,90	0,90	1,10
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		160 217	152 174	165 670	155 455	114 400

Piaci korrekciók						
elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
telekméret (m2)		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület (m2)	45	hasonló 1,00	nagyobb 1,05	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építés éve	1950-s évek	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építési mód	tégla	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,10
műszaki állapot	átlagos	hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,05
jogi állapot	önálló	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
legördülő menü	lődaszint	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,05
komfortfokozat	komfortos	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95
legördülő menü	összkomfortos	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
legördülő menü						
legördülő menü						
Összes korrekció:		0%	5%	-5%	0%	15%
Korrigált fajlagos ár (Ft/nm)		160 217	159 783	176 576	155 455	131 560
Súlyozás		20%	20%	20%	20%	20%
Számítás alapját képező terület (m2)						45
Fajlagos átlagár (Ft/m2)						156 718
Becsült érték (Ft)						7 020 972
Becsült érték kerekítve (Ft)						7 000 000

BAGYULÁNÉ Dr. BALÁZS LIVIA
ügyvéd

Iroda: 8151 Szabadbattyán, Kossuth u. 15
Aliroda: 8130 Enying, Kossuth u. 24
Telefon: 06-22-588 056, 06-30 232 78 06, Fax: 06-22-363 514
E-mail cím: [illegible]

ÉLETJÁRADÉKI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:

Fenyő István születési neve Fenyő István
(an.: Hegedűs Erzsébet, szül. hely, idő: Enying, 1929. szeptember 27., személyi azonosító jel: 1 290927 4612, adóazonosító jel: 8229141029, személyi ig. szám: ES-I. 613 592, lakcím: 8130 Enying, Kossuth u. 47. sz.),
mint tulajdonos és az életjáradék jogosultja,
és
Fenyő Istvánné születési neve Szamler Mária
(an.: Molnár Mária, szül. hely, idő: Seregélyes, 1930. június 23., személyi azonosító jel: 2 300623 4612, adóazonosító jel: 8231830588, személyi ig. szám: AH 615 630, lakcím: 8130 Enying, Kossuth u. 47. sz.),
mint tulajdonos és az életjáradék jogosultja,

együtt, mint jogosultak, a továbbiakban **Jogosultak**,

valamint másrészről:

Enying Város Önkormányzata
képviseli Tóth Dezső polgármester
(székhely: 8130 Enying, Kossuth u. 26. sz., törzsszám: 15362838)
mint az életjáradék fizetésének kötelezettje, a továbbiakban **Kötelezett** között,

a továbbiakban együtt **Felek** között, az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint.

1. Előzmények

1.1. A szerződést kötő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződést minden külső befolyástól mentesen, szabad akaratukból, a kölcsönös érdekek figyelembe vételével kötik meg.

Kelt: Enyingen, 2008. év július hó 07. napján.

Fenyő Istvánné
jogosult

Fenyő István
jogosult

Enying Város Önkormányzata nevében
képviseletében Tóth Dezső polgármester

A szerződést készítettem és ellenjegyzem Enyingen, 2008. év július hó 07. napján

Bagyuláné Dr. Balázs Livia
ügyvéd

Bagyuláné

BAGYULÁNÉ Dr. BALÁZS LIVIA
ügyvéd

Irodák: 8151 Szabadbattyán, Kossuth u. 15
Irodák: 8130 Enying, Kossuth u. 24.
Telefon: 06-22-588 056, 06-30-232 78 06. Fax: 06-22-363 514
E-mail cím: balazslivia@elemo.hu

2. A szerződés tartalma

2.1 A Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen szerződésben kívánják kapcsolatukat a szerződés aláírásának időpontjától a jövőre nézve rendezni.

2.2. A Jogosultak kijelentik, hogy osztatlan közös tulajdonukat képezi az Enying belterület, 1312/1. helyrajzi számú, lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű, 486 négyzetméter területű, természetben 8130 Enying, Kossuth u. 47. szám alatt lévő ingatlan.

2.2. A Jogosultak kijelentik, hogy szellemi képességük teljes birtokában, szabad akaratukból, a jelen szerződés 2.3. és 2.4. pontjában meghatározott kötelezettség teljesítésének, azaz az életjáradék biztosításának ellenszolgáltatásaként a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg átruházzák a jelen szerződés 2.2. pontjában körülírt, a Felek által kölcsönösen elfogadott 4.000.000,-Ft, azaz négymillió forint forgalmi értékű ingatlan tulajdonjogát a Kötelezettre.

2.3. A Felek megállapodnak abban, hogy a Kötelezett a 2008. év július hó 07. napján, határozott időtartamra, a Jogosultak életének végéig, lakbérfizetési kötelezettség, valamint gáz-, villany-, víz és szennyvízszippantási díj fizetési kötelezettség átvállalásával a Jogosultak kizárólagos használatába adja a tulajdonát képező, Enying belterület, 1406/A/1. helyrajzi számú, 45 négyzetméter területű, (kettő szobából, előszobából-konyhából, mosdóból-WC-ből álló), természetben 8130 Enying, Kossuth Lajos utca 13. szám alatt található társasházi lakást.

2.4 A Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen szerződés 2.3. pontjában körülírt kötelezettség, gáz-, villany-, vízdíj, szennyvízszippantási díj közvetlenül a szolgáltatók részére történő megfizetésének értékét, valamint a lakbér értékét, mint a Jogosultak részére biztosított életjáradék értékét 40.000,-Ft/hó értékben határozzák meg.

2.5 A Felek kijelentik megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés 2.3. és 2.4. pontjában körülírt kötelezettségen felül a Kötelezettet, mint tulajdonost terheli a használatba adott ingatlan állagához kapcsolódó karbantartás, míg a Jogosultak kötelezettsége az ingatlan használatához kapcsolódó karbantartás és az ingatlan használatához kapcsolódó egyéb költség (pl. telefondíj, Tv-díj, stb.) viselése.

Kelt: Enyingen, 2008. év július hó 07. napján.

Fenyő Istvánné
jogosult

Fenyő István
jogosult

Enying Város Önkormányzata kötelezett
képviseletében Tóth Dezső polgármester

A szerződést készítettem és ellenjegyzem Enyingen, 2008. év július hó 07. napján

Bagyuláné Dr. Balázs Livia
ügyvéd

Bagyuláné Dr. Balázs Livia

BAGYULÁNÉ Dr. BALÁZS LÍVIA
ügyvéd

Iroda: 8151 Szabadbattyán, Kossuth u. 15
Alroda: 8130 Enying, Kossuth u. 24.
Telefon: 06-22-588 086, 06-30 232 78 06. Fax: 06-22-363 514
E-mail cím: balazsl@axelero.hu

2.6. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés 2.2. pontjában körülírt ingatlan birtokba adásának időpontja a 2008. év július hó 15. napja.

2.6. A Jogosultak egybehangzóan kijelentik, a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a jelen szerződés 2.2. pontjában körülírt ingatlan tekintetében a Kötelezett, Enying Város Önkormányzatának tulajdonjoga, 1/1-ed tulajdoni illetőségre, a jelen életjáradéki szerződés alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

2.8. A Kötelezett kijelenti, hogy az életjáradék ellenszolgáltatásaként átruházott ingatlant a megtekintett állapotban fogadja el, az átruházókkal szemben az ingatlan látható hiányosságai miatt semminemű igényt nem támaszt.

2.9. A Jogosultak kijelentik, szavatosságot vállalnak arra, hogy a jelen szerződésben általuk ellenszolgáltatásként átruházott ingatlan, per-, teher-, és igénymentes, az ingatlan tulajdoni lapja széljegytől mentes.

2.10. A Jogosultak továbbá kijelentik, és egyben szavatosságot vállalnak arra, hogy a jelen szerződéssel átruházott ingatlan tekintetében a közszolgáltatók és hatóságok felé tartozásuk nem áll fenn.

3. Egyéb szerződési feltételek

3.1. A Jogosultak kijelentik, hogy cselekvőképes, magyar állampolgárok és kijelentik, hogy szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem hatósági határozat nem korlátozza, illetve nem zárja ki.

3.2. Kötelezett kijelenti, hogy magyar jogi személy és kijelenti, hogy szerződéskötési képességét sem jogszabály, sem hatósági határozat nem korlátozza, illetve nem zárja ki. Továbbá a Kötelezett kijelenti, hogy tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének nincs törvényes akadálya.

Kelt: Enyingen, 2008. év július hó 07. napján.

Fenyő Istvánné
jogosult

Fenyő István
jogosult

Enying Város Önkormányzat
képviseletében Tóth Dezső polgármester

A szerződést készítettem és ellenjegyzem Enyingen, 2008. év július hó 07. napján

Bagyulánné Dr. Balázs Lívia
ügyvéd

8151
Adószám:

BAGYULÁNÉ Dr. BALÁZS LÍVIA
ügyvéd

Iroda: 8151 Szabadbattyán, Kossuth u. 15.
Irroda: 8130 Enying, Kossuth u. 24.
Telefon: 06-22-568 056, 06-30-232 78 06, Fax: 06-22-363 514
E-mail cím: blaszlivia@axelero.hu

3.3. A Kötelezett kijelenti kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződést és annak mellékleteit a törvényben meghatározott határidőn belül az illetékes földhivatalhoz a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében a jelen szerződés aláírását követően haladéktalanul benyújtja.

3.4. A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével és a tulajdonjog változás bejegyzésére vonatkozó eljárás során a Felek képviseletével alul jegyzett Bagyuláné Dr. Balázs Lívia (8151 Szabadbattyán, Kossuth u. 15. sz.) ügyvédet bízzák meg. A Felek továbbá rögzítik, hogy a jelen szerződés megkötéséhez kapcsolódó ügyvédi költség a Kötelezettet terheli, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés, valamint a vagyonszerzés költségeit a Kötelezett viseli.

3.5. A Felek rögzítik, ezúton hozzájárulnak ahhoz, hogy a fent megadott személyes adataikat a jelen szerződés és mindazon nyilvántartások tartalmazzák, amelyekbe a jelen szerződés a Kötelezett tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése céljából kerül.

3.6. A Felek a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kijelentik, hogy a jelen szerződés akaratukat helyesen tartalmazza, az ügylettel kapcsolatos valamennyi tényt és körülményt megvizsgálták, azokat ismerik, a szerződés megkötéséhez szükséges ügyvédi tájékoztatást megkapták, továbbá egybehangzóan kijelentik, hogy olyan tényről vagy körülményről nincs tudomásuk, amely e szerződés semmisségét, illetve megtámadhatóságát eredményezné.

3.7. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései értelemszerűen irányadók.

Az alulírott szerződést kötő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződést – amit ügyvédi tényvázlatnak is tekintenek, hét eredeti példányban, négy oldal terjedelemben készült – hangos elolvasás és értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Enyingen, 2008. év július hó 07. napján.

Fenyő Istvánné
ügyfél

Fenyő István
ügyfél

Enying Város Önkormányzata kötelezett
képviseletében Tóth Dezső polgármester

A szerződést készítettem és ellenjegyzem Enyingen, 2008. év július hó 07. napján.

Bagyuláné Dr. Balázs Lívia
ügyvéd

ENYING VÁROS KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

Kivonat

A Képviselő-testület 2007. október 31. napján megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

Enying Város Önkormányzata Képviselő-testületének 377/2007. (X.31.) számú határozata:

Enying Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határozott, hogy a Fenyő házaspár (8130 Enying, Kossuth u. 47. szám alatti lakosok) által 2007. október 15. napján tett, ingatlanuk, az önkormányzat részére történő átadására irányuló szándéknyilatkozatát/ajánlatát elfogadja.
Egyben felkéri a Településfejlesztési Bizottságot - mint hatáskörrel rendelkező bizottságot - hogy a Polgármester útján a mostani Kossuth u. 13. szám alatti lakás bérlőjének ajánlja fel a Balatonbozsok, Fő u. 69. szám alatt lévő bérlakást.
Felkéri a Polgármestert a további egyeztetések lefolytatására.

Határidő: folyamatos
Felelős: Tóth Dezső polgármester

Enying, 2007. november 12.

Tóth Dezső s.k.
polgármester

Szörfi István s.k.
jegyző

Nyikos István s.k.
hitelesítő

Venczel Zita s.k.
hitelesítő

A kivonat hitelétül:

ENYING VÁROS KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

Kivonat

A Képviselő-testület 2008. január 30. napján megtartott
nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

Enying Város Önkormányzata Képviselő-testületének 31/2008. (I.30.) számú határozata:

Enying Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határozott, hogy Frank Miklós Balatonbozsok, Fő u. 63/a. szám alatti lakos részére lakást bérel 2008. február 10. napjától 2008. március 10. napjáig úgy, hogy Frank Miklós 14.280,-Ft/hó összeget fizet és a különbözetet az önkormányzat fizeti meg.

Enying Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megbízza Enying Város Szolgáltató Intézményét, hogy Balatonbozsok, Fő u. 63/a. szám alatti bérlakásban 2008. február 10. és 28. között és Enying, Kossuth u. 13. szám alatti bérlakásban 2008. március 2. és 13. között tisztasági festést végezzen.

Enying Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megbízza Enying Város Önkormányzatát, hogy Fenyő István és Fenyő Istvánné Enying, Kossuth L. u. 47. szám alatti lakosok részére nyújtson segítséget az önkormányzat tulajdonában lévő enyingi 1406/A/1 hrsz-ú, társasházi megjelölésű, 45 m² alapterületű, komfortos önkormányzati bérlakásba történő költözésénél, mely a valóságban Enying, Kossuth L. u. 13. szám alatt található, melynek megvalósulásra 2008. március 15. napjáig biztosít időt.
Továbbá megbízza Enying Város Önkormányzatát a házaspár önkormányzati tulajdonú bérlakás használatára vonatkozó feltételek szerződésbe történő rögzítésével és felhatalmazza a Polgármestert a szerződés aláírására.

Határidő: 2008. március 15.
Felelős: Tóth Dezső polgármester
Viplak Tibor Enying Város Szolgáltató Int. Vez.

Enying, 2008. február 12.

Tóth Dezső s.k.
polgármester

Szörfi István s.k.
jegyző

Enying Város Önkormányzata

Bíró Attila s.k.
hitelesítő

Gál Balázs s.k.
hitelesítő

A kivonat hitelétül: Uzsonyi

Szándéknyilatkozat

Alulírottak Fenyő István és Fenyő Istvánné szül: Szamler Mária .. Enying, Kossuth u. 47. szám alatti lakosok az alábbi szándéknyilatkozatot tesszük.

Lakóingatlanunkat, mely fenn említett helyen fekszik, felajánljuk Enying Város Önkormányzatának. A telek és a rajta lévő lakóházért cserébe szeretnénk azt kérni, hogy az Önkormányzat biztosítson számunkra életünk végéig lakhatási lehetőséget az Enying, Kossuth u. 13. szám alatti, jelenleg szolgálati lakásként nyilvántartott épületrészben. Tulajdonjogi kérésünk az Önkormányzat által részünkre biztosított lakásra nem lenne.

Idős korunkra, egészségi állapotunkra való tekintettel kérjük mindezt. Szeretnénk kérni továbbá, hogy jelenlegi lakóingatlanunk ellenértékeként, az Önkormányzat vállalja át a rezsi költségeket (víz, gáz, villany, szennyvízszippantás), illetve tekintsen el a lakbér fizetésétől.

Enying, 2007. október 15.

Fenyő István

Fenyő Istvánné

2007 -10- 16

01/3500/2007/1

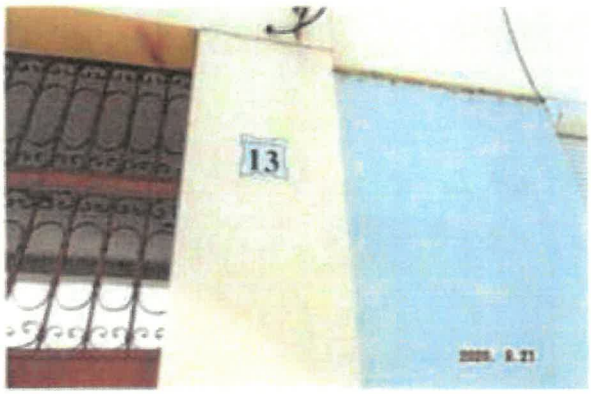
V.A.

Környezet

Környezet

homlokzat

Utcai homlokzat



Házszám

Udvari homlokzat

8130 Enying Kossuth L u. 13/A **Hrsz: 1406/A/1**

Szoba

Szoba

konyha

Konyha

Szoba

Szoba

8130 Enying Kossuth L u. 13/A. **Hrsz: 1406/A/1**

Fürdő

Szoba

fürdő

Fürdő

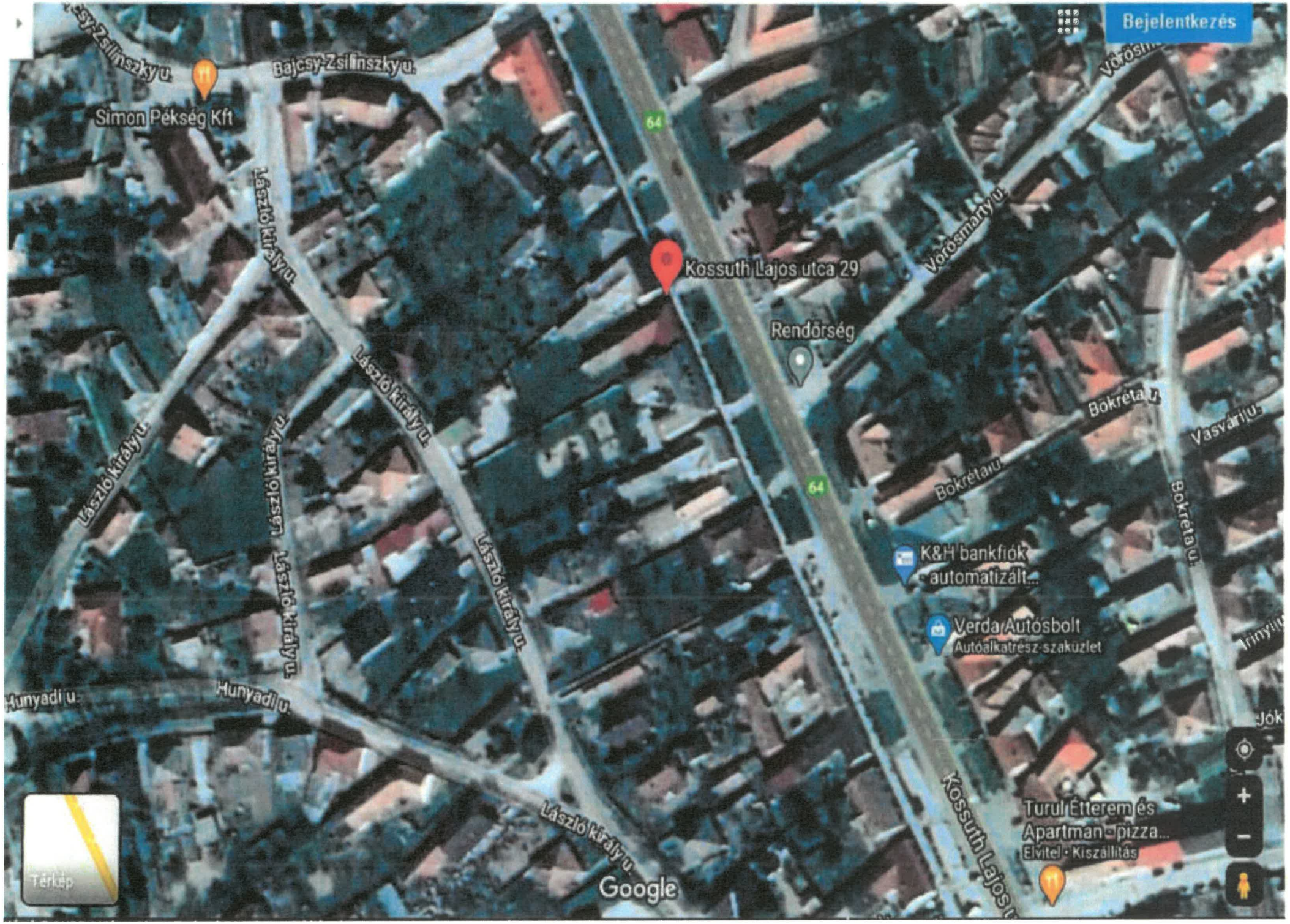
Vízóra

Villanybojler

Villanyóra

Gázóra

Bejelentkezés
Enyingi Református templom
Batthyány Fülöp Gimnázium és...
OTP Bank
Simon Pékség Kft
Kossuth Lajos utca 29
K&H bankfiók - automatizált...
Turul Étterem és Apartman - pizza...
Művelődési Ház
Enyingi Nepomuki Szent János templom
Enying Posta
Batthyány-kastély
Synergia Megváltó Patika Gyógyszer...
Penny Market
Lidl
Dr. Szabolcs Magdolna
Cinca-Csikgát
Ady Endre u
Kígyó u
Petőfi Sándor u
Lázadó kőály u
Hunyadi u
Kenderföld köz
Zalka Máté u
Deák Ferenc u
Batthyány u
Bocskai u
Völgy u
Bartók Béla u
Kinizsi u
Irinyi u
Jókai Mór u
Mátyás király u
Dr. Detik Sándor
Google
Térképadatok ©2020 Magyarország Általános Szerződési Feltételek Visszajelzés küldése 100 m
Műhold


Bejelentkezés
Bajcsy-Zsilinszky u.
Simon Pékség Kft
László király u.
Kossuth Lajos utca 29
Rendőrség
Vörösmarty u.
Bokréta u.
Vasvári u.
K&H bankfiók automatizált...
Verda Autósbolt
Autóalkatrész-szaküzlet
Hunyadi u.
Kossuth Lajos u.
Turul Étterem és Apartman pizza...
Elvitel · Kiszállítás
Térkép
Google

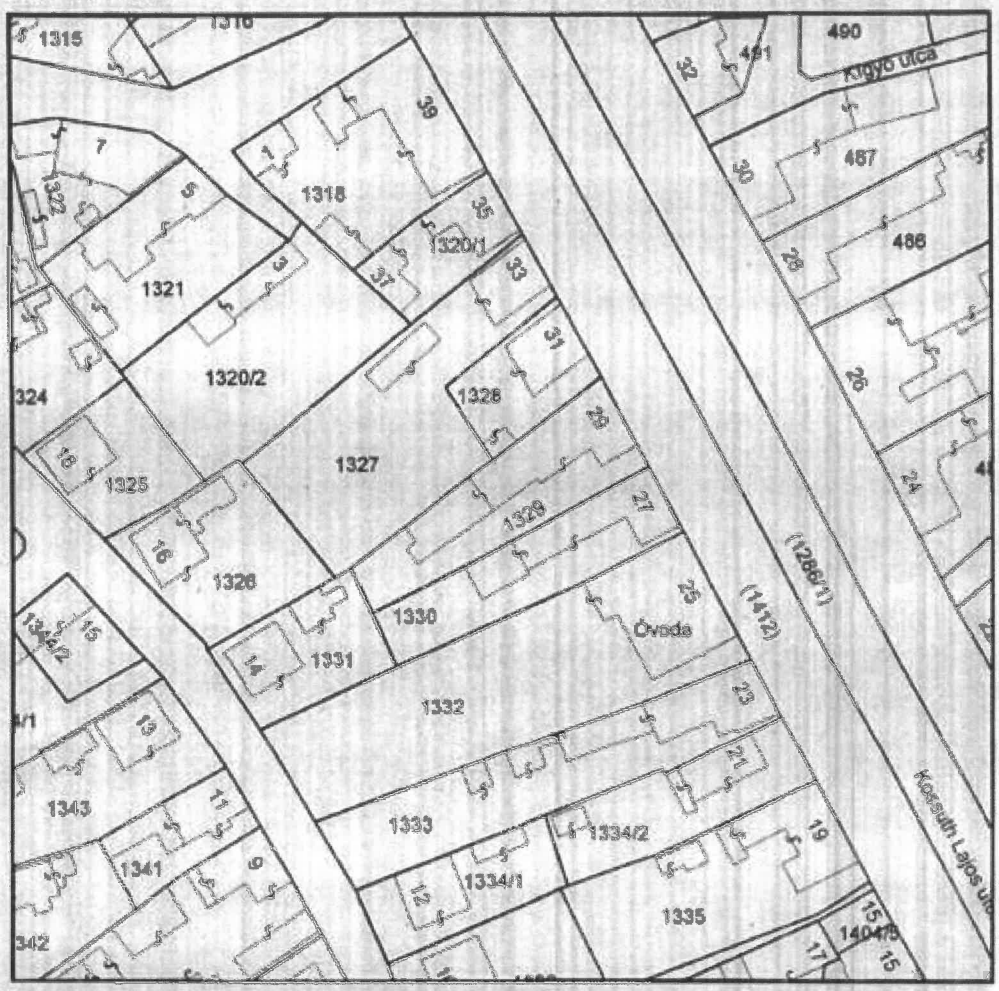
Fejér Megyei Kormányhivatal
Sárbogárd Hősök tere 17. Pf. 24

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.09.18 14:56:44

Helyrajzi szám: ENYINGbelterület 1329 | Megrendelés szám: 7/739/2020

Méretarány: 1 : 1000 | Térképszám: 11182110002020



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Nem hiteles tulajdoni lap

Fejér Megyei Kormányhivatal
Székesfehérvár Hétkt tere 17. Pf. 24

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma: 10005/19046/2020

2020.09.18

Szektor : 53

ENYING

Belterület 1320 helyrajzi szám

8130 ENYING Kossuth Lajos utca 39.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

elnevezés adatok műszaki ág/birtok megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Ft	elosztály adatok terület ha m2	kat.jöv k.Ft
. Művelt terület, udvar, gazdasági épület	0	730	0.00		

2. bejegyző határozat: 48028/2006.05.16
Terheli a ENYING belterület 1330 HRSZ-t illető átjárási szolgalmi és szennyvízelvezető elhelyezés és használatának joga.

II.RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 18003/1992.04.18
jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek.
jogállás: tulajdonos
név: ENYING VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8130 ENYING Kossuth Lajos utca 26
törzsszám: 15362930

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 58111/2010.12.29
Kerekhintesítési jutalékjog 199 000 000 Ft-ban szabályozott szolgáltatásszervezési és fenntartási szerződés szerint.
Közüzemi szolgáltatók megállapodásával létrejött jogviszonyból eredő követelések biztosítására.
jogosult:
név: MAGYAR TAKARÉKSZÖVETKEZETI BANK ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10281662
cím : 1122 BUDAPEST Petzvál tér 10

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 58111/2010.12.29
Vétel jog 2015.12.23-ig
jogosult:
név: MAGYAR TAKARÉKSZÖVETKEZETI BANK ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10281662
cím : 1122 BUDAPEST Petzvál tér 10

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 53933/2013.08.17

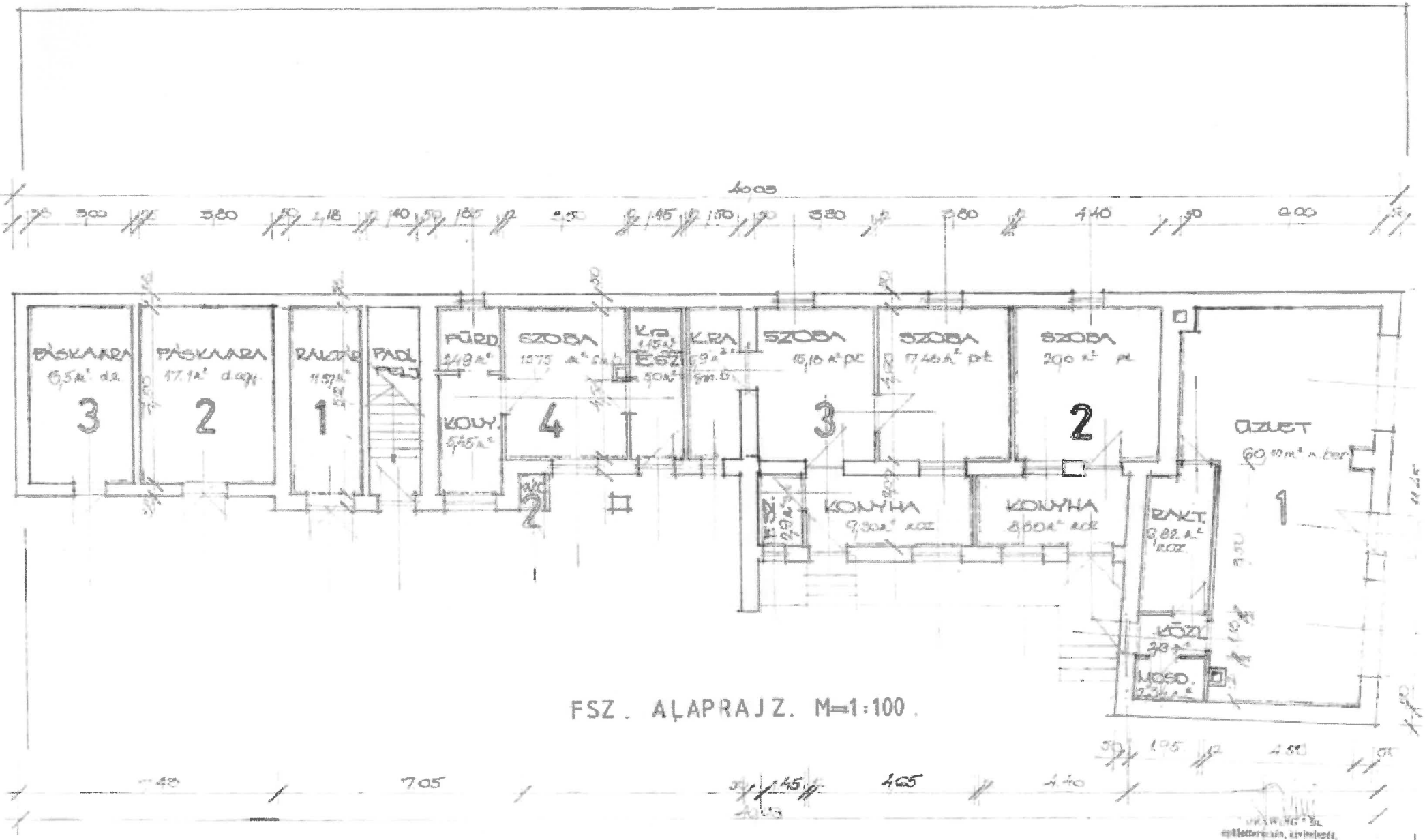
Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Székesfehérvári Járási Földhivatalból a Várkerületi Járási Földhivatalhoz.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósága eljárása céljából készült kivonat. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyítási célra nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap



DRAWING * BL
nyílászárók, üvegezés,
kereskedés
8184 Pázsitgyarmelep, Ongaria u. 14.
Tel.: 88/ 351-265

KOSSUTH. U. 29.

HRSZ. 1329.

8130 Enying Kossuth Lajos u. 29. hrsz: 1329

Alapterület

TERÜLETKIMUTATÁS						
Megnevezés	szint	Nettó terület	Hasznos terület	Burkolatok	K	Állapot
üzlet	földszint	60,11		kerámia	1	átlagos/ fűtött
raktár	földszint	6,82		kerámia	1	átlagos
közlekedő	földszint	2,91		kerámia	1	átlagos
mosdó, wc	földszint	2,34		kerámia	1	átlagos
konyha	földszint	8,80		kerámia	2	gyenge/nem fűtött
szoba	földszint	20,00		hajópadló	2	Gyenge/nem fűtött
konyha	földszint	9,30		kerámia	3	Gyenge/nem fűtött
fürdő	földszint	2,90		kerámia	3	Gyenge/nem fűtött
szoba	földszint	20,00		hajópadló	3	Gyenge/nem fűtött
szoba	földszint	17,48		hajópadló	3	Gyenge/nem fűtött
kamra	földszint	6,90		beton	3	Gyenge/nem fűtött
szoba	földszint	15,75		beton	4	Gyenge/nem fűtött
kamra	földszint	5,00		beton	4	Gyenge/nem fűtött
konyha	földszint	5,45		kerámia	4	Gyenge/nem fűtött
fürdő	földszint	2,49		kerámia	4	Gyenge/nem fűtött
raktár	földszint	11,37		beton	5	Gyenge/nem fűtött
fáskamra	földszint	17,10		beton	5	Gyenge/nem fűtött
fáskamra	földszint	13,50		beton	5	Gyenge/nem fűtött
		228,22	0,00			

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület	hasznos terület	redukáló tényező	redukált terület
		m^2			m^2
K=1	üzlet	72,18		1,0	72,2
K=2	2-s lakás	28,80		0,1	2,9
K=3	3-s lakás	56,58		0,1	5,7
K=4	4-s lakás	28,69		0,1	2,9
K=5	melléképület	41,97		0,0	0,0
K=6		0,00		0,0	0,0
	összesen:	**228,22**	**0,00**		**84**

INGATLANÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP ÉS NYILATKOZAT

8130 Enying Kossuth Lajos u. 29. hrsz: 1329

Összehasonlítás szempontja:	Értékelt ingatlan	Összehasonlító - 1	Összehasonlító - 2	Összehasonlító - 3	Összehasonlító - 4	Összehasonlító - 5
Ingatlan címe:	Enying - Kossuth L. u. 29	Enying Munkácsy M. u.	Enying Vörös u.	Enying Torda B	Enying Vas Gereben u.	Enying
Tagolása:	1950-s években épült, földszintes lakóház, üzlet, összkomfortos, közepes-gyenge állapot	téglafelezetű, összkomfortos, szu-fsz-s, 3 szobás, átlagos állapotú	tégla, fsz, összkomfortos, közepes, fsz-s, 2+1 szoba	átlagos-közepes állapotú, tégla-vályog komfortos, 3 szobás	közepes állapotú, földszintes, téglafelezetű, 3 szobás, komfortos	átlagos állapotú, összkomfortos, 3 szoba, 2 szintes, tégla
Jelleg, funkció:	lakóház	lakóház	lakóház	lakóház	lakóház	lakóház
Építés/felújítás éve:	1950-s évek	1982	1977	1970	1950 előtt	1981-2000
kínálati/adásvételi ár (Ft)		14 800 000	13 000 000	14 000 000	16 800 000	22 900 000
telekméret (m^2)	730	1 085	1 077	1 440	850	849
redukált alapterület (m2)	84	114	110	96	115	126
fajlagos ár (Ft/m2)		129 825	118 182	145 833	146 087	178 968
kínálati/adásvétel		adásvétel	adásvétel	adásvétel	kínálati	kínálati
kínálati/adásvétel időpontja		2019.01.	2019. október	2020. április	2020. szeptember	2020. szeptember
kínálati/adásvétel korrekció		1,05	1,10	1,00	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		136 316	130 000	145 833	131 478	161 016

Piaci korrekciók						
elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
telekméret (m2)	730	hasonló 1,00	hasonló 1,00	nagyobb 0,95	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület (m2)		nagyobb 1,05	nagyobb 1,05	hasonló 1,00	nagyobb 1,05	nagyobb 1,05
építés éve	1950-s évek	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90	kedvezőbb 0,90	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,90
építési mód	tégla	hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,05	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	közepes - átlagos	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95
jogi állapot	önálló	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ingatlanon belüli elhelyezkedés	földszinti	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
komfortfokozat	komfortos	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95
közüzemi ellátottság	összkomfortos	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ingatlanon belüli elhelyezkedés						
ingatlanon belüli elhelyezkedés						
Összes korrekció:		-15%	-10%	-10%	0%	-20%
Korrigált fajlagos ár (Ft/nm)		115 868	117 000	131 250	131 478	128 813
Súlyozás		20%	20%	20%	20%	20%
Számítás alapját képező terület (m2)						84
Fajlagos átlagár (Ft/m2)						124 662
Becsült érték (Ft)						**10 438 456**
Becsült érték kerekítve (Ft)						**10 400 000**

8130 Enying Kossuth Lajos u. 29. hrsz: 1329

Összehasonlítás szempontjai	Értékelt ingatlan	Összehasonlító - 1	Összehasonlító - 2	Összehasonlító - 3
Ingatlan címe	Enying Kossuth L u 29	Enying	Enying Attila u	Enying Tamási Á u
Övezeti besorolás	lakó	lakó	lakó	lakó
Környezet:	lakó	lakó	lakó	lakó
kínálati/adásvételi ár (Ft)		2 590 000	3 000 000	3 400 000
telekméret (m2)	730	921	875	1082
fajlagos ár (Ft/m2)		2 812	3 429	3 142
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2020. szeptember	2020. szeptember	2020. szeptember
kínálat/adásvétel korrekció		0,85	0,85	0,85
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		2 390	2 914	2 671

Piaci korrekciók				
elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
telekméret (m2)	730	hasonló 1,00	hasonló 1,00	nagyobb 0,95
övezeti besorolás		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
beépíthetőség		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
közművesítettség	összközmű	víz villany 1,10	villany víz csatorna 1,00	közmű nélküli 1,15
forma, alak, lejtés	sík	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
megközelíthetőség	aszfalt út	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb(ű) tényező	önálló	önálló 1,00	önálló 1,00	önálló 1,00
egyéb(ű) tényező		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb(ű) tényező				
egyéb(ű) tényező				
egyéb(ű) tényező				
Összes korrekció:		10%	0%	10%
Korrigált fajlagos ár (Ft/nm)		2 629	2 914	2 938
Súlyozás		34%	33%	33%
Számítás alapját képező terület (m2)				730
Fajlagos átlagár (Ft/m2)				2 845
Becsült érték (Ft)				2 076 685
Becsült érték kerekítve (Ft)				**2 100 000**

8130 Enying Kossuth Lajos u. 29. hrsz: 1329

épület, építmény, építményrész stb.	1	üzlet	2	2-s lakás	3	3-s lakás
a felépítmény pótlási költsége		240 000 Ft/m2		180 000 Ft/m2		180 000 Ft/m2
alapterület		72 m2		29 m2		57 m2
fizikai avultság		30%		70%		70%
funkcionális avultság szorzószáma		10%		40%		40%
környezeti avultság (max. 20%) szorzószáma		10%		10%		10%
piaci helyzet miatt módosító tényező		85%		50%		50%
épület, építmény, építményrész forgalmi értéke		8 348 916 Ft		419 904 Ft		824 936 Ft

épület, építmény, építményrész stb.	4	4-s lakás	5	melléképület	6	0
a felépítmény pótlási költsége		180 000 Ft/m2		100 000 Ft/m2		0 Ft/m2
alapterület		29 m2		42 m2		0 m2
fizikai avultság		70%		70%		10%
funkcionális avultság szorzószáma		40%		40%		10%
környezeti avultság (max. 20%) szorzószáma		10%		10%		5%
piaci helyzet miatt módosító tényező		50%		50%		90%
épület, építmény, építményrész forgalmi értéke		418 300 Ft		339 957 Ft		0 Ft

A felépítmény forgalmi értéke:	*10 352 000 Ft*
Telekérték:	*2 100 000 Ft*

A fentiek alapján az ingatlan becsült, **kerekített** forgalmi értéke költség alapú értékelési módszerrel:
12 500 000 Ft

Fizikai avulás:

Aktuális év: 2020

	Épület kora:	Összélettartam:	A becsült hátralévő gazdaságos élettartam:
1	70	100	30 Fizikai avulás: 70
2	0	0	0 Fizikai avulás:
3	0	0	0 Fizikai avulás:
4	0	0	0 Fizikai avulás:
5			0 Fizikai avulás:
6			0 Fizikai avulás:

Környezet

Környezet

homlokzat

házszám

Udvari homlokzat

Udvari homlokzat

8130 Enying Kossuth L u. 29. **Hrsz: 1329**

Homlokzat

Homlokzat

homlokzat

Üzlet

mosdó

Mosdó

8130 Enying Kossuth L u. 29. **Hrsz: 1329**

Üzlet

Üzlet

konyha

Üzlet

lakás

lakás

födém

lakás

Lakás

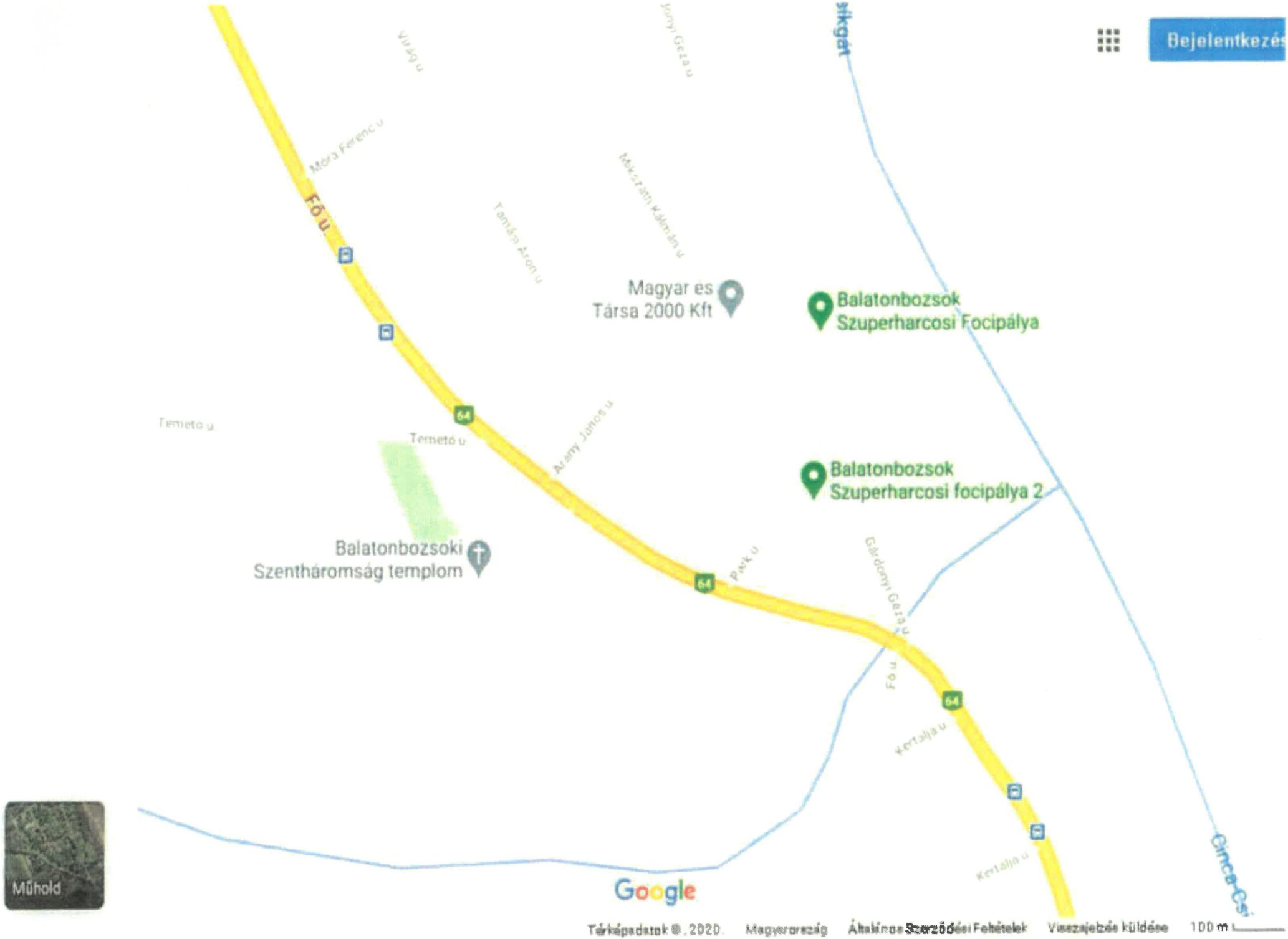
Tető

8130 Enying Kossuth L u. 29. **Hrsz: 1329**

Vízóra

Villanyóra

gázóra


Bejelentkezés
Móra Ferenc u
Fő u
Temető u
Temető u
Balatonbozsoki Szentháromság templom
Magyar és Társa 2000 Kft
Balatonbozsok Szuperharcosi Focipálya
Balatonbozsok Szuperharcosi focipálya 2
Arany János u
Park u
Gárdonyi Géza u
Fő u
Kertalja u
Kertalja u
64
Műhold
Google
Térképadatok ©2020 Magyarország Általános Szerződési Feltételek Visszajelzés küldése 100 m

Bejelentkezés
Mikszáth Kálmán u
Mikszáth Kálmán u
Mikszáth Kálmán u
Magyar és Társa 2000 Kft
Balatonbozsok Szuperharcosi Focipálya
Balatonbozsok Szuperharcosi focipálya 2
Park u
64
Térkép
Google
Képek © CNES / Airbus, Maxar Technologies 2020, Térképadatok © 2020
Magyarország
A Föld háromdimenziós nézete nem jeleníthető meg
Általános Szerződési Feltételek
50 m

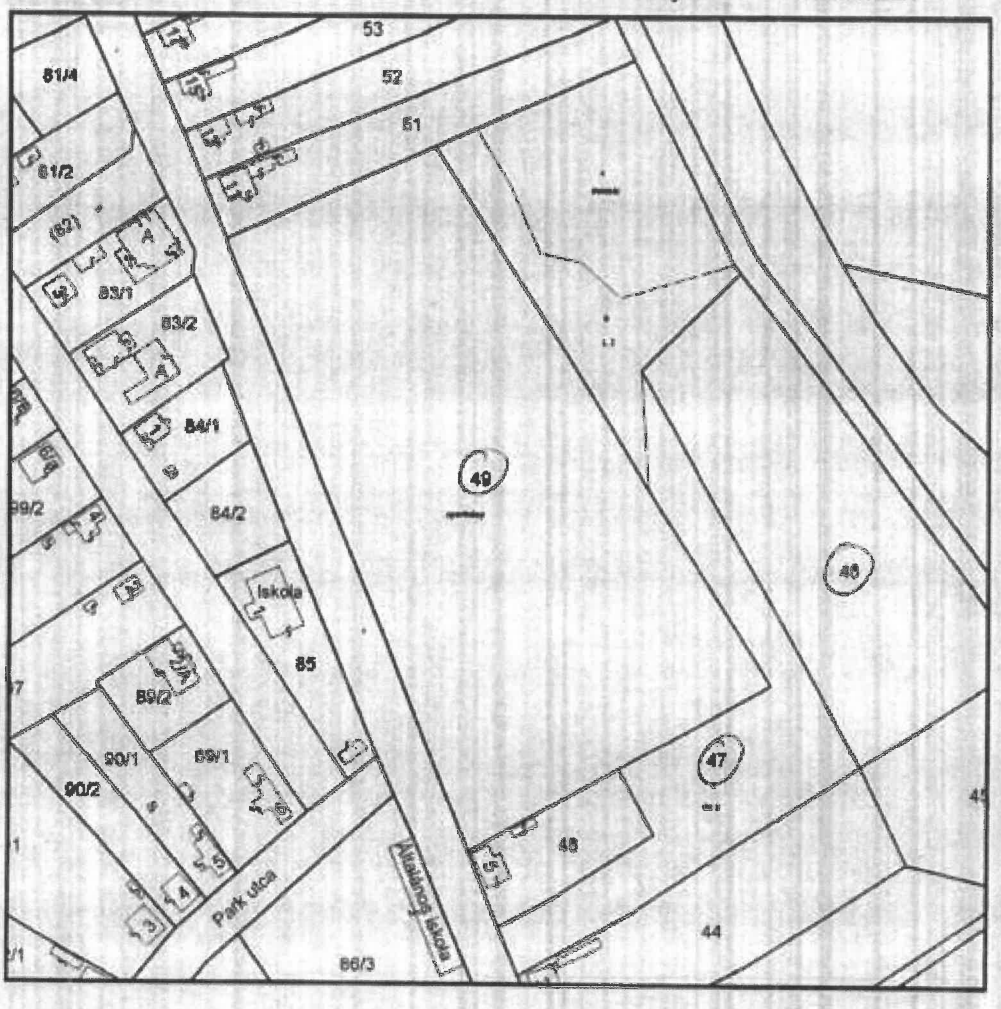
Fejér Megyei Kormányhivatal
Sárbogárd Hősök tere 17. Pf. 24.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.09.18 15:01:35

Helyrajzi szám: ENYING belterület 49 | Megrendelés szám: 7/742/2020

Méretarány: 1 : 2000 | Térrajzszám: 111821440002020



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Fejér Megyei Kormányhivatal
Sárbogárd Járási Hivatal
Sárbogárd Ifjúság útja 17. Pf. 24

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma: 30005/19049/2020

2020.09.18

ENYING Szektor : 53

Belterület 69 helyrajzi szám

8181 ENYING Kardonyi Géza utca 9.

I. LAPJA

1. Az ingatlan adatai:
alrészletek adatai

művelési ág/kivett megnevezés	mint.e	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Ft	alrészletek adatai	kat.t.	kat.jöv k.Ft
Kivett épülettelen	0	2.2716	0.00			

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, döntési idő: 35003/1991.04.10
jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek.
jogállása: tulajdonos
név: ENYING VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8181 ENYING Kossuth Lajos utca 26
törzsszám: 15352638

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, döntési idő: 35011/2021.09.17

Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 29.) VM rendelet alapján az ingatlan átvezetve a Székesfehérvári Járási Földhivatalról a Sárbogárdi Járási Földhivatalhoz.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

INGATLANÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP ÉS NYILATKOZAT

8130 Enying Gárdonyi G u. 9. hrsz: 49

Összehasonlítás szempontjai	Értékelt ingatlan	Összehasonlító - 1	Összehasonlító - 2	Összehasonlító - 3	Összehasonlító - 4	Összehasonlító - 5
Ingatlan címe:	Enying - belterület hrsz49	Enying	Szabadbattyán	Szabadbattyán Sport u	Enying Balatonpozsok	Aba Belsőbáránd
Megolása:	üres terület, zöld övezeti besorolásai	építési telek, bontandó házzal, víz, villany, csatorna közművekkel	építési terület, több telekre osztható, közmű nélküli, külterület	építési terület, több telekre osztható, közmű nélküli	építési terület, víz-villany közművel	építési terület, több telekre osztható, közmű nélküli
Jeleg, funkció:	sportpálya	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Építés/felújítás éve:		lakó	lakó	lakó	lakó	lakó
kínálati/adásvételi ár (Ft)		5 900 000	24 900 000	50 000 000	8 500 000	30 000 000
telekméret (m^2)	22 759	2 137	12 911	23 500	2 478	13 709
redukált alapterület (m2)	22759	2137	12911	23500	2478	13709
fajlagos ár (Ft/m2)		2 761	1 929	2 128	3 430	2 188
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2020. szeptember	2020. szeptember	2020. szeptember	2020. szeptember	2020. szeptember
kínálat/adásvétel korrekció		0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		2 347	1 639	1 809	2 916	1 860

Piaci korrekciók						
elhelyezkedés	belterület	hasonló 1,00	más település 0,95	más település 0,95	hasonló 1,00	más település 0,95
telekméret (m2)	9492	kisebb 0,95	kisebb 0,95	hasonló 1,00	kisebb 0,95	kisebb 0,95
alapterület (m2)		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építés éve		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építési mód		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	átlagos	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00
jogi állapot	önálló	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb1 megn.	Belterületi zöldterület 2% beépíthető	kedvezőbb 0,70	kedvezőbb 0,70	kedvezőbb 0,70	kedvezőbb 0,70	kedvezőbb 0,70
komfortfokozat		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb2 megn.	közmű nélküli	kedvezőbb 0,90	hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,90	hasonló 1,00
egyéb3 megn.		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb4 megn.						
Összes korrekció:		-55%	-40%	-35%	-60%	-40%
Korrigált fajlagos ár (Ft/nm)		1 056	984	1 176	1 166	1 116
Súlyozás		0%	33%	33%	0%	34%
Számítás alapját képező terület (m2)						22 759
Fajlagos átlagár (Ft/m2)						1 092
Becsült érték (Ft)						24 852 046
Becsült érték kerekítve (Ft)						**24 900 000**

Megjegyzés: zöldterület besorolási jellegre tekintettel magasabb korrekciós tényezőket kellett alkalmaznunk.Az 50% feletti korrekcióval módosított értékeket nem vettük figyelembe

HASZONBÉRLETI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Név: **Enying Város Önkormányzata**
Törzsszám: 727387
Statisztikai azonosító szám: 15727385-8411-321-07
Képviseli: Viplak Tibor polgármester
Székhely: 8130 Enying, Kossuth Lajos utca 26.

mint földtulajdonos a továbbiakban: Haszonbérbeadó
másrészről

Név: **Molnár István**
Születési név:
Születési hely, idő: Enying, 1960.10.11
Anyja születési neve: Tömör Julianna
Személyazonosító szám: 1-601011-0821
Személyigazolvány szám: 825409 MA
Állampolgársága: magyar
Adóazonosító jel / adószám: 8342510549
Agrárkamarai azonosító szám: S813100204078
Őstermelői igazolvány szám: 4017116-0057098
MVH regisztrációs szám: 1003174997
Lakcím: 8131. Enying-Balatonbozsok, Kertalja u. 17.

a továbbiakban, mint Haszonbérlő, a továbbiakban együtt Felek között a megjelölt helyen és időben a következő feltételek szerint.

1. Haszonbérbeadó haszonbérbe adja, haszonbérlő pedig haszonbérbe veszi a haszonbérbeadó kizárólagos tulajdonát képező

- ***49 hrsz.-ú,*** 22.759 m² nagyságú, belterületi (kivett sporttelep) 3.489 m² része
- ***68 / 2 hrsz.-ú,*** 3.753 m² nagyságú, belterületi (kivett beépítetlen terület),
- ***68 / 3 hrsz.-ú,*** 3.812 m² nagyságú belterületi (kivett beépítetlen terület),
- ***68 / 4 hrsz.-ú,*** 3.902 m² nagyságú belterületi (kivett beépítetlen terület) ingatlanokat

Haszonbérbeadó szavatolja a földrészlet teher, per- és igénymentességét, továbbá zavartalan használatát. Kijelenti, hogy az ingatlanon környezeti károsodás nincs.

2. Felek a haszonbérleti szerződést

20..20.....év..03..... hó ..01..... napjától kezdődően

20..21.....év..02..... hó ..28..... napjáig kötik

A szerződő felek megállapodása alapján a haszonbérleti díj összege **2020. évre** Enying Város Önkormányzata Képviselő-testületének 398/2019. (XI. 27.) a belterületi ingatlanok esetében minimum haszonbérleti díjának megállapításáról határozata szerint:

6 -, Ft/ m² /év,

A haszonbérlet összege 2020. évre az 1. pontban meghatározott ingatlan és a 2. pontban meghatározott díjtételalap **89 736,-Ft/év** azaz nyolcvankilencezer-hétszázharminchat forint/év. A szerződő felek megállapítják, hogy a haszonbérleti díj az általános forgalmi adót tartalmazza.

3. Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződésben meghatározott haszonbérleti díj mértékét évente felülvizsgálják, és a helyben szokásos haszonbérleti díj mértékéhez igazítják.

4. Felek megállapodnak, hogy a haszonbérleti díj kifizetése minden év **június 30.** napjáig esedékes. A haszonbérlő fizetési kötelezettségét a haszonbérbeadó Takarék Bank Zrt-nél vezetett 50440016-10016116 számú számlájára készpénz átutalási megbízáson teljesíti.

5. Haszonbérlő a bérelt terület használatára és hasznainak szedésére csak a rendes gazdálkodás szabályainak megfelelően jogosult. Köteles betartani a természetvédelmi, környezetvédelmi, talajvédelmi előírásokat. Haszonbérlő csak Haszonbérbeadó kifejezett beleegyezése mellett jogosult a tényleges használatnak megfelelő művelési ág megváltoztatását kezdeményezni.

6. A haszonbérbeadó tudomásul veszi, hogy a haszonbérlet tartama alatt az ingatlannal és az azon folyó termeléssel kapcsolatos minden támogatás a haszonbérlőt illeti meg, de a haszonbérlő vállalja a költségek, az esetleges adók és közterhek megfizetését is.

7. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a haszonbérleti időszak utolsó évének vége előtt hat hónappal kötelesek egymást kölcsönösen tájékoztatni a szerződés meghosszabbításának szándékáról, illetőleg a szerződés megszüntetéséről.

8. A szerződésben megállapított idő elteltével vagy a szerződésben meghatározott körülmények bekövetkeztével a haszonbérlet megszűnik.

9. A haszonbérbeadó azonnali hatállyal felmondhatja a szerződést, ha a haszonbérlő

a) a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely – a haszonbérlővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél – szervezet a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek,

b) figyelmeztetés ellenére rongálja a dolgot, vagy súlyosan veszélyezteti az épségét,

c) bérfizetés elmulasztása esetén – feltéve, hogy a haszonbérlőt megfelelő határidő tűzésével és következményekre való figyelmeztetéssel – a hátralék megfizetésére írásban felszólította és a haszonbérlő e határidő elteltéig sem fizetett,

d) a bérbeadó hozzájárulása nélkül, vagy attól eltérően a bérlemény használatát másnak átengedte,

e) a természetvédelmi jogszabályok vagy a természetvédelmi hatóság előírásaitól eltérő, illetőleg a természeti terület állagát vagy állapotát kedvezőtlenül befolyásoló tevékenységet folytat, továbbá ha a természeti értékek fennmaradását bármely módon veszélyezteti,

f) figyelmeztetés ellenére sem használja a dolgot rendeltetésének és a szerződésnek megfelelően. Ebben az esetben felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye.

10. Természetes személy haszonbérlő rendkívüli felmondással élhet, ha egészségi állapota oly mértékben romlik, illetve családi- és életkörülményeiben olyan tartós változás következik be, amely a bérletből eredő kötelezettségeinek teljesítését akadályozza.

11. A haszonbérleti szerződést közös megegyezéssel a Felek bármikor megszüntethetik.

12. A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén Haszonbérbeadó köteles a földrészleten a gazdasági évben addig elvégzett munkálatok költségeivel Haszonbérlő felé elszámolni.

13. A haszonbérbeadó a haszonbérleti szerződést 60 napos felmondási idővel bármikor indokolással ellátva felmondhatja, amennyiben a város településfejlesztési céljaival a haszonbérlet nem összeegyeztethető.

14. A bérleti jogviszony megszüntetése vagy megszűnése esetén a földet olyan állapotban kell visszaadni, hogy a termelés azonnal folytatható legyen.

15. A haszonbérlő köteles a haszonbérbe vett földet rendeltetésének megfelelően megművelni és ennek során gondoskodni arról, hogy a föld termőképessége fennmaradjon, a jelen szerződés keretében átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használni.

16. Haszonbérlő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: földforgalmi törvény) valamint a földforgalmi törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény alapján az alábbi nyilatkozatot teszi:

a) földhasználati jog megszerzésére jogosultsággal rendelkezem;

b) a szerződésben megjelölt föld használatát másnak nem engedem át, azt magam használom;

c) a szerződés időtartama alatt az adott földrészletre vonatkozóan eleget teszek földhasznosítási kötelezettségemnek;

d) nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozásom;

e) (amennyiben a Haszonbérlő pályakezdő gazdálkodó) mező-, erdőgazdasági, illetve ezt kiegészítő tevékenységet kívánok folytatni, továbbá a földhasználati jogosultság megszerzésétől számított 1 éven belül a föld helye szerinti településen állandó bejelentett lakosként életvitelszerűen fogok tartózkodni, vagy ezen időtartam alatt a föld helye szerinti településen mezőgazdasági üzemközpontot létesítek;

f) a földforgalmi törvény szerinti elő haszonbérleti jogosultsággal nem rendelkezem / volt bérlőként rendelkezem (itt meg kell jelölni a jogalapot, az elő haszonbérleti jogának törvényi ranghelyét és mellékletként csatolni kell az ezeket igazoló dokumentumokat)

g) kijelentem, hogy megfelelek a földforgalmi törvény szerinti földművesre / fiatal földművesre / pályakezdő gazdálkodóra vonatkozó feltételeknek, függetlenül attól, hogy a földforgalmi törvényi rendelkezések szerinti nyilvántartásba ez a tény még nem került bejegyzésre;

h) a szerződés tárgyát képező föld haszonbérbe vételével a már birtokomban lévő föld területnagysága nem haladja meg a földforgalmi törvény szerinti birtokmaximumot;

i) elfogadom és tudomásul veszem, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a h) pont szerinti nyilatkozatom valótlansága, úgy az a Büntető Törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonásomat, továbbá a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt részemre folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzösszeg visszafizetését vonja maga után.

17. A szerződő felek közül a haszonbérlő, elő haszonbérleti joggal élés esetén az elő haszonbérleti joggal élő viseli az összes költséget, ide értve a földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat.

18. Szerződő felek a jelen szerződést elolvasták, az abban foglaltakat megértve, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helyben hagyólag aláírták. Ezen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a földforgalmi törvény és a kapcsolódó jogszabályok az irányadóak.

Kelt: Enying, 2022. 02. 28.

Viplak Tibor polgármester
Enying Város Önkormányzata
Haszonbérbeadó

Molnár István
Haszonbérlő

Jogi ellenjegyző:

Pénzügyi ellenjegyző:

Előttünk, mint tanúk előtt:

Tanú 1.

Név: ZSIGA ATTILA

Lakcím: 8122 Alcsut Kossuth L. u. 68.

Tanú 2.

Név: DÖRGEH ANNA

Lakcím: 8123 Isztimér, Petőfi S. u. 115.

Enying város honlapja - Enying Város

Untitled - 3686_org_412937a012efafe

www.enying.eu/uploads/docs/3686_org_412937a012efafedcffb1eb71c1bc02a.pdf

1 összesen: 6

190%

Enying Város honlapja - Enying Város | Önkormányzati rendelettár | Untitled - 3686_org_412937a012efaf
www.njt.hu/njtonkorm.php?njtcp=eh7eg4ed5dr2eo1dt6ee5em8cj9b 90%
NEMZETI JOGSZABÁLYTÁR

Enying Város Önkormányzata Képviselő-testületének 35/2004. (IX.30.) önkormányzati rendelete

Hatályos 2004-09-30 -tól

Zöldterület

28.§

/1/ A zöldterületek legfőbb alkotóeleme a növény, ezért azokat a funkciójuknak megfelelően kell növényzettel betűltetni.

/2/ A zöldterületi közparkok területén sport-, játék-, játszó- és pihenőszerek építhetők, kerti építmények, szobrok elhelyezhetők.

/3/ A Z KP1 jelű övezetben a /2/ bekezdésben foglaltakon túl a terület fenntartását szolgáló épület és vendéglátó épület építhető.
Az épületekre vonatkozó előírások:

- építési hely határa: a telekhatároktól 10,0 m
- megengedett legnagyobb építménymagasság: 3,5 m
- megengedett legnagyobb beépítettség: 2%

A Z KP_1^* övezetben a meglévő növényzet védelme érdekében fafelvételi és favédelmi tervet kell készíteni.[32]

/4/[33] A Z^{Kk} jelű közkert övezetben kerti utak, pihenőhelyek építhetők, díszkerti építmények helyezhetők el. A közkert zöldfelületét magas díszértékű növényzet alkalmazásával kell kialakítani.

[32] Kiegészítette a 18/2010. (IX. 01.) helyi rendelet.
[33] Kiegészítette a 18/2010. (IX. 01.) helyi rendelet.

Vízgazdálkodási terület

29.§

/1/ Vízgazdálkodási terület az SZ-J1 és SZ-J2 terven V jellel jelölt terület az alábbiak szerint:
- Cinca – Csíkgát patak

Magyar Közlöny Lap- és Könyvkiadó Kft.
Az Önkormányzati Rendelettárban elérhető szövegek tekintetében a Közlönykiadó minden jogot fenntart!

Környezet

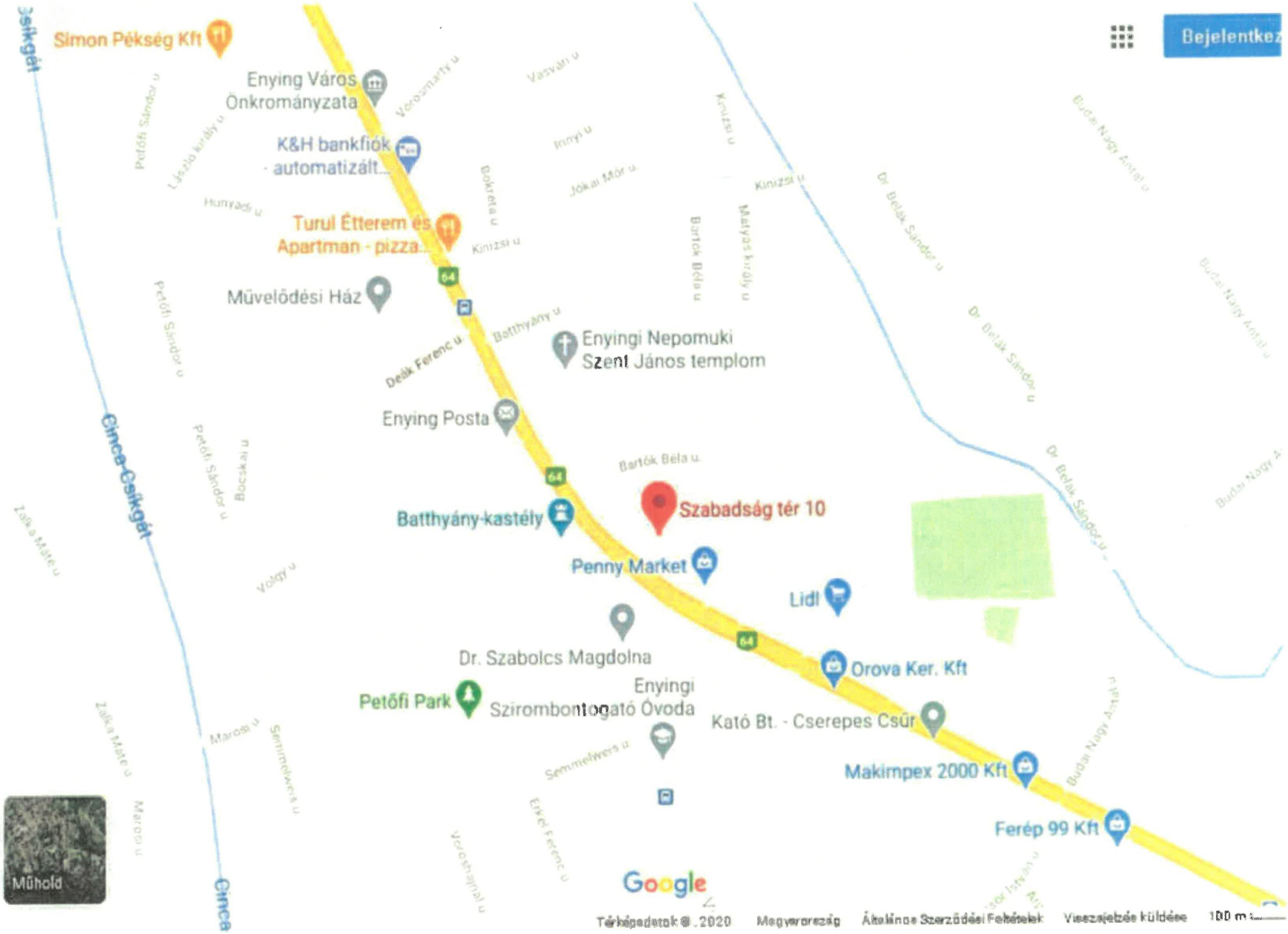
Környezet

hrsz:49

Hrsz:49

Hrsz:49

8130 Enying Gárdonyi G u. 9. **Hrsz: 49**


Bejelentkez
Simon Pékség Kft
Enying Város Önkormányzata
K&H bankfiók - automatizált...
Turul Étterem és Apartman - pizza...
Művelődési Ház
Enyingi Nepomuki Szent János templom
Enying Posta
Szabadság tér 10
Batthyány-kastély
Penny Market
Lidl
Dr. Szabolcs Magdolna
Orova Ker. Kft
Petőfi Park
Enyingi Szirombontogató Óvoda
Kató Bt. - Cserepes Csűr
Makimpex 2000 Kft
Ferép 99 Kft
Cinca-Csikgát
Petőfi Sándor u
Deák Ferenc u
Batthyány u
Bartók Béla u
Dr. Belák Sándor u
Budai Nagy Antal u
Vasvári u
Kinizsi u
Jókai Mór u
Bocskai u
Völgy u
Marosi u
Semmelweis u
Erkel Ferenc u
Zalka Máté u
Hunyadi u
Lőrincz király u
Bokréta u
Innyi u
Kruzsi u
Mátyás király u
Vörösmarty u
Műhold
Google
Térképadatok ©2020 Magyarország Általános Szerződési Feltételek Visszajelzés küldése 100 m

I. világháborús emlékmű
(Árpád szobor)
Bartók Béla u.
Szabadság tér
Bejelentkezés
Mátyás király u.
Szabadság tér
Szabadság tér 10
Batthyány-kastély
Szabadság tér
Kormányablak
Penny Market
Diszkontáruház
Mátyás király u.
Mátyás király u.
Hősök tere
Hősök tere
Dr. Szabolcs Magdolna
64
Térkép
Google

Fejér Megyei Kormányhivatal
Sárbogárd Hősök tere 17. Pf. 24.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

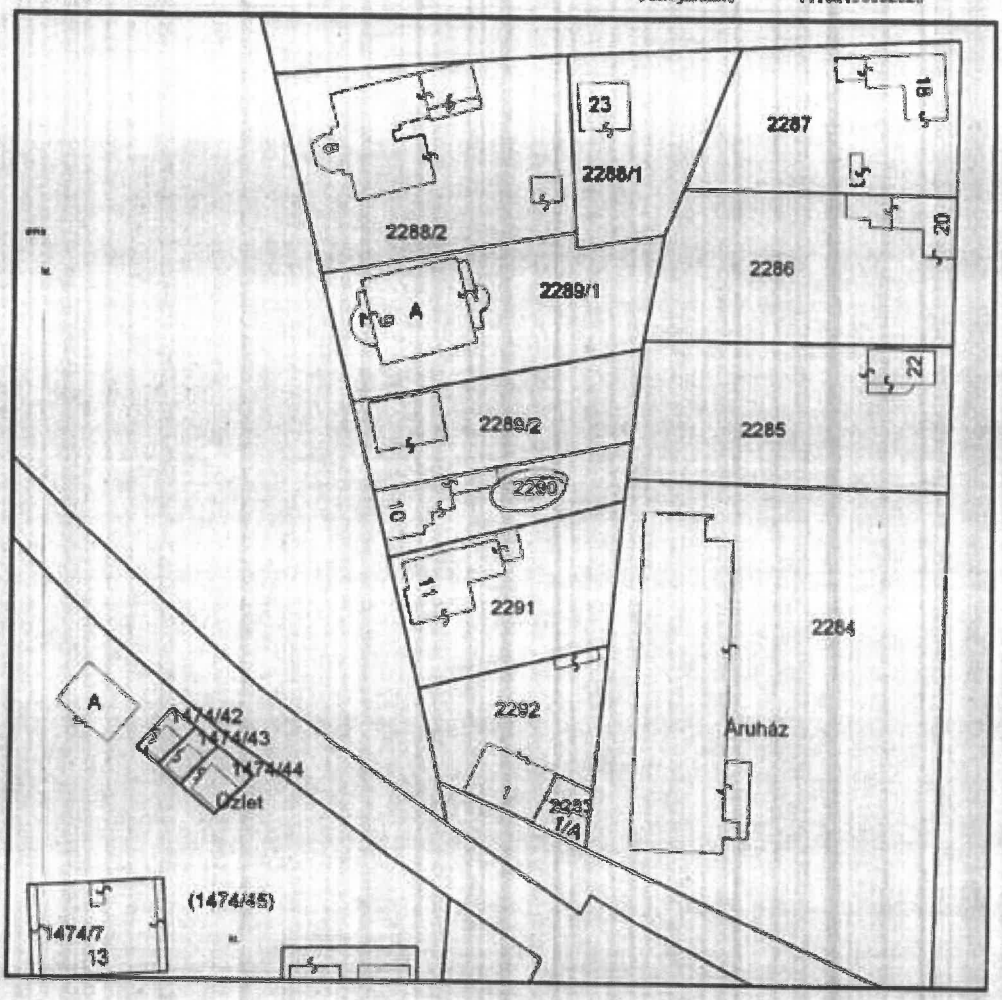
2020.09.18 15:00:28

Helyrajzi szám: ENYING belterület 2290

Megrendelés szám: 7/741/2020

Méretarány: 1 : 1000

Témajegy szám: 11182130002020



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Fejér Megyei Kormányhivatal
Székesfehérvár Hősök tere 17. Pf. 24

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma: 30005/19048/2020

2020.09.18

ENYING

Sektor : 53

Belterület 2290 helyrajzi szám

8130 ENYING Szabadság tér 10.

I.RESZ

1. Az ingatlan adatai:
   elkülönült részek
   művelési ág/kivett megnevezés/ | mun.e | terület ha m2 | ker.t.-jöv. alapítás miatt terü. ha m2 | kat.jöv h.fill

. Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület | 0 | 492 | 0.00

II.RESZ

7. tulajdoni hányad: 1/1
   bejegyző határozat, érkezési idő: 30716/1991.07.18
   jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek
   jogállás: tulajdonos
   név: ENYING VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
   cím: 8130 ENYING Kossuth Lajos utca 26
   törzsszám: 15362818

III.RESZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35931/2013.09.17

   Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területének kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 20.) VM rendelet alapján az ingatlan átvezetve a Székesfehérvári Járási Földhivataltól a Sárbogárdi Járási Földhivatalhoz.

Ez a tulajdoni lap bonigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

8130 Enying Szabadság tér 10. hrsz: 2290

Alapterület

TERÜLETKIMUTATÁS						
Megnevezés	szint	Nettó terület	Hasznos terület	Burkolatok	K	Állapot
előtér	földszint	9,47	9,47	PVC	1	közepes/gyenge/fűtheté
előtér	földszint	2,94	2,94	PVC	1	közepes/gyenge/fűtheté
fürdő	földszint	5,25	5,25	PVC	1	közepes/gyenge/fűtheté
konyha	földszint	11,57	11,57	PVC	1	közepes/gyenge/fűtheté
kamra	földszint	5,50	5,50	PVC	1	közepes/gyenge/fűtheté
szoba	földszint	24,99	24,99	PVC	1	közepes/gyenge/fűtheté
szoba	földszint	12,00	12,00	PVC	1	közepes/gyenge/fűtheté
tároló	melléképület	5,36		beton	2	gyenge
tároló	melléképület	5,36		beton	2	gyenge
		82,44	71,72			

	helyiségcsoport megnevezése	nettó terület	hasznos terület	redukáló tényező	redukált terület
		m^2			m^2
K=1	lakórész	71,72	71,72	1,0	71,7
K=2	melléképület	10,72		0,2	2,1
K=3		0,00		1,0	0,0
K=4		0,00		1,0	0,0
K=5		0,00		1,0	0,0
K=6		0,00		1,0	0,0
	összesen:	**82,44**	**71,72**		**74**

INGATLANÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP ÉS NYILATKOZAT

8130 Enying Szabadság tér 10. hrsz: 2290

Összehasonlítás szempontja	Értékelt ingatlan	Összehasonlító - 1	Összehasonlító - 2	Összehasonlító - 3	Összehasonlító - 4	Összehasonlító - 5
Ingatlan címe	Enying - Szabadság tér 10.	Enying Kinizsi u	Enying Vácsi M u	Enying Vácsi M u	Enying Kandertető u	Enying Bocskor I u
Tagolása	1950-e években épült, földszintes lakóház, összközműves, közepes állapot	vegyesfélszálas, összkomfortos, fsz+a, 2 szobás, közepes állapotú	tégla, komfortos, közepes, fsz+a, 4 szoba	átlagos állapotú, tégla, komfortos, 3 szoba	átlagos állapotú, földszintes, vegyesfélszálas, 2 szobás, összkomfortos	átlagos állapotú, komfortos, 3 szoba, földszintes
Jelleg, funkció	lakóház	lakóház	lakóház	lakóház	lakóház	lakóház
Építés/felújítás éve	1950-e évek	1950	1981	1983	1984	1980
kínálat/adásvételi ár (Ft)		8 000 000	7 200 000	7 500 000	8 000 000	6 750 000
telekméret (m²)	492	501	945	980	1 669	806
redukált alapterület (m2)	74	92	101	103	75	76
fajlagos ár (Ft/m2)		86 957	71 287	72 816	106 667	88 538
kínálat/adásvétel		adásvétel	adásvétel	adásvétel	adásvétel	adásvétel
kínálat/adásvétel időpontja		2018. október	2018. szeptember	2019. július	2020. április	2019. augusztus
kínálat/adásvétel korrekció		1,10	1,10	1,05	1,00	1,05
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		95 652	78 416	76 456	106 667	90 865

Piaci korrekciók						
elhelyezkedés	központi	hasonló 1.00	hasonló 1.00	hasonló 1.00	hasonló 1.00	hasonló 1.00
telekméret (m2)	492	hasonló 1.00	nagyobb 0.98	nagyobb 0.98	nagyobb 0.98	nagyobb 0.98
alapterület (m2)	75	nagyobb 1.05	nagyobb 1.10	nagyobb 1.10	hasonló 1.00	hasonló 1.00
építés éve	1950-e évek	hasonló 1.00	kedvezőbb 0.95	kedvezőbb 0.95	hasonló 1.00	hasonló 1.00
építési mód	tégla	kedvezőtlenebb 1.05	hasonló 1.00	hasonló 1.00	kedvezőtlenebb 1.05	kedvezőtlenebb 1.05
műszaki állapot	közepes - gyenge	kedvezőbb 0.90	kedvezőbb 0.90	kedvezőbb 0.90	kedvezőbb 0.90	kedvezőbb 0.90
jogi állapot	önálló	hasonló 1.00	hasonló 1.00	hasonló 1.00	hasonló 1.00	hasonló 1.00
ingatlanon belüli helyzet	földszinti	hasonló 1.00	hasonló 1.00	hasonló 1.00	hasonló 1.00	hasonló 1.00
komfortfokozat	komfortos	kedvezőbb 0.90	hasonló 1.00	hasonló 1.00	kedvezőbb 0.90	hasonló 1.00
ingatlanon belüli helyzet	összközműves	hasonló 1.00	hasonló 1.00	hasonló 1.00	hasonló 1.00	hasonló 1.00
egyéb szempont						
egyéb szempont						
Összes korrekció		-10%	-8%	-8%	-20%	-20%
Korrigált fajlagos ár (Ft/nm)		86 087	74 495	72 633	74 667	72 692
Súlyozás		20%	20%	20%	20%	20%
Számítás alapját képező terület (m2)						74
Fajlagos átlagár (Ft/m2)						76 115
Becsült érték (Ft)						5 622 151
Becsült érték kerekítve (Ft)						**5 600 000**

8130 Enying Szabadság tér 10. hrsz: 2390

Összehasonlítás szempontjai	Értékelt ingatlan	Összehasonlító - 1	Összehasonlító - 2	Összehasonlító - 3
Ingatlan címe	Enying Szabadság tér 10	Enying	Enying Attila u	Enying Tamási Á u
Övezeti besorolás	lakó	lakó	lakó	lakó
Környezet	lakó	lakó	lakó	lakó
kínálat/adásvételi ár (Ft)		2 590 000	3 000 000	3 400 000
telekméret (m2)	492	921	875	1082
fajlagos ár (Ft/m2)		2 812	3 429	3 142
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2020. szeptember	2020. szeptember	2020. szeptember
kínálat/adásvétel korrekció		0,85	0,85	0,85
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		2 390	2 914	2 671
Piaci korrekciók				
elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
telekméret (m2)	492	nagyobb 1,00	nagyobb 1,05	nagyobb 1,05
övezeti besorolás		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
beépíthetőség		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
közművesítettség	összközműves	víz, villany 1,10	villany, víz, csatorna 1,00	közmű nélküli 1,10
forma, alak, lejtés	sík	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
megközelíthetőség	aszfalt út	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb szabad menü	önálló	önálló 1,00	önálló 1,00	önálló 1,00
egyéb szabad menü		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb szabad menü				
egyéb szabad menü				
egyéb szabad menü				
Összes korrekció:		15%	5%	20%
Korrigált fajlagos ár (Ft/nm)		2 749	3 060	3 205
Súlyozás		34%	33%	33%
Számítás alapját képező terület (m2)				492
Fajlagos átlagár (Ft/m2)				3 023
Becsült érték (Ft)				1 487 323
Becsült érték kerekítve (Ft)				1 500 000

8130 Enying Szabadság tér 10. hrsz: 2290

épület, építmény, építményrész stb.	1	lakórész	2	melléképület	3	0
a felépítmény pótlási költsége		200 000 Ft/m2		100 000 Ft/m2		0 Ft/m2
alapterület		72 m2		11 m2		0 m2
fizikai avultság		40%		60%		50%
funkcionális avultság szorzószáma		10%		10%		20%
környezeti avultság (max. 20%) szorzószáma		10%		10%		20%
piaci helyzet miatt módosító tényező		85%		85%		60%
épület, építmény, építményrész forgalmi értéke		5 925 506 Ft		295 229 Ft		0 Ft

épület, építmény, építményrész stb.	4	0	5	0	6	0
a felépítmény pótlási költsége		0 Ft/m2		0 Ft/m2		0 Ft/m2
alapterület		0 m2		0 m2		0 m2
fizikai avultság		5%		5%		10%
funkcionális avultság szorzószáma		0%		0%		10%
környezeti avultság (max. 20%) szorzószáma		5%		5%		5%
piaci helyzet miatt módosító tényező		90%		90%		90%
épület, építmény, építményrész forgalmi értéke		0 Ft		0 Ft		0 Ft

A felépítmény forgalmi értéke:	*6 220 700 Ft*
Telekérték:	*1 500 000 Ft*

A fentiek alapján az ingatlan becsült, kerekített forgalmi értéke költség alapú értékelési módszerrel:
7 700 000 Ft

Fizikai avulás:

Aktuális év:
2020

	Épület kora:	Összélettartam:	A becsült hátralévő gazdaságos élettartam:
1	70	100	30 Fizikai avulás: 70
2	0	0	0 Fizikai avulás:
3	0	0	0 Fizikai avulás:
4	0	0	0 Fizikai avulás:
5			0 Fizikai avulás:
6			0 Fizikai avulás:

Környezet

Környezet

homlokzat

Homlokzat

Homlokzat

Homlokzat

8130 Enying Szabadság tér 10. **Hrsz: 2290**

házszám

Utcai homlokzat

előtér

Előtér

Szoba

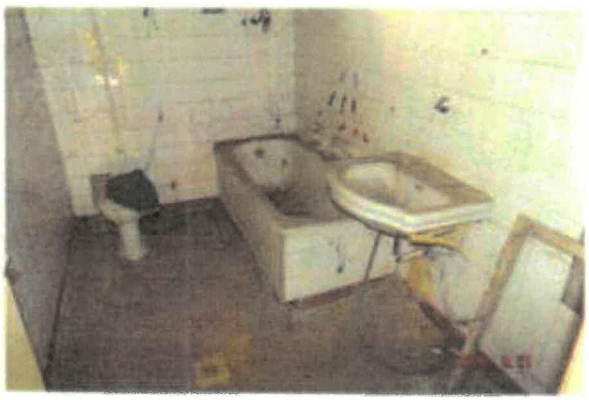
Szoba

8130 Enying Szabadság tér 10. **Hrsz: 2290**

Szoba

Szoba

szoba



Fürdő

Fürdő

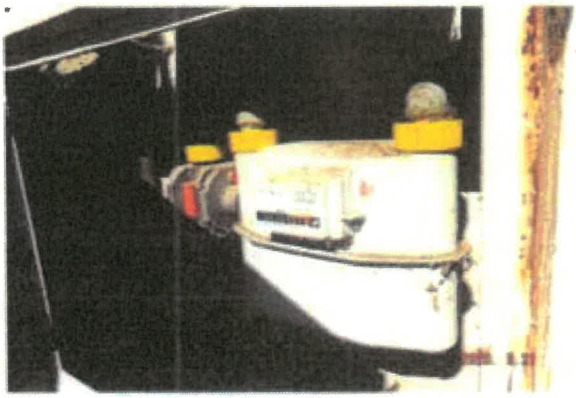
Padlás feljáró

8130 Enying Szabadság tér 10. **Hrsz: 2290**

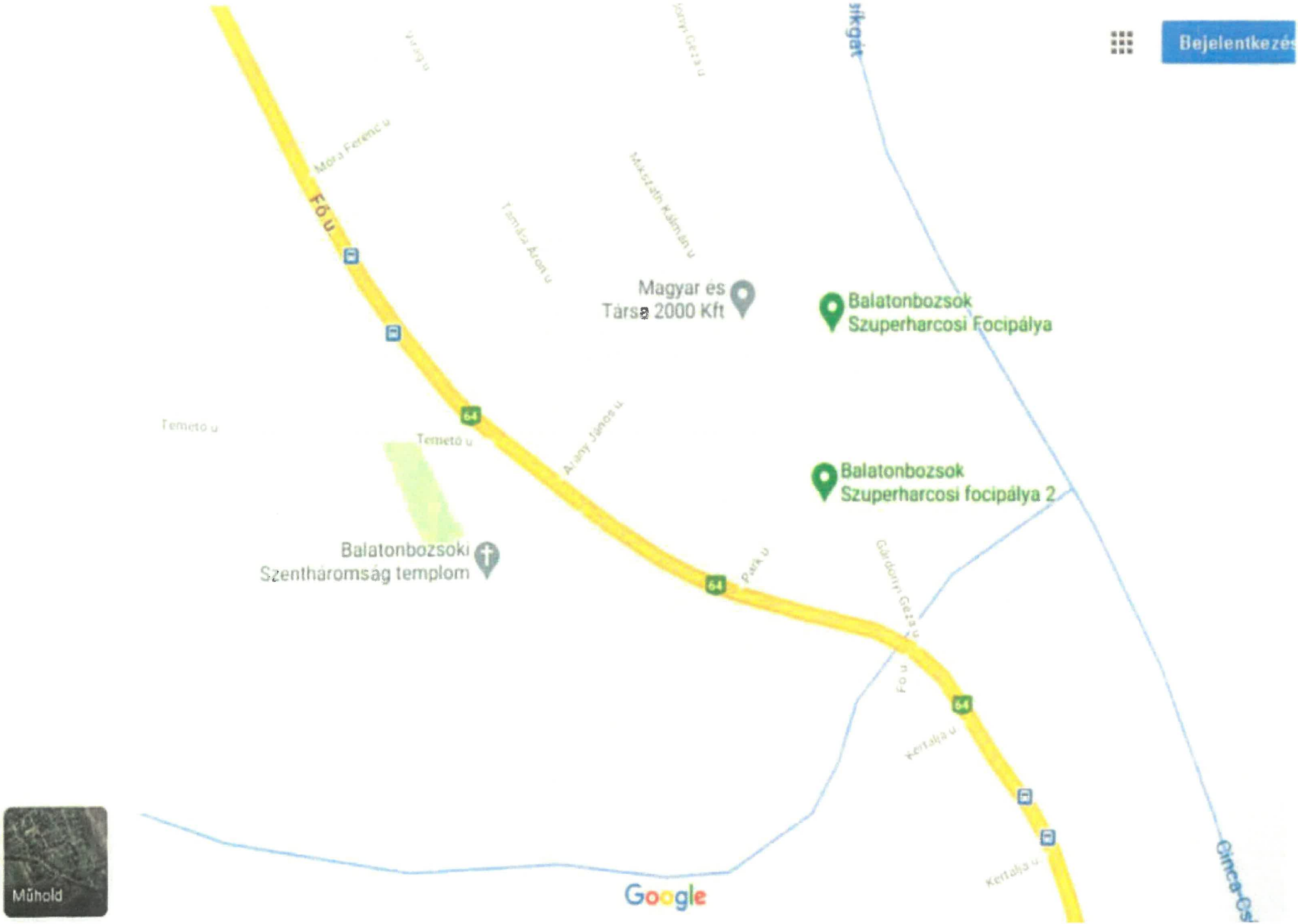
Konyha

Konyha

villanyóra



Gázóra


Bejelentkezés
sikgát
Móra Ferenc u
Fő u
Tanácsi Áron u
Mikszáth Kálmán u
Magyar és Társa 2000 Kft
Balatonbozsok Szuperharcosi Focipálya
Temető u
Temető u
Arany János u
Balatonbozsok Szuperharcosi focipálya 2
Balatonbozsoki Szentháromság templom
Park u
Gárdonyi Géza u
Fő u
Kertalja u
Kertalja u
64
Műhold
Google

Bejelentkezés
Cinca Csikgát
Mikszáth Kálmán u
Magyar és Társa 2000 Kft
Balatonbozsok Szuperharcosi Focipálya
Mikszáth Kálmán u
Mikszáth Kálmán u
Balatonbozsok Szuperharcosi focipálya 2
Park u
64
Gárdonyi Géza
Térkép
Google
Képek © CNES / Airbus, Maxar Technologies, 2020., Térképadatok ©, 2020.
Magyarország
A Föld háromdimenziós nézete nem jeleníthető meg
Általános Szerződési Feltételek
50 m

Enying város honlapja - Enying Város | Untitled - 3686_org_412937a012efafe

www.enying.eu/uploads/docs/3686_org_412937a012efafedcffb1eb71c1bc02a.pdf

1 összesen: 6 190%

Enying város honlapja - Enying Város | Önkormányzati rendelettár | Untitled - 3686_org_412937a012efaf
www.njt.hu/njtonkorm.php?njtcp=eh7eg4ed5dr2eo1dt6ee5em8cj9b 90%

NEMZETI JOGSZABÁLYTÁR

Enying Város Önkormányzata Képviselő-testületének 35/2004. (IX.30.) önkormányzati rendelete

Hatályos:2004-09-30 -tól

Zöldterület
28.§

/1/ A zöldterületek legfőbb alkotóeleme a növény, ezért azokat a funkciójuknak megfelelően kell növényzettel beültetni.

/2/ A zöldterületi közparkok területén sport-, játék-, játszó- és pihenőszerek építhetők, kerti építmények, szobrok elhelyezhetők.

/3/ A Z KP1 jelű övezetben a /2/ bekezdésben foglaltakon túl a terület fenntartását szolgáló épület és vendéglátó épület építhető.
Az épületekre vonatkozó előírások:

- építési hely határa: a telekhatároktól 10,0 m
- megengedett legnagyobb építménymagasság: 3,5 m
- megengedett legnagyobb beépítettség: 2%

A Z KP1* övezetben a meglévő növényzet védelme érdekében fafelvételi és favédelmi tervet kell készíteni.[32]

/4/[33] A Z^Kk jelű közkert övezetben kerti utak, pihenőhelyek építhetők, díszkerti építmények helyezhetők el. A közkert zöldfelületét magas díszértékű növényzet alkalmazásával kell kialakítani.

[32] Kiegészítette a 18/2010. (IX. 01.) helyi rendelet.
[33] Kiegészítette a 18/2010. (IX. 01.) helyi rendelet.

Vízgazdálkodási terület
29.§

/1/ Vízgazdálkodási terület az SZ-J1 és SZ-J2 terven V jellel jelölt terület az alábbiak szerint:
- Cinca – Csíkgát patak

Magyar Közlöny Lap- és Könyvkiadó Kft.
az Önkormányzati Rendelettár az elérhető szövegek tekintetében a Közlönykiadó minden jogát fenntartja

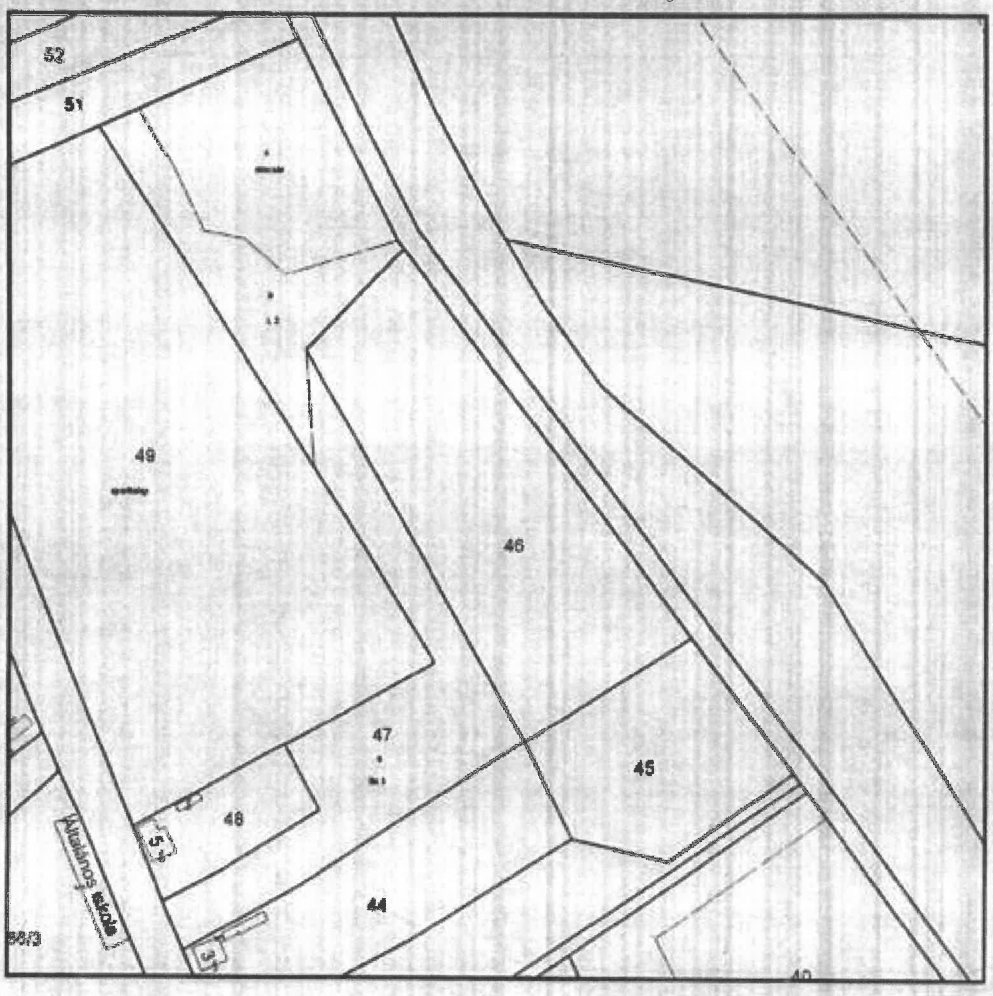
Fejér Megyei Kormányhivatal
Sárbogárd Hősök tere 17. Pf. 34.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.09.18 15:03:16

Helyrajzi szám: ÉNYING belterület 46 | Megrendelés száma: 7/743/2020

Méretarány: 1 : 2000 | Témajelszám: 11182150002020



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Nem hiteles tulajdoni lap

Fejér Megyei Kormányhivatal
Sárbogárd Járási Hivatala 17. Pf. 38

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma: 30005/19050/2020

2020.09.18

ENYING

Szektor : 53

Belterület 46 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alapvolt adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.ö	terület ha m2	kat.t.jöv. b.fill	alapvető adatok kat. jöv. ha m2 b.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	9492	0.00	

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 30001/1991.06.30
jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek.
jogállás: tulajdonos
név: ENYING VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8110 ENYING Kossuth Lajos utca 36
törzsszám: 15362939

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 52734/2/2012.06.26
Vezetékjog az okirat és vázrajz szerinti tartalommal
VIZ-9-001/02105-3/2012. számú határozat alapján, Siófok-Enying elnevezésű, 20 kV-os fennálló kétszálú légvezetékes hálózatra, 797 m2 nagyságú területre.
jogosult:
név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10733614
cím : 7626 PÉCS Bécsi út 8/A

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 25913/2013.09.17

Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 29.) VM rendelet alapján az ingatlan átvezetve a Székesfehérvári Járási Földhivatalról a Sárbogárdi Járási Földhivatalhoz.

Ez a tulajdoni lap készítésének hatósági eljárás céljából került kiadásra. Más célra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

INGATLANÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP ÉS NYILATKOZAT

8130 Enying belterület 46. hrsz: 46

Összehasonlítás szempontja:	Értékelt ingatlan	Összehasonlító - 1	Összehasonlító - 2	Összehasonlító - 3	Összehasonlító - 4	Összehasonlító - 5
Ingatlan címe	Enying - belterület hrsz46	Enying	Szabadbattyán	Szabadbattyán Sport u	Enying Balatonbozsok	Aba Belsőbárány
Tagolása	beépítetlen terület, zöld övezet beszorolással	építési telek, bontandó házzal, víz, villany, csatorna közművekkel	építési terület, több telekre osztható, közmű nélküli, külterület	építési terület, több telekre osztható, közmű nélküli	építési terület, víz-villany közművel	építési terület, több telekre osztható, közmű nélküli
Jelleg, funkció	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Építés/felújítás éve	zárvány telek	lakó	lakó	lakó	lakó	lakó
kínálat/adásvételi ár (Ft)		5 900 000	24 900 000	50 000 000	8 500 000	95 000 000
telekméret (m²)	9 492	2 137	12 911	23 500	2 478	13 709
redukált alapterület (m2)	9492	2137	12911	23500	2478	13709
fajlagos ár (Ft/m2)		2 761	1 929	2 128	3 430	2 188
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2020. szeptember	2020. szeptember	2020. szeptember	2020. szeptember	2020. szeptember
kínálat/adásvétel korrekció		0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		2 347	1 639	1 809	2 916	1 860

Piaci korrekciók						
elhelyezkedés	belterület	hasonló 1,00	más település 0,95	más település 0,95	hasonló 1,00	más település 0,95
telekméret (m2)	9492	kisebb 0,80	nagyobb 1,05	nagyobb 1,05	kisebb 0,80	nagyobb 1,05
alapterület (m2)		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építés éve		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építési mód		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
műszaki állapot	átlagos	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00
jogi állapot	önálló	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb tényező	Belterületi adóterület 2% beépíthető	kedvezőbb 0,70	kedvezőbb 0,70	kedvezőbb 0,70	kedvezőbb 0,70	kedvezőbb 0,70
komfortfokozat		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
egyéb tényező	közmű nélküli	kedvezőbb 0,90	hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,90	hasonló 1,00
egyéb tényező	zárványtelek/vezetékjog	kedvezőbb 0,60	kedvezőbb 0,60	kedvezőbb 0,60	kedvezőbb 0,60	kedvezőbb 0,60
egyéb tényező						
Összes korrekció:		-60%	-40%	-40%	-68%	-40%
Korrigált fajlagos ár (Ft/nm)		939	984	1 085	1 920	1 116
Súlyozás		0%	33%	33%	0%	34%
Számítás alapját képező terület (m2)		9 492				
Fajlagos átlagár (Ft/m2)		1 062				
Becsült érték (Ft)		10 081 693				
Becsült érték kerekítve (Ft)		**10 100 000**				

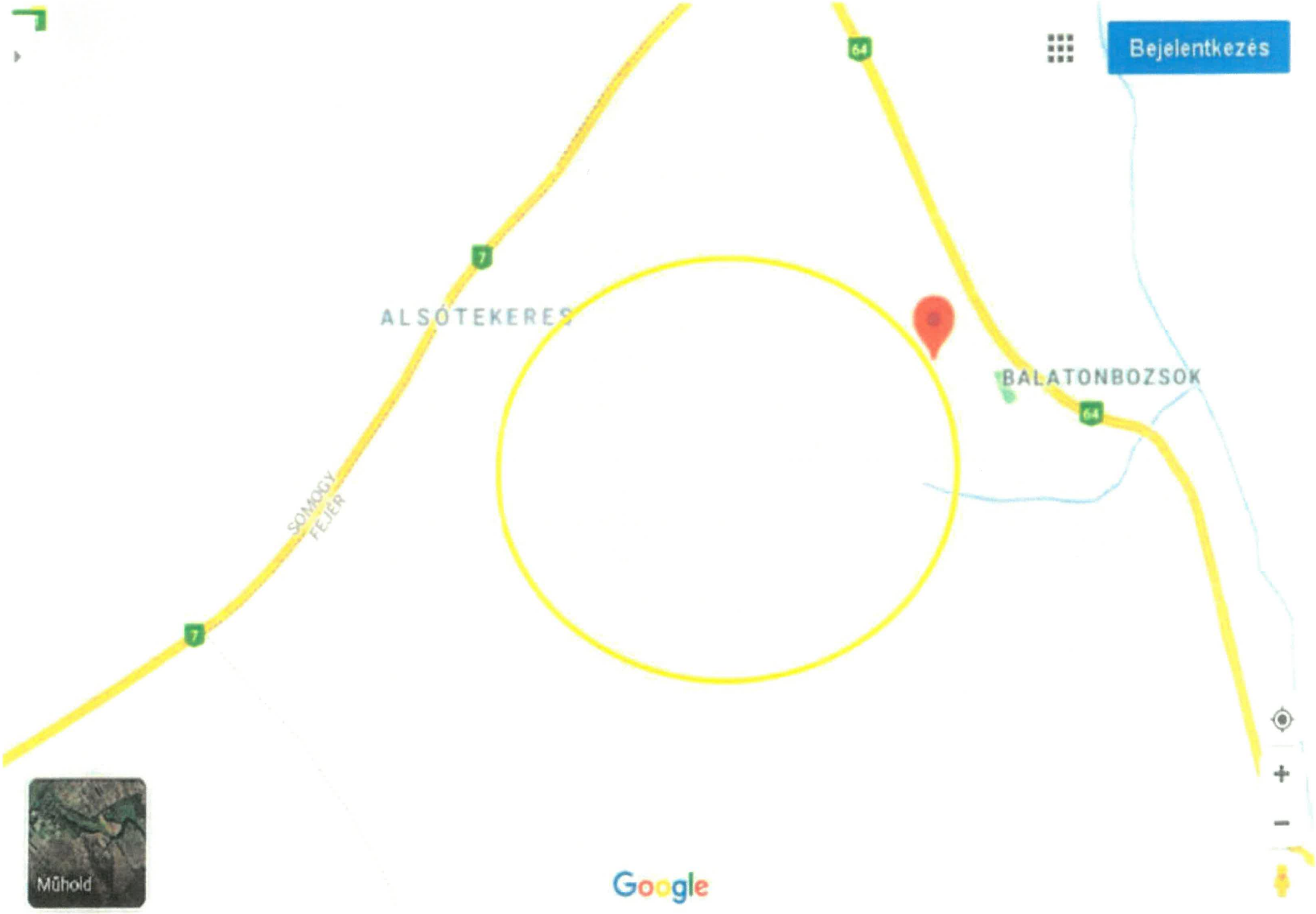
Megjegyzés: zárványtelek jellegre tekintettel magasabb korrekciós tényezőket kellett alkalmaznunk, az 50% feletti korrekcióval rendelkező összehasonlító adatokat nem vettük figyelembe.

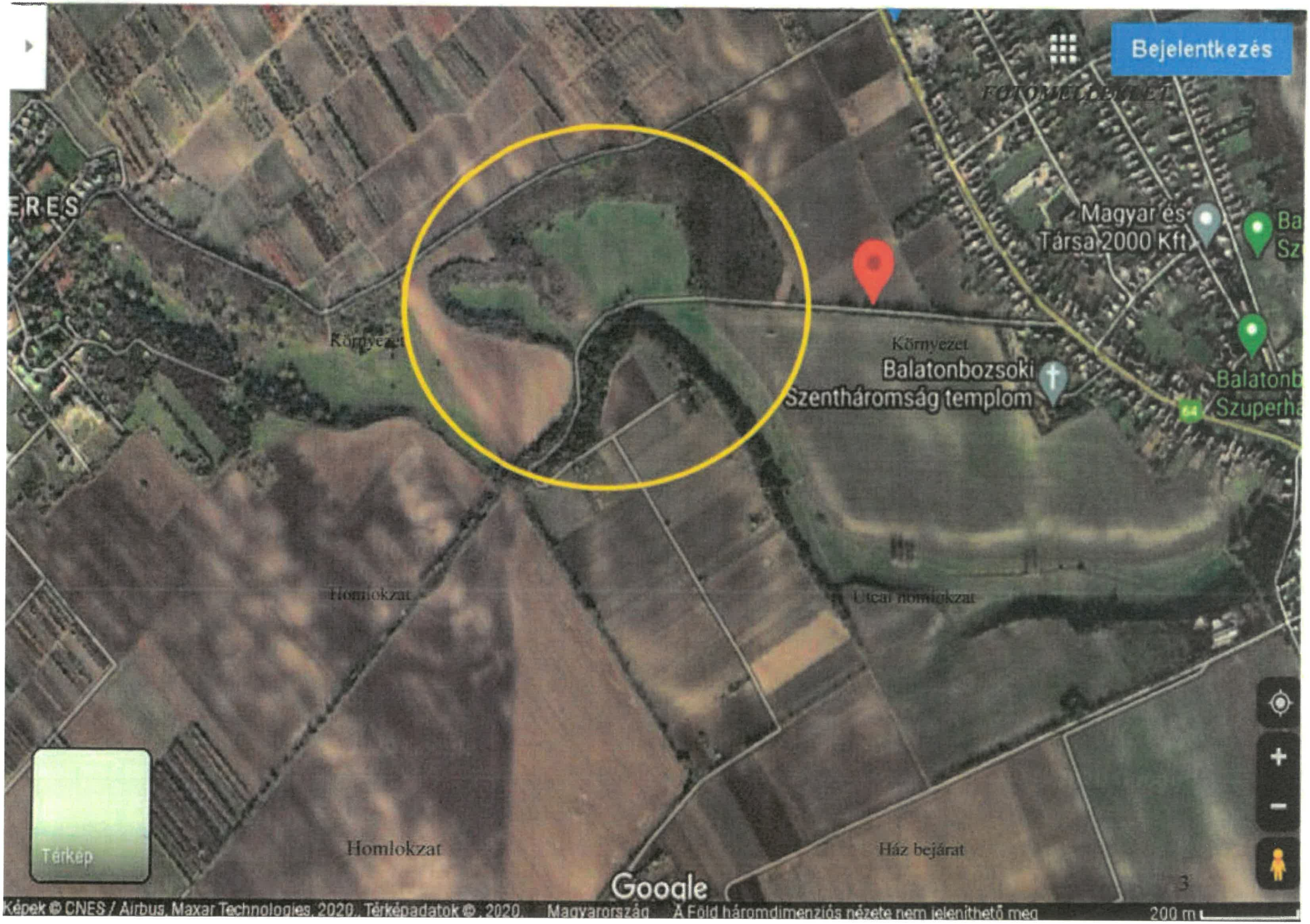
Környezet

Hrsz:46

hrsz:46

Hrsz: 46


Bejelentkezés
64
7
ALSÓTEKERES
BALATONBOZSOK
64
SOMOGY
FEJÉR
7
Műhold
Google


Bejelentkezés
Magyar és Társa 2000 Kft.
Balatonbozsoki Szentháromság templom
Balatonb Szuperha
Környezet
Homlokzat
Utcai homlokzat
Ház bejárat
Térkép
Google
Képek © CNES / Airbus, Maxar Technologies, 2020, Térképadatok ©, 2020 Magyarország A Föld háromdimenziós nézete nem jeleníthető meg
200 m

HRSZ blokk

Válasszon megyét:

Fejér

Válasszon települést:

Enying

Helyrajzi szám keresése:

0199 keres

A település nevét a felső keresőmezőben is megadhatja, akár helyrajzi számmal együtt.

Enying 0199

térkép segítség bejelentkezés

Fejér Megyei Kormányhivatal
Sárbogárd Hősök tere 17. Pf. 24.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.09.23 12:16:51

Helyrajzi szám: ENYING külterület 199

Megrendelés szám: 7/763/2020

Méretarány: 1 : 10000

Térajzszám: 11189210002020

A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Fejér Megyei Kormányhivatal
Sárbogárd Hősök tere 17 Pf. 24

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám:30005/19051/2020
2020.09.18

ENYING
Külterület 0199 helyrajzi szám

Szektor : 58

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/	minőség	terület ha m2	kat.k.jöv. k.Ft/ha	alrészlet adatok ha m2	kat.jöv k.Ft/ha
a legelő		3.7368	46.04		
községi mintatér	2			2.7368	38.04
járási mintatér	4			1.0000	8.30
b erdő	4	1.4621	4.53		
c legelő	4	6052	3.02		
d erdő	4	5140	1.66		
A földrészlet összes területe:		6.3181	57.55		

II. RÉSZ

1. hányad: 1/1 törlő határozat: 38692/1998.03.18

jogcím: földrendezés
jogállás: tsz. földhasználati jog
név: VÖRÖSMARTAL MGTSZ
cím: 8130 ENYING Kossuth utca 13
törzsszám: 10058499

törlő határozat: 38692/1998.03.18

2. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 66091/2001.12.21
bejegyző határozat, érkezési idő: 38692/1998.03.18

jogcím: földkiadás
jogállás: tulajdonos
név: MEZŐSZÖV MEZŐGAZDASÁGI SZÖVETKEZETI ZRT
cím: ENYING 0111. hrsz
törzsszám: 11107606

törlő határozat: 66091/2001.12.21

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 66091/2001.12.31
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: ENYING VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8130 ENYING Kossuth Lajos utca 26
törzsszám: 15362818

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 57164/1997.11.07
Távvezeték szolgalmi jog az okirat és vázrajz szerinti tartalommal.
jogosult:
név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMSZÁLLÍTÓ ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614
cím : 7626 PÉCS Bóna tér 8/A

Folytatás a következő lapon

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Fejér Megyei Kormányhivatal
Sárbogárd Kőszáktere 17 Pf 24

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma:30005/19051/2020

2020.09.18

ENYING

Szektor : 53

Külterület 0199 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III.RÉSZ

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 38682/1998.01.16

Önálló szöveges bejegyzés a 3/ 2648, 3677, 3750, 935, 276, 2485, 294, számú ingatlan lapokat lejegyzésre, a 3/2681 ter. lapok megkezdetére.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 35953/2011.09.17

Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 29.) VM rendelet alapján az ingatlan átvezetve a Székesfehérvári Járási Földhivatalról a Sárbogárdi Járási Földhivatalhoz.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

TERMŐFÖLD INGATLAN ADATLAPJA

	Ingatlan címe	Kitöltés időpontja	Aláírás
Helyszíni szemle	Enying 0199	2020.09.21	
Ellenőrzés			

Értékelést készítette: Emmerlingné Köhler Marietta

Mellékletek: tulajdoni lap
hivatalos helyszínrajz
fényképek

Dátum: 2020.09.21

1. AZONOSÍTÓ LAP

Alapadatok

az ingatlan

címe:	Enying
megnevezése (táblaszáma):	
helyrajziszám(ok):	0199

- telekkönyvi nyilvántartás helye: Sárbogárdi Járási Földhivatal
- közigazgatásilag mely önkormányzathoz tartozik: Enying
- fekvése: külterület
- az ingatlan típusa (az ingatlan-nyilvántartási kategóriák szerint): termőföld
- övezeti besorolása: mezőgazdasági
- területe és aranykorona értéke:

1	0199 legelő	37 368	m²	46,34	AK
	községi mintatér (2)	27 368		38,04	AK
	járási mintatér (4)	10 000		8,30	
	erdő (4)	14 621		4,53	
	legelő (4)	6 052		5,02	
	erdő (4)	5 340		1,66	
	Összesen:	100 749	m²	103,89	AK
	Mindösszesen:	*100 749*	*m²*	*103,89*	*AK*

- művelési ága(i): közösségi és járási mintatér (2), legelő (4), erdő (4)
- nyilvántartott összes aranykorona érték összesen: 0199 103,89 AK
- bejegyzett tulajdonos(ok):

0199 Enying Város Önkormányzata 1/1

- tulajdon megszerzésének jogcíme: tulajdonba adás, földrendezés
- forgalomképességet befolyásoló bejegyzések (terhek, jogok, tények):
  - per és tehermentes: nem
  - per alatt áll: nem
  - bejegyzett jelzálogjog: nincs
  - bejegyzett haszonélvezet: nincs
  - szolgalmi jogok: E.ON vezetékjog
  - egyéb bejegyzett jogok, tények: nincs
  - külföldi, illetve cselekvőképességében korlátozott társtulajdonos: nincs
  - forgalomképességet bármilyen okból korlátozó széljegyzet: nincs
  - egyéb korlátozó tényező (pl. többéves haszonbérleti szerződés): nincs
- terület művelője:
- haszonbérletbe kiadott művelés esetén a bérlőre vonatkozó információk:
  - bérleti szerződés időtartama, lejárata:
  - bérleti díj, illetve járadék megfizetésének módja: kg búza/Ak/év; Ft/Ak/év

Az ingatlan paraméterei — *0199*

			10 000	
▫ alapterülete:	100 749	m2	10,0749	ha
▫ alakja, formája:	szabálytalan sokszög			
▫ fekvése, elhelyezkedése:	Enying külterület, a településtől északra			
▫ birtokhatárok leírása:	É-ról közút, K-ről és D-ről szőlő NY-ről községhatár			
▫ domborzati és lejtésviszonyok:	Sík, géppel művelhető			
▫ csapadékviszonyok, vízjárás, vízborítottság, vízrendezés:	árvíz és belvíz veszélynek nem kitett			
▫ talajtani jellemzők:				
talajtípus:	barnaföld			
szerkezet:				
kötöttség:	vályog			
vízgazdálkodás:	többlet vízhatástól független			
tápanyag-gazdálkodás:	átlagos			
▫ a környező földingatlanok jellemző hasznosítása:	legelő, erdő			
▫ különleges agrokémiai beavatkozás (pl.: meszezés) jellege, ideje:	nem jellemző			
▫ a terület beépítettsége, nyílottsága:	nem kerített			
▫ lakott településtől számított legkisebb távolság:	Enying belterülettől 1600 m			
▫ frekventált nagyvárostól, kiemelt üdülő, vagy idegenforgalmi központtól mért távolság:	Siófok 10 km			
▫ megközelíthetősége:	A belterülettől 1km földút			
▫ infrastruktúra:	nincs			
▫ az ingatlanon lévő - önálló helyrajzi számmal nem rendelkező - szolgáló épület(ek), építmény(ek), műtárgy(ak) – felsorolása:	üzemszerű művelést nincs			
▫ művelést gátló tereptárgyak:	nincs			
▫ az ingatlanon jelenleg található telepítmény(ek):	legelő (4), községi és járási mintatér (4), erdő (4)			
▫ művelési ág a jelenlegi hasznosítás szerint:	legelő (4), községi és járási mintatér (4), erdő (4)			
▫ művelési ág megelőző hasznosítás szerint:	legelő (4), községi és járási mintatér (4), erdő (4)			
▫ legcélszerűbb hasznosítás a becslő véleménye szerint:	legelő (4), községi és járási mintatér (4), erdő (4)			
▫ fajlagos (és átlagos) földérték jelenleg:	a mellékelt 1. sz. táblázat szerint			AK/ha
▫ ültetvény és nem feltétlen erdő esetén a módosított AK/ha érték:				AK/ha
▫ föld minőségi osztály:	legelő (4), községi és járási mintatér (4), erdő (4)			
▫ egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:	átlagosan megközelíthető			

2. ÉRTÉKELŐ LAP

1. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS

Piaci érték (Fé) = terület (A) * módosított alapérték

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi tranzakciók (ezek hiányában ajánlati) árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. **Az alaphalmaz kiválasztása.**
2. **Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.**
3. **Fajlagos alapérték meghatározása.**
4. **Értékmódosító tényezők elemzése (nagyság, állapot, elhelyezkedés stb.)**
5. **A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.**
6. **Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.**

Összehasonlító adatok

Adat / szempont	vizsgált ing.	4		2		3	
cím	Enying 0199	Káloz 0331/21		Enying 0188/17		Enying 035/33	
Szöveges jellemzés	hosszúkás, településtől közepesen távol, jól megközelíthető, sík	kisebb méretű; településhez közelebbi; nem kerített; sík, szántó; értékesített hányad: 1/1		kisebb méretű; településhez közelebbi nem kerített; sík, szántó; részarány		kisebb méretű; településhez közelebbi nem kerített; sík, szántó; értékesített hányad: részarány	
összes terület [HA]	10,07	1,0150		0,7103		0,0666	
összes AK	103,89	n.a.		n.a.		n.a.	
INFO forrás	-	Önkormányzat hirdetőtábla		Önkormányzat hirdetőtábla		Önkormányzat hirdetőtábla	
Árak /Ft/	-	2 000 000		1 500 000		133 500	
INFO kelte	-	2020. szeptember		2020. szeptember		2020. szeptember	
Fajlagos érték [Ft/ha]	-	1 970 443		2 111 784		2 004 505	
eladási / kínálat ár		0%	adás-vétel	0%	adás-vétel	0%	adás-vétel
Fajlagos érték [Ft/HA]		1 970 443	[Ft/ha]	2 111 784	[Ft/ha]	2 004 505	[Ft/ha]
Értékmódosító tényezők, a vizsgálthoz +- %-osan meghatározva							
szempontok		%	indoklás	%	indoklás	%	indoklás
méret, alak, forma	-	0%	kisebb	0%	kisebb	0%	kisebb
fekvés, elhelyezkedés	-	-5%	közelebbi	-5%	közelebbi	-5%	közelebbi
domborzat, lejtés	-	0%	sík	0%	sík	0%	sík
infrastruktúra, öntözési lehetőség	-	0%	nem kerített	0%	nem kerített	0%	nem kerített
környezet, megközelíthetőség	-	-5%	jobb megközelítés	-5%	jobb megközelítés	-5%	jobb megközelítés
egyéb	-	-50%	művelési ág	-50%	művelési ág	-50%	művelési ág
összesen	-	-60%		-60%		-60%	
korrekciós tényező	-	0,40		0,40		0,40	
Módosított Fajlagos érték [Ft/AK]		788 177		844 714		801 802	
Mód. Fajlagos alapérték átlaga [Ft/AK]		811 564					

hrsz	terület AK	érték Ft	kerekített érték Ft
0199	10,07	8 176 428	8 176 000
	Összesen:		8 176 000

2. HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS SZÁMÍTÁSAI:

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszközértéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke

mezőgazdasági ingatlan értéke (Fé) = termőföld-érték (Fté) + telepítményérték (Té)

Művelési ág: legelő (4), községi és járási mintatér (4), erdő (4)

1.

Az adott megye, adott földminőséghez (AK) tartozó potenciális hozadékának – járadék jellegű jövedelem

(Pj) Fejér 34,7 étkezési búza kg/AK

Leolvasása az alapfüggvényekből

34,7	x 1. sz. táblázat =	1. sz. táblázat Pj oszlopa	*(kg búza/ha)*

2. Fejér 150 étkezési búza kg/AK

A környezetben kialakult földbérleti díj megállapítása:

(B)	**150**	x 1. sz. táblázat =	1. sz. táblázat B oszlopa	*(kg búza/ha)*

3.

A potenciális földhozadék és a bérleti díj átlagaként a földtőkehozadék (FH) kiszámítása:

FH = (Pj + B) / 2 =	*1. sz. táblázat*	1. sz. táblázat FH oszlopa	*(kg búza/ha)*

4.

A földtőkeérték meghatározása

(FTÉ)

FVM szerinti étkezési búza ár: **48** ***Ft/kg*** ***(48 000 Ft/t)***

Tőkésítési kamatláb (i): **4,50%**

FTÉ = FH x FVM szerinti étk. Búzaár / i =	**1. sz. táblázat**	*(Ft/ha)*

ahol az i a Jelzálogbank által időszakosan meghatározott tőkésítési kamatláb értéke.

1. számú táblázat

Sorsz.	Hrsz	Terület (ha)	AK érték	Fajlagos AK érték (AK/ha)	Járadék jellegű jöv. Pj (kg búza/ha)	Földbérleti díj B (kg búza/ha)	Földtőke hozadéka FH=(Pj+B)/2 (kg búza/ha)	Földtőke érték FTÉ = FH * búza árfi (Ft/ha)
1.	[illegible]	10,0749	103,89	10,31	358	1 547	952	1 015 778
2.								
3.								
4.								
Összesen:		**10,0749**	103,89					

A föld tőkeértékének korrekciója *0199*

Korrekciók megnevezése	Indokolt %-os eltérés az alapértéktől (+/-)	
	határértékek	
- területi mérete:	-10-től + 10 %-ig	0%
- alak, forma:		0%
- fekvés, elhelyezkedés:	-80-tól + 150 %-ig	0%
- domborzat és lejtésviszony:	-30-tól 0 %-ig	0%
- vízjárás rendezettsége:	-20-tól + 20 %-ig	0%
- infrastruktúra, meglévő közművek:	0-tól + 30 %-ig	0%
- megvalósítható közművek:	0-tól + 15 %-ig	0%
- üzemszerű művelést szolgáló építmények:	0-tól + 15 %-ig	0%
- művelést gátló tereptárgyak:	-15-től 0 %-ig	0%
- útviszonyok:	-20-tól + 20 %-ig	0%
- kerítettség:	0-tól + 15 %-ig	0%
- átlagtól eltérő fagy-, jég-, vadkár valószínűsége:	-25-től 0 %-ig	0%
- esztétikai benyomás:	-10-től + 10 %-ig	0%
- tápanyag gazdálkodás:	-10-től + 10 %-ig	0%
- értéknövelő, tartós, beruházás jellegű agrotechnikai beavatkozások:	0-tól + 20 %-ig	0%
- természeti védettség:	-20-tól 0 %-ig	0%
- környezeti szennyezettség:	-10-tól 0 %-ig	0%
- gazdasági környezet:	-20-tól + 20 %-ig	0%
- egyéb: művelési ág	-20-tól + 20 %-ig	5%
Összesen(S k +/-..... %)		*-30%*

A korrekciók összegének felhasználásával a termőföldterület korrigált értéke ***(Fté)*** *Ft-ban:*

Fté = FTÉ x (1+S k +/-..... %) Ft.=					*Fté*	
0199	***hrsz***	*1 015 778*	*x (1+ Össz. korrekció)*	=	*711 044*	Ft/ha
	hrsz		*x (1+ Össz. korrekció)*	=		Ft/ha
	hrsz		*x (1+ Össz. korrekció)*	=		Ft/ha
	hrsz		*x (1+ Össz. korrekció)*	=		Ft/ha

Indoklás az alkalmazott korrekciós értékekhez (akkor kell kitölteni, ha ∑ k értéke –30 alatt, vagy +30 felett van):

A teljes földterület tőkeértéke = $F_{té}$ x terület (ha):

		Fté				
0199	***hrsz***	***711 044***	*x a föld területével*	=	*7 163 700*	Ft
	hrsz		*x a föld területével*	=		Ft
	hrsz		*x a föld területével*	=		Ft
	hrsz		*x a föld területével*	=		Ft
Összesen:					***7 163 700***	*Ft*

4. AZ INGATLAN VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

A végső forgalmi érték meghatározásának alapjául kiválasztott értékelési metódus, az értékelő részéről megállapított súlyozott értékek és a kiválasztás indoka:

A keresleti piac jellemző. A forgalmi értéket a táblázatokban számított piaci értéken kialakuló ~812 eFt/ha-on, azaz összesen 8 176 000 Ft-on, kerekítve 8 200 000 Ft-on állapítom meg. Az érték a telepítmények értékét nem tartalmazza.

PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Fé):	8 200 000 Ft
HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Fé):	7 200 000 Ft

Az ingatlan forgalmi értéke (Fé):	**8 200 000 Ft**

HASZONBÉRLETI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Név: Enying Város Önkormányzata
Törzsszám: 727387
Statisztikai azonosító szám: 15727385-8411-321-07
Képviseli: Viplak Tibor polgármester
Székhely: 8130 Enying, Kossuth Lajos utca 26.

mint földtulajdonos a továbbiakban: Haszonbérbeadó

másrészről

Név: Botos Sándor Andrásné
Születési név: Babarczy Anikó
Születési hely, idő: Budapest, 1955.12.17.
Anyja születési neve: Korcsolán Anna
Személy azonosító szám: 2 551217 4259
Személyigazolvány szám: 944 673 DE
Állampolgársága: magyar
Adóazonosító jel / adószám: 8324913866
Agrárkamarai azonosító szám: 000000311585
Őstermelői igazolvány szám: 0190690
MVH regisztrációs szám: 22
Lakcím: Balatonbozsok, Fő u. 52.

a továbbiakban mint Haszonbérlő, a továbbiakban együtt Felek között a megjelölt helyen és időben a következő feltételek szerint.

1. Haszonbérbeadó haszonbérbe adja, haszonbérlő pedig haszonbérbe veszi a haszonbérbeadó kizárólagos tulajdonát képező

- ***0194/6 hrsz.-ú***, 82.618 m² nagyságú gyep művelési ágú (109.24 ak),
- ***0196/2 hrsz.-ú***, 30.311 m² nagyságú gyep művelési ágú (33.11 ak),
- ***0199hrsz-ú***, 63.381 m² nagyságú gyep és erdő művelési ágú (57.55 ak),
- ***0242/3 hrsz.-ú***, 21.144 m² nagyságú gyep művelési ágú (23.47 ak),
- ***0242/4 hrsz.-ú***, 63.043 m² nagyságú gyep művelési ágú (79.23 ak) ingatlanokat

Haszonbérbeadó szavatolja a földrészlet teher, per- és igénymentességét, továbbá zavartalan használatát. Kijelenti, hogy az ingatlanon környezeti károsodás nincs.

2. Felek a haszonbérleti szerződést

2019.év 01. hó 01. napjától kezdődően

2020.év 12. hó 31. napjáig kötik.

A szerződő felek megállapodása alapján a haszonbérleti díj összege 2020 évre Enying Város Önkormányzata Képviselő-testületének 400/2019 (XI. 27.) a gyep művelési ágú ingatlanok minimum haszonbérleti díjának megállapításáról határozata szerint:

2,5 -, Ft/ m² /év,

A haszonbérlet összege 2020. évre az 1. pontban meghatározott ingatlan és a 2. pontban meghatározott díjtétel alapján ***651 243,-Ft/év*** azaz hatszázötvenegyezer-kétszáznegyvenhárom forint/év. A szerződő felek megállapítják, hogy a haszonbérleti díj az általános forgalmi adót tartalmazza.

3. Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződésben meghatározott haszonbérleti díj mértékét évente felülvizsgálják, és a helyben szokásos haszonbérleti díj mértékéhez igazítják.

4. Felek megállapodnak, hogy a haszonbérleti díj kifizetése minden év **június 30.** napjáig esedékes. A haszonbérlő fizetési kötelezettségét a haszonbérbeadó Takarék Bank Zrt-nél vezetett 50440016-10016116 számú számlájára készpénz átutalási megbízáson teljesíti.

5. Haszonbérlő a bérelt terület használatára és hasznainak szedésére csak a rendes gazdálkodás szabályainak megfelelően jogosult. Köteles betartani a természetvédelmi, környezetvédelmi, talajvédelmi előírásokat. Haszonbérlő csak Haszonbérbeadó kifejezett beleegyezése mellett jogosult a tényleges használatnak megfelelő művelési ág megváltoztatását kezdeményezni.

6. A haszonbérbeadó tudomásul veszi, hogy a haszonbérlet tartama alatt az ingatlannal és az azon folyó termeléssel kapcsolatos minden támogatás a haszonbérlőt illeti meg, de a haszonbérlő vállalja a költségek, az esetleges adók és közterhek megfizetését is.

7. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a haszonbérleti időszak utolsó évének vége előtt hat hónappal kötelesek egymást kölcsönösen tájékoztatni a szerződés meghosszabbításának szándékáról, illetőleg a szerződés megszüntetéséről.

8. A szerződésben megállapított idő elteltével vagy a szerződésben meghatározott körülmények bekövetkeztével a haszonbérlet megszűnik.

9. A haszonbérbeadó azonnali hatállyal felmondhatja a szerződést, ha a haszonbérlő

a) a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely – a haszonbérlővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél – szervezet a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek,

b) figyelmeztetés ellenére rongálja a dolgot, vagy súlyosan veszélyezteti az épségét,

c) bérfizetés elmulasztása esetén – feltéve, hogy a haszonbérlőt megfelelő határidő tűzésével és következményekre való figyelmeztetéssel – a hátralék megfizetésére írásban felszólította és a haszonbérlő e határidő elteltéig sem fizetett,

d) a bérbeadó hozzájárulása nélkül, vagy attól eltérően a bérlemény használatát másnak átengedte,

e) a természetvédelmi jogszabályok vagy a természetvédelmi hatóság előírásaitól eltérő, illetőleg a természeti terület állagát vagy állapotát kedvezőtlenül befolyásoló tevékenységet folytat, továbbá ha a természeti értékek fennmaradását bármely módon veszélyezteti,

f) figyelmeztetés ellenére sem használja a dolgot rendeltetésének és a szerződésnek megfelelően. Ebben az esetben felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye.

10. Természetes személy haszonbérlő rendkívüli felmondással élhet, ha egészségi állapota oly mértékben romlik, illetve családi- és életkörülményeiben olyan tartós változás következik be, amely a bérletből eredő kötelezettségeinek teljesítését akadályozza.

11. A haszonbérleti szerződést közös megegyezéssel a Felek bármikor megszüntethetik.

12. A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén Haszonbérbeadó köteles a földrészleten a gazdasági évben addig elvégzett munkálatok költségeivel Haszonbérlő felé elszámolni.

13. A haszonbérbeadó a haszonbérleti szerződést 60 napos felmondási idővel bármikor indokolással ellátva felmondhatja, amennyiben a város településfejlesztési céljaival a haszonbérlet nem összeegyeztethető.

14. A bérleti jogviszony megszüntetése vagy megszűnése esetén a földet olyan állapotban kell visszaadni, hogy a termelés azonnal folytatható legyen.

15. A haszonbérlő köteles a haszonbérbe vett földet rendeltetésének megfelelően megművelni és ennek során gondoskodni arról, hogy a föld termőképessége fennmaradjon, a jelen szerződés keretében átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használni.

16. Haszonbérlő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: földforgalmi törvény) valamint a földforgalmi törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény alapján az alábbi nyilatkozatot teszi:

a) földhasználati jog megszerzésére jogosultsággal rendelkezem;

b) a szerződésben megjelölt föld használatát másnak nem engedem át, azt magam használom;

c) a szerződés időtartama alatt az adott földrészletre vonatkozóan eleget teszek földhasznosítási kötelezettségemnek;

d) nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozásom;

e) (amennyiben a Haszonbérlő pályakezdő gazdálkodó) mező-, erdőgazdasági, illetve ezt kiegészítő tevékenységet kívánok folytatni, továbbá a földhasználati jogosultság megszerzésétől számított 1 éven belül a föld helye szerinti településen állandó bejelentett lakosként életvitelszerűen fogok tartózkodni, vagy ezen időtartam alatt a föld helye szerinti településen mezőgazdasági üzemközpontot létesítek;

f) a földforgalmi törvény szerinti előhaszonbérleti jogosultsággal nem rendelkezem / ..... alapján rendelkezem (itt meg kell jelölni a jogalapot, az előhaszonbérleti jogának törvényi ranghelyét és mellékletként csatolni kell az ezeket igazoló dokumentumokat)

g) kijelentem, hogy megfelelek a földforgalmi törvény szerinti földművesre / fiatal földművesre / pályakezdő gazdálkodóra vonatkozó feltételeknek, függetlenül attól, hogy a földforgalmi törvényi rendelkezések szerinti nyilvántartásba ez a tény még nem került bejegyzésre;

h) a szerződés tárgyát képező föld haszonbérbe vételével a már birtokomban lévő föld területnagysága nem haladja meg a földforgalmi törvény szerinti birtokmaximumot;

i) elfogadom és tudomásul veszem, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a h) pont szerinti nyilatkozatom valótlansága, úgy az a Büntető Törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonásomat, továbbá a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt részemre folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzösszeg visszafizetését vonja maga után.

17. A szerződő felek közül a haszonbérlő, előhaszonbérleti joggal élés esetén az előhaszonbérleti joggal élő viseli az összes költséget, ide értve a földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat.

18. Szerződő felek a jelen szerződést elolvasták, az abban foglaltakat megértve, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták. Ezen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a földforgalmi törvény és a kapcsolódó jogszabályok az irányadónak.

Kelt: Enying, 2020. 01. 28.

Viplak Tibor polgármester
Enying Város Önkormányzata
Haszonbérbeadó

Botos Sándor Andrásné
Haszonbérlő

Jogi ellenjegyző: .....
jegyző

Pénzügyi ellenjegyző: .....
Závodi Lászlóné pénzügyi vezető

Előttünk, mint tanúk előtt:

Tanú 1.

Név: ISKA ATILA

Lakcím: 8123 ENY MOSSUTH U. 15.

Tanú 2.

Név: DUHETI ANNA

Lakcím: 8123 ENY PETŐFI S. U. 115.

FMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3.
Sárbogárd Hősök tere 17.

E-hiteles földhasználati lap - Részleges szemle másolat

Megrendelés szám:700001/2498/2020

2020.09.30

I.

A földhasználó adatai:
Név: Botos Sándor Andrásné Azon.:0704000003015728
Születési név: Babarczy Anikó
Születési év: 1955
Anyja neve: Korcsován Anna
Cím: 8130. ENYING Fő utca 52.

II.

A használt földterület adatai:

ENYING külterület 0199

Használat jogcíme: Haszonbérlet
Használat kezdete: 2017.01.19 Lejárati idő: 2020.12.31
Használat időtartama: 1443 nap
Bejelentés iktatószáma: 701172/1/2017/2017.05.04
Jegyzet: Enying Város Önkormányzata a tulajdonos

Alrészlet adatok

Alr. jel	művelési ág(kivett megn.)	min. oszt.	terület (ha.m2)	kat.jöv. (AK)
a	legelő községi mintatér	2	2.7368	38.04
	legelő járási mintatér	4	1.0000	8.3
c	legelő	4	0.6052	5.02
Földrészlet összes terület:			4.3420	51.36
Összes használt terület:			4.3420	51.36

Környezet

Hrsz: 0199

hrsz: 0199

Hrsz: 0199

Hrsz:0199

HRSZ blokk

Válasszon megyét:

Fejér

Válasszon települést:

Enying

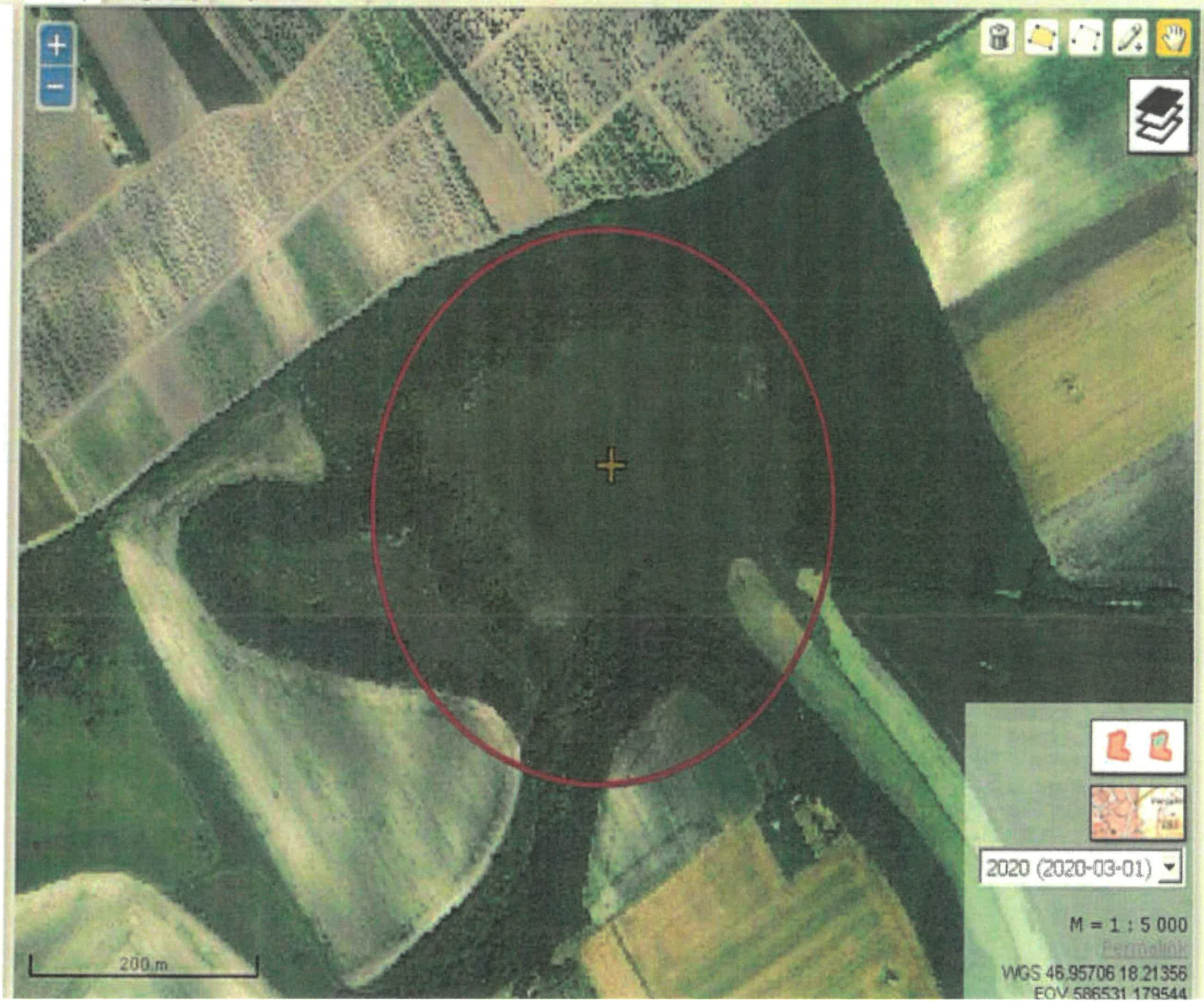
Helyrajzi szám keresése:

0242/4 keres

A település nevét a felső keresőmezőben is megadhatja, akár helyrajzi számmal együtt.

Enying 0242/4

térkép segítség bejelentkezés



Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Fejér Megyei Kormányhivatal
Sárbogárd Hősök tere 17. Pf. 24

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma:30005/19055/2020

2020.09.18

ENYING

Szektor : 58

Külterület 0242/3 helyrajzi szám

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok
művelési ág/kivett megnevezése/ min.o terület ha m2 kat.t.jöv. k.Ft.l. alrészlet adatok tul. kat.jöv ha m2 k.Ft.l

, legelő 3 2.1144 22997

II.RÉSZ

1. hányad: 1/1 törlő határozat: 38692/1999.03.18

jogcím: földrendezés
jogállás: tul. földhasználati jog
név: VÖRÖSHAJNAL MGTSZ
cím: 8130 ENYING Kossuth utca 13
törzsszám: 10058499

törlő határozat: 38692/1999.03.18

2. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 66091/2001.12.21
bejegyző határozat, érkezési idő: 38692/1999.03.18

jogcím: földkiadás
jogállás: tulajdonos
név: MEZŐGÁZDA MEZŐGAZDASÁGI SZÖVETKEZETI ZRT
cím: ENYING 0111. hrsz
törzsszám: 11107606

törlő határozat: 66091/2001.12.21

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 66091/2001.12.21
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: ENYING VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8130 ENYING Kossuth Lajos utca 26
törzsszám: 15362810

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 38692/1999.03.18

Önálló szöveges bejegyzés a 3/ 2643, 3877, 3756, 936, 274, 2465, 284, számú tsz. lapokat lejegyezten,a 3/2642 tsz. lapot csökkentettem.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 35933/2013.09.17

Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012.(XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átvezetve a Székesfehérvári Járási Földhivatalról a Sárbogárdi Járási Földhivatalhoz.

Folytatás a következő lapon

Bizonyítóerővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Fejér Megyei Kormányhivatal
Sárbogárd Járásiakton 17 Pf 24

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám:30005/19055/2020
2020.09.18

ENYING
Külterület 0242/3 helyrajzi szám

Szektor : 58

Folytatás az előző lapról

Ez a tulajdoni lap kényszerítési hatósági eljárás céljából került kiadásra, más célra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Fejér Megyei Kormányhivatal
Sárbogárd Járásiktere 17 Pf. 24

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/19053/2020

2020.09.18

ENYING Szektor : 58

Külterület 0242/4 helyrajzi szám

I.RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 63043 (m2) törlő határozat:39899/2010.09.01

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

megnevezés ág/szerint megnevezés/	min.e	terület ha m2	kat.t.jöv k.fill	alosztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
. legelő		6.3043	70.21		
	2			3.3043	45.93
községi mintatér	3			3.0000	33.30

II.RÉSZ

1. hányad: 1/1 törlő határozat: 38692/1998.03.18

törlő határozat: 38692/1998.03.18

jogcím: földrendezés
jogállás: tsz. földhasználati jog
név: VÖRÖSHAJNAL MGTSZ
cím: 8130 ENYING Kossuth utca 13
törzsszám: 10058499

2. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 66091/2001.12.21
bejegyző határozat, érkezési idő: 38692/1998.03.18

törlő határozat: 66091/2001.12.21

jogcím: földkiadás
jogállás: tulajdonos
név: MEZŐSZÖV MEZŐGAZDASÁGI SZÖVETKEZETI ZRT.
cím: ENYING 0111. hrsz
törzsszám: 11107606

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 66091/2001.12.21
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: ENYING VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8130 ENYING Kossuth Lajos utca 26
törzsszám: 15362018

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 38692/1998.03.18

Önálló szöveges bejegyzése a 1/ 2643, 2677, 2750, 935, 274, 2445, 294, számú tsz. lapokat lejegyeztem,a 1/2641 tsz. lapot csökkentettem.

Folytatás a következő lapon

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Fejér Megyei Kormányhivatal
Sárbogárd Hősök tere 17. Pf. 24

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/19053/2020

2020.09.18

ENYING

Sektor : 58

Külterület 0242/4 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
II.RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 39889/2010.05.03

Önálló szöveges bejegyzés a mintatérképlőtöt karbantartása során került feltüntetésre a kezeége mintatér megjelölés.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 35933/2013.09.17

Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 29.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a SzékesFehérvári Járási Földhivataltól a Sárbogárdi Járási Földhivatalhoz.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

TERMŐFÖLD INGATLAN ADATLAPJA

	Ingatlan címe	Kitöltés időpontja	Aláírás
Helyszíni szemle	Enying 0242/3, 0242/4	2020.09.21	
Ellenőrzés			

Értékelést készítette: Emmerlingné Köhler Marietta

Mellékletek: tulajdoni lap
hivatalos helyszínrajz
fényképek

Dátum: 2020.09.21

1. AZONOSÍTÓ LAP

Alapadatok

az ingatlan

címe:	Enying
megnevezése (táblaszáma):	
helyrajziszám(ok):	0242/3, 0242/4

- telekkönyvi nyilvántartás helye: Sárbogárdi Járási Földhivatal
- közigazgatásilag mely önkormányzathoz tartozik: Enying
- fekvése: külterület
- az ingatlan típusa (az ingatlan-nyilvántartási kategóriák szerint): legelő
- övezeti besorolása: mezőgazdasági
- területe és aranykorona értéke:

1	0242/3	legelő (3)	21 144	m²	23,47	AK
	0242/4	legelő	63 043		79,23	AK
		legelő (2)	33 043		45,93	
		községi mintatér (3)	30 000		33,30	
	Összesen:		147 230	m²	181,93	AK
	Mindösszesen:		*147 230*	*m²*	*181,93*	*AK*

- művelési ága(i): községi mintatér (3), legelő (3)
- nyilvántartott összes aranykorona érték összesen: 0242/3, 0242/4 181,93 AK
- bejegyzett tulajdonos(ok):

0242/3, 0242/4 Enying Város Önkormányzata 1/1

- tulajdon megszerzésének jogcíme: tulajdonba adás, földrendezés
- forgalomképességet befolyásoló bejegyzések (terhek, jogok, tények):
  - per és tehermentes: nem
  - per alatt áll: nem
  - bejegyzett jelzálogjog: nincs
  - bejegyzett haszonélvezet: nincs
  - szolgalmi jogok: nincs
  - egyéb bejegyzett jogok, tények: nincs
  - külföldi, illetve cselekvőképességében korlátozott társtulajdonos: nincs
  - forgalomképességet bármilyen okból korlátozó széljegyzet: nincs
  - egyéb korlátozó tényező (pl. többéves haszonbérleti szerződés): nincs
- terület művelője:
- haszonbérletbe kiadott művelés esetén a bérlőre vonatkozó információk:
  - bérleti szerződés időtartama, lejárata:
  - bérleti díj, illetve járadék megfizetésének módja: kg búza/Ak/év Ft/Ak/év

Az ingatlan paraméterei — *0242/3, 0242/4*

			10 000	
▫ alapterülete:	147 230	m2	14,723	ha
▫ alakja, formája:	szabálytalan sokszög			
▫ fekvése, elhelyezkedése:	Enying külterület, a településtől északra			
▫ birtokhatárok leírása:	É-ról közút, K-ről és D-ről szőlő NY-ról községhatár			
▫ domborzati és lejtésviszonyok:	egyenetlen felszínű, géppel művelhető			
▫ csapadékviszonyok, vízjárás, vízborítottság, vízrendezés:	árvíz és belvíz veszélynek nem kitett			
▫ talajtani jellemzők:				
talajtípus:	barnaföld			
szerkezet:				
kötöttség:	vályog			
vízgazdálkodás:	többlet vízhatástól független			
tápanyag-gazdálkodás:	átlagos			
▫ a környező földingatlanok jellemző hasznosítása:	legelő, erdő, szántó			
▫ különleges agrokémiai beavatkozás (pl.: meszezés) jellege, ideje:	nem jellemző			
▫ a terület beépítettsége, nyitottsága:	nem kerített			
▫ lakott településtől számított legkisebb távolság:	Enying belterülettől 1600 m			
▫ frekventált nagyvárostól, kiemelt üdülő, vagy idegenforgalmi központtól mért távolság:	Siófok 10 km			
▫ megközelíthetősége:	A belterületről 1km földút			
▫ infrastruktúra:	nincs			
▫ az ingatlanon lévő - önálló helyrajzi számmal nem rendelkező - szolgáló épület(ek), építmény(ek), műtárgy(ak) – felsorolása:	üzemszerű művelést nincs			
▫ művelést gátló tereptárgyak:	nincs			
▫ az ingatlanon jelenleg található telepítmény(ek):	legelő (2), községi mintatér (3)			
▫ művelési ág a jelenlegi hasznosítás szerint:	legelő (2), községi mintatér (3)			
▫ művelési ág megelőző hasznosítás szerint:	legelő (2), községi mintatér (3)			
▫ legcélszerűbb hasznosítás a becslő véleménye szerint:	legelő (2), községi mintatér (3)			
▫ fajlagos (és átlagos) földérték jelenleg:	a mellékelt 1. sz. táblázat szerint			AK/ha
▫ ültetvény és nem feltétlen erdő esetén a módosított AK/ha érték:				AK/ha
▫ föld minőségi osztály:				
▫ egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:	átlagosan megközelíthető			

2. ÉRTÉKELŐ LAP

1. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS

Piaci érték (Fé) = terület (A) * módosított alapérték

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi tranzakciók (ezek hiányában ajánlati) árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. **Az alaphalmaz kiválasztása.**
2. **Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.**
3. **Fajlagos alapérték meghatározása.**
4. **Értékmódosító tényezők elemzése (nagyság, állapot, elhelyezkedés stb.)**
5. **A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.**
6. **Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.**

Összehasonlító adatok

Adat / szempont	vizsgált ing.	4		2		3	
cím	Enying 0242/3, 0242/4	Kálóz 0331/21		Enying 0188/17		Enying 035/33	
Szöveges jellemzés	fekvése, településszerkezetben távol, jól megközelíthető, sík	kisebb méretű; településhez közelebbi; nem kerített; sík, szántó; értékesített hányad: 1/1		kisebb méretű; településhez közelebbi nem kerített; sík, szántó; részarány		kisebb méretű; településhez közelebbi nem kerített; sík, szántó; értékesített hányad: részarány	
összes terület [HA]	14,72	1,0150		0,7103		0,0666	
összes AK	181,93	n.a.		n.a.		n.a.	
INFO forrás	-	Önkormányzat hirdetőtábla		Önkormányzat hirdetőtábla		Önkormányzat hirdetőtábla	
Árak /Ft/	-	2 000 000		1 500 000		133 500	
INFO kelte	-	2020. szeptember		2020. szeptember		2020. szeptember	
Fajlagos érték [Ft/ha]	-	1 970 443		2 111 784		2 004 505	
eladási / kínálat ár		0%	adás-vétel	0%	adás-vétel	0%	adás-vétel
Fajlagos érték [Ft/HA]		1 970 443	[Ft/ha]	2 111 784	[Ft/ha]	2 004 505	[Ft/ha]
Értékmódosító tényezők, a vizsgálthoz +- %-osan meghatározva							
szempontok		%	indoklás	%	indoklás	%	indoklás
méret, alak, forma	-	0%	kisebb	0%	kisebb	0%	kisebb
fekvés, elhelyezkedés	-	-5%	közelebb	-5%	közelebbi	-5%	közelebbi
domborzat, lejtés	-	0%	sík	0%	sík	0%	sík
infrastruktúra, öntözési lehetőség	-	0%	nem kerített	0%	nem kerített	0%	nem kerített
környezet, megközelíthetőség	-	-5%	jobb megközelítés	-5%	jobb	-5%	jobb
egyéb	-	-50%	művelési ág	-50%	művelési ág	-50%	művelési ág
összesen	-	-60%		-60%		-60%	
korrekciós tényező	-	0,40		0,40		0,40	
Módosított Fajlagos érték [Ft/AK]		788 177		844 714		801 802	
Mód. **Fajlagos alapérték átlaga [Ft/AK]**		**811 564**					

hrsz	terület AK	érték Ft	kerekített érték Ft
0242/3	14,72	11 948 660	11 949 000
Összesen:			11 949 000

2. HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS SZÁMÍTÁSAI:

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az azok megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta jövedelmek) vezetik le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszközértéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke

mezőgazdasági ingatlan értéke (Fé) = termőföld-érték (Fté) + telepítményérték (Té)

Művelési ág: legelő (2), községi mintatér (3)

1.

Az adott megye, adott földminőséghez (AK) tartozó potenciális hozadékának – járadék jellegű jövedelem

(Pj) Fejér 34,7 étkezési búza kg/AK

Leolvasása az alapfüggvényekből

34,7	x 1. sz. táblázat =	1. sz. táblázat Pj oszlopa	(kg búza/ha)

2. Fejér 150 étkezési búza kg/AK

A környezetben kialakult földbérleti díj megállapítása:

(B)	150	x 1. sz. táblázat =	1. sz. táblázat B oszlopa	(kg búza/ha)

3.

A potenciális földhozadék és a bérleti díj átlagaként a földtőkehozadék (FH) kiszámítása:

FH = (Pj + B) / 2 =	*1. sz. táblázat*	1. sz. táblázat Fh oszlopa	(kg búza/ha)

4.

A földtőkeérték meghatározása

(FTÉ)

FVM szerinti étkezési búza ár: 48 *Ft/kg* *(48 000 Ft/t)*

Tőkésítési kamatláb (i): ***4,50%***

FTÉ = FH x FVM szerinti étk. Búzaár / i =	1. sz. táblázat	*(Ft/ha)*

ahol az i a Jelzálogbank által időszakosan meghatározott tőkésítési kamatláb értéke.

1. számú táblázat

Sorsz.	Hrsz	Terület (ha)	AK érték	Fajlagos AK érték (AK/ha)	Járadék jellegű jöv. Pj (kg búza/ha)	Földbérleti díj B (kg búza/ha)	Földtőke hozadéka FH=(Pj+B)/2 (kg búza/ha)	Földtőke érték FTÉ = FH * búza ár/i (Ft/ha)
1.	0242/3, 0242/4	14,7230	181,93	12,36	429	1 854	1 141	1 217 233
2.								
3.								
4.								
Összesen:		14,7230	181,93					

A föld tőkeértékének korrekciója *0242/3, 0242/4*

Korrekciók megnevezése	Indokolt %-os eltérés az alapértéktől (+/-)	
	határértékek	
- területi mérete:	-10-től + 10 %-ig	0%
- alak, forma:		0%
- fekvés, elhelyezkedés:	-80-tól + 150 %-ig	0%
- domborzat és lejtésviszony:	-30-tól 0 %-ig	0%
- vízjárás rendezettsége:	-20-tól + 20 %-ig	0%
- infrastruktúra, meglévő közművek:	0-tól + 30 %-ig	0%
- megvalósítható közművek:	0-tól + 15 %-ig	0%
- üzemszerű művelést szolgáló építmények:	0-tól + 15 %-ig	0%
- művelést gátló tereptárgyak:	-15-től 0 %-ig	0%
- útviszonyok:	-20-tól + 20 %-ig	0%
- kerítettség:	0-tól + 15 %-ig	0%
- átlagtól eltérő fagy-, jég-, vadkár valószínűsége:	-25-tól 0 %-ig	0%
- esztétikai benyomás:	-10-tól + 10 %-ig	0%
- tápanyag gazdálkodás:	-10-tól + 10 %-ig	0%
- értéknövelő, tartós, beruházás jellegű agrotechnikai beavatkozások:	0-tól + 20 %-ig	0%
- természeti védettség:	-20-tól 0 %-ig	0%
- környezeti szennyezettség:	-10-tól 0 %-ig	0%
- gazdasági környezet:	-20-tól + 20 %-ig	0%
- egyéb: művelési ág	-20-tól + 20 %-ig	-30%
Összesen(S k +/-..... %)		***-30%***

A korrekciók összegének felhasználásával a termőföldterület korrigált értéke ***(Fté)*** *Ft-ban:*

Fté = FTÉ x (1+S k +/-..... %) Ft.=					***Fté***	
0242/3	***hrsz***	***1 217 233***	*x (1+ Össz. korrekció)*	=	***852 063***	**Ft/ha**
	hrsz		*x (1+ Össz. korrekció)*	=		**Ft/ha**
	hrsz		*x (1+ Össz. korrekció)*	=		**Ft/ha**
	hrsz		*x (1+ Össz. korrekció)*	=		**Ft/ha**

Indoklás az alkalmazott korrekciós értékekhez (akkor kell kitölteni, ha ∑ k értéke –30 alatt, vagy +30 felett van):

A teljes földterület tőkeértéke = $F_{té}$ x terület (ha):

		Fté				
0242/3	***hrsz***	***852 063***	*x a föld területével*	=	***12 544 923***	**Ft**
	hrsz		*x a föld területével*	=		**Ft**
	hrsz		*x a föld területével*	=		**Ft**
	hrsz		*x a föld területével*	=		**Ft**
Összesen:					***12 544 923***	***Ft***

4. AZ INGATLAN VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

A végső forgalmi érték meghatározásának alapjául kiválasztott értékelési metódus, az értékelő részéről megállapított súlyozott értékek és a kiválasztás indokai:

A kereslet: piac jellemző. A forgalmi értéket a táblázatokban számított piaci értéken kialakuló ~812 eFt/ha-on azaz összesen 11 949 000 Ft-on, kerekítve 11 900 000 Ft-on állapítom meg. Az érték a telepítmények értékét nem tartalmazza.

PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Fé):	11 900 000 Ft
HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Fé):	12 500 000 Ft

Az ingatlan forgalmi értéke (Fé):	**11 900 000 Ft**

FMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3.
Sárbogárd Hősök tere 17.

Ehiteles földhasználati lap - Részleges szemle másolat

Megrendelés szám:700001/2500/2020

2020.09.30

I.

A földhasználó adatai:
Név: Botos Sándor Andrásné
Születési név: Babarczy Anikó
Születési év: 1955
Anyja neve: Korcsován Anna
Cím: 8130, ENYING Fő utca 52.

Azon.:0704000003015728

II.

A használt földterület adatai:

ENYING külterület 0242/3

Használat jogcíme: Haszonbérlet
Használat kezdete: 2017.01.19 Lejárati idő: 2020.12.31
Használat időtartama: 1443 nap
Bejelentés iktatószáma: 701172/1/2017/2017.05.04
Jegyzet: Enying Város Önkormányzata a tulajdonos

Alrészlet adatok

Alr. jel	művelési ág(kivett megn.)	min. oszt.	terület (ha.m2)	kat.jöv. (AK)
	legelő	3	2.1144	23.47
Földrészlet összes terület:			2.1144	23.47
Összes használt terület:			2.1144	23.47

FMKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3.
Sárbogárd Hősök tere 17.

E-hiteles földhasználati lap - Részleges szemle másolat

Megrendelés szám:700001/2499/2020

2020.09.30

I.

A földhasználó adatai:
Név: Botos Sándor Andrásné Azon.:0704000003015728
Születési név: Babarczy Anikó
Születési év: 1955
Anyja neve: Korcsován Anna
Cím: 8130. ENYING Fő utca 52.

II.

A használt földterület adatai:

ENYING külterület 0242/4

Használat jogcíme: Haszonbérlet
Használat kezdete: 2017.01.19 Lejárati idő: 2020.12.31
Használat időtartama: 1443 nap
Bejelentés iktatószáma: 701172/1/2017/2017.05.04
Jegyzet: Enying Város Önkormányzata a tulajdonos

Alrészlet adatok

Alr. jel	művelési ág(kivett megn.)	min. oszt.	terület (ha.m2)	kat.jöv. (AK)
	legelő	2	3.3043	45.93
	legelő községi mintatér	3	3.0000	33.3
Földrészlet összes terület:			6.3043	79.23
Összes használt terület:			6.3043	79.23

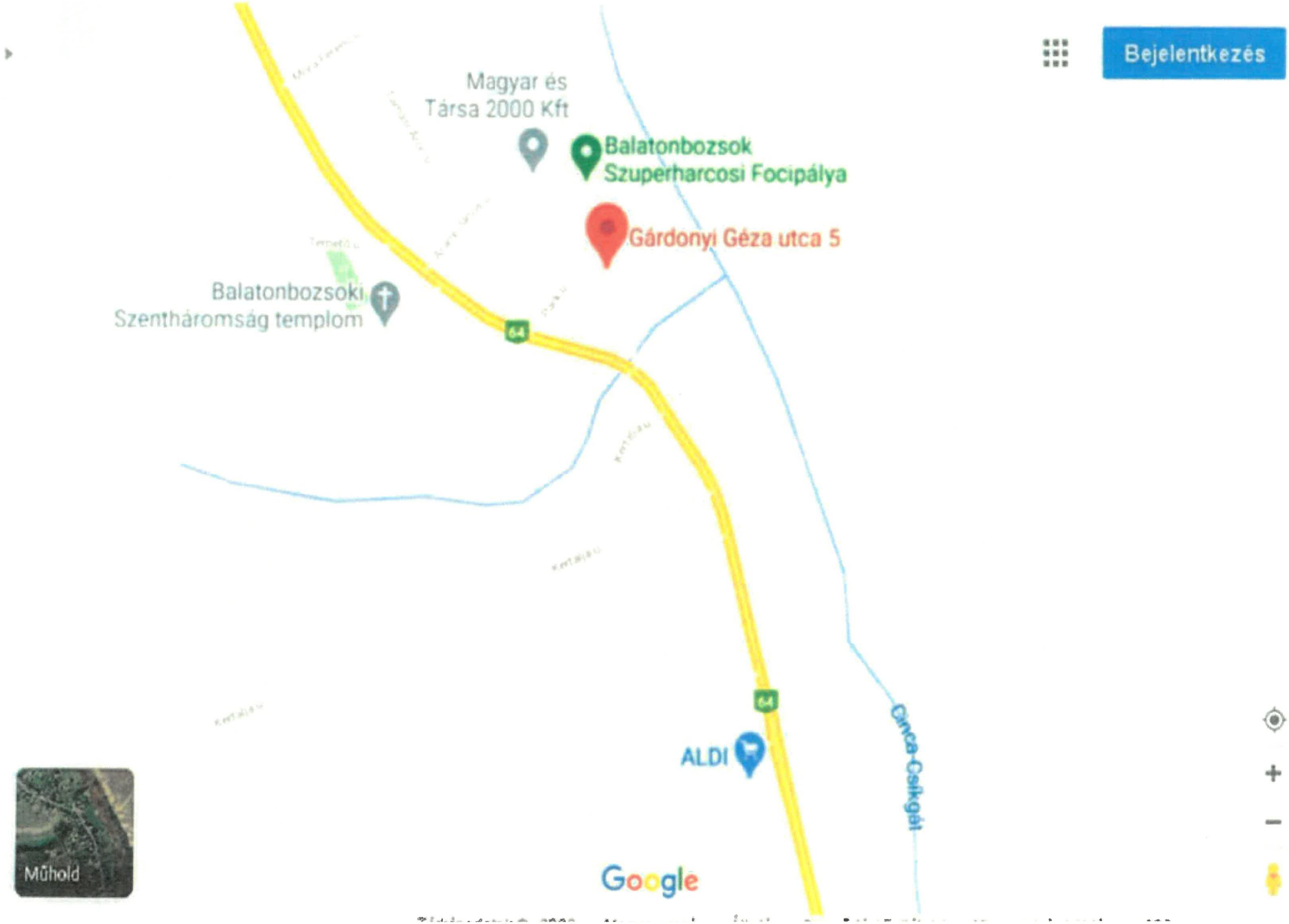
0242/3-4

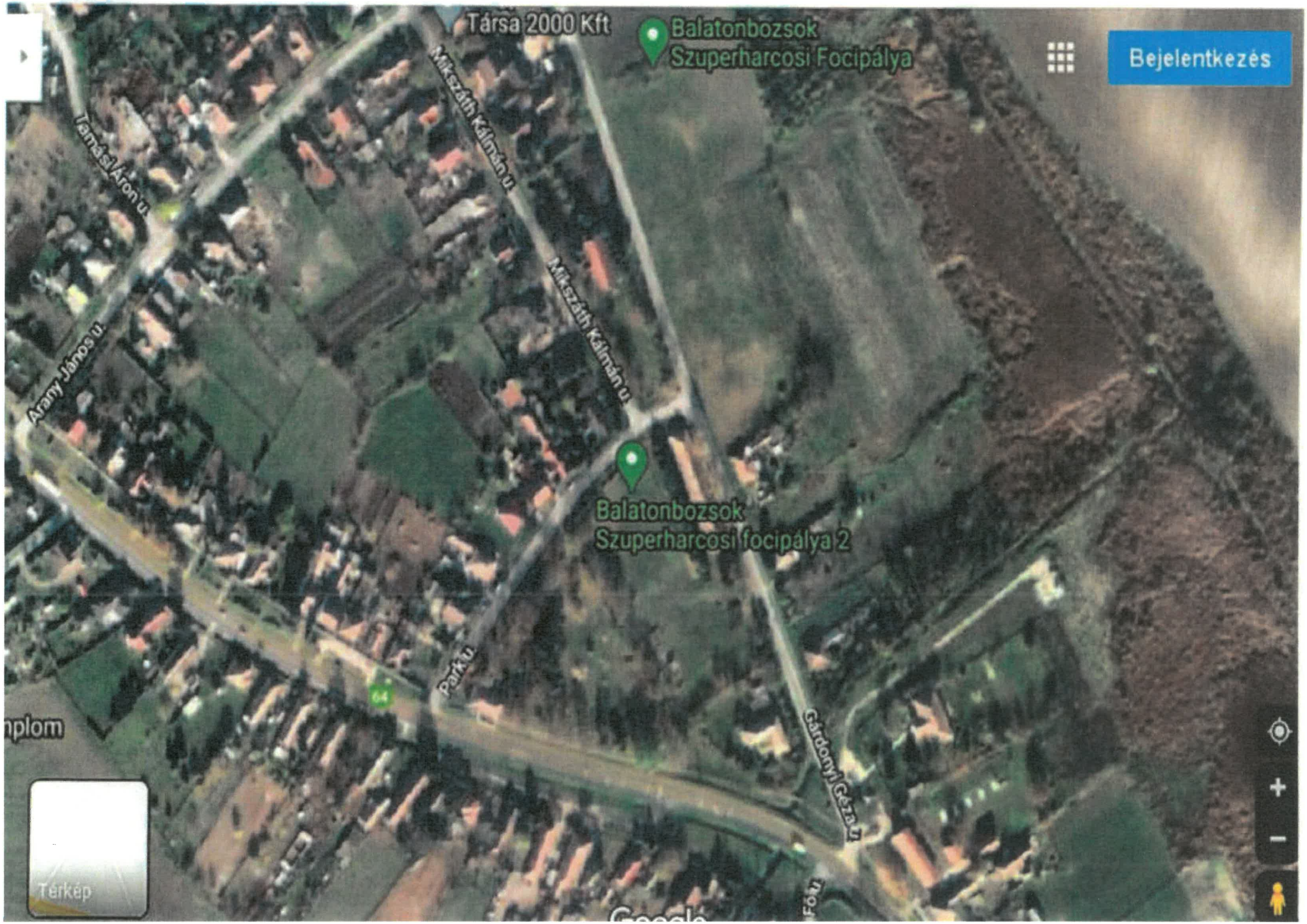
0242/3-4

0242/3-4

Hrsz: 0242/3-4

Hrsz: 0242/3-4


Bejelentkezés
Magyar és
Társa 2000 Kft
Balatonbozsok
Szuperharcosi Focipálya
Gárdonyi Géza utca 5
Balatonbozsoki
Szentháromság templom
64
64
ALDI
Cinca-Csikgát
Műhold
Google


Társa 2000 Kft
Balatonbozsok
Szuperharcosi Focipálya
Bejelentkezés
Mikszáth Kálmán u.
Mikszáth Kálmán u.
Tamási Áron u.
Arany János u.
Balatonbozsok
Szuperharcosi focipálya 2
Park u.
64
Gárdonyi Géza u.
Fő u.
Térkép

Válasszon megyét:

Fejér

Válasszon települést:

Enying

Helyrajzi szám keresése:

47 keres

A település nevét a felső keresőmezőben is megadhatja, akár helyrajzi számmal együtt.

Enying 47

Fejér Megyei Kormányhivatal
Sárbogárd Hősök tere 17. Pf. 24.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

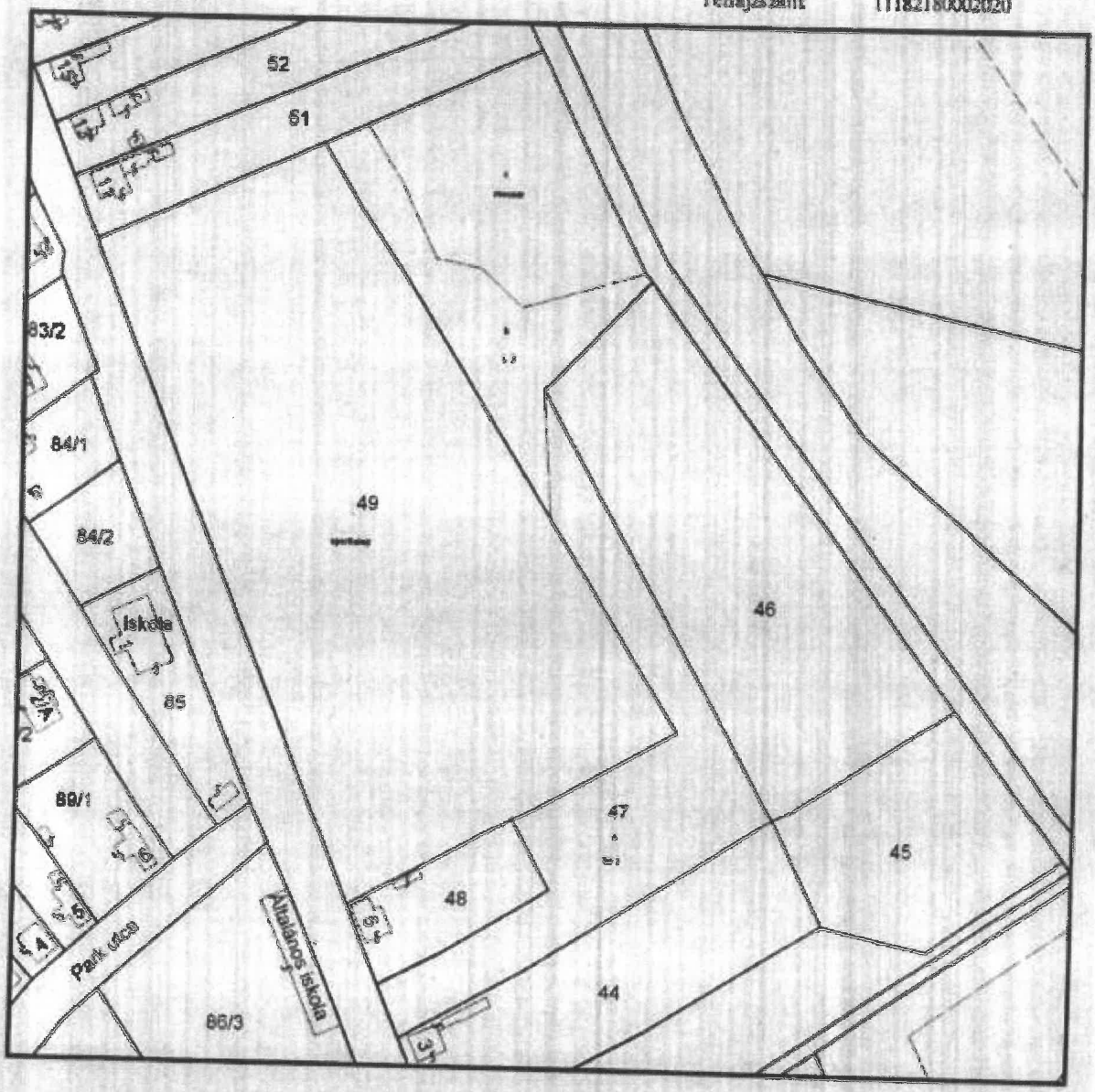
2020.09.18 15:11:21

Helyrajzi szám: ENYING belterület 47

Méretarány: 1 : 2000

Megrendelés szám: 7/745/2020

Tématérszám: 11182180002020



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Nem hiteles tulajdoni lap

Fejér Megyei Kormányhivatal
Sárbogárd Hősök tere 17. Pf 26.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 80005/19052/2020

2020.09.18

ENYING

Szektor : 53

Belterület 47 helyrajzi szám

9131 ENYING Gárdonyi Géza utca 5.

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok
művelési ág/kivett megnevezés/

	minőség	terület ha m2	kat.t.jöv. h.fill	adótáblázat adatok kat. ha m2	kat.jöv h.fill
a szántó	3	5973	19.71		
b legelő	2	2922	4.06		
c Kivett megnevezés	0	4271	0.00		
A földrészlet összes területe:		1 3166	23.77		

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 36003/1991.04.10
jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek.
jogállás: tulajdonos
név: ENYING VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 9130 ENYING Kossuth Lajos utca 26
törzsszám: 15362838

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 52733/2/2012.06.26
Vezetékjog az okirat és vázrajz szerinti tartalommal.
VII-B-001/02195-3/2012. számú határozat alapján, Sárbogárd-Enying elnevezésű, 20 kV-os fennálló kézcélú légvezetékes hálózatra, 950 m2 nagyságú területre.
jogosult:
név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10712614
cím : 7626 PÉCS Bóza tér 8/A

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 35937/2012.09.17

Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 20.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Székesfehérvári Járási Földhivataltól a Sárbogárdi Járási Földhivatalhoz.

Ez a tulajdoni lap bírságszabási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

TERMŐFÖLD INGATLAN ADATLAPJA

	Ingatlan címe	Kitöltés időpontja	Aláírás
Helyszíni szemle	Enying 47	2020.09.21	
Ellenőrzés			

Értékelést készítette: **Emmerlingné Köhler Marietta**

Mellékletek: tulajdoni lap
hivatalos helyszínrajz
fényképek

Dátum: **2020.09.21**

1. AZONOSÍTÓ LAP

Alapadatok

az ingatlan

címe:	Enying
megnevezése (táblaszáma):	
helyrajziszám(ok):	47

- telekkönyvi nyilvántartás helye: Sárbogárdi Járási Földhivatal
- közigazgatásilag mely önkormányzathoz tartozik: Enying
- fekvése: külterület
- az ingatlan típusa (az ingatlan-nyilvántartási kategóriák szerint): termőföld
- övezeti besorolása: mezőgazdasági
- területe és aranykorona értéke:

1	47	szántó (3)	5 973	m²	19,71 AK
		legelő (2)	2 922		4,06 AK
		kivett mocsár	4 271		0,00
		Összesen:	13 166	m²	23,77 AK
		Mindösszesen:	*13 166*	*m²*	*23,77 AK*

- művelési ága(i): szántó (3), legelő (2), kivett mocsár
- nyilvántartott összes aranykorona érték összesen: 47 — 23,77 AK
- bejegyzett tulajdonos(ok):
  47, Enying Város Önkormányzata 1/1
- tulajdon megszerzésének jogcíme: tulajdonba adás, földrendezés
- forgalomképességet befolyásoló bejegyzések (terhek, jogok, tények):
  - per és tehermentes: nem
  - per alatt áll: nem
  - bejegyzett jelzálogjog: nincs
  - bejegyzett haszonélvezet: nincs
  - szolgalmi jogok: E.ON vezetékjog - 950nm-re
  - egyéb bejegyzett jogok, tények: nincs
  - külföldi, illetve cselekvőképességében korlátozott társtulajdonos: nincs
  - forgalomképességet bármilyen okból korlátozó széljegyzet: nincs
  - egyéb korlátozó tényező (pl. többéves haszonbérleti szerződés): nincs
- terület művelője:
- haszonbérletbe kiadott művelés esetén a bérlőre vonatkozó információk:
  - bérleti szerződés időtartama, lejárata:
  - bérleti díj, illetve járadék megfizetésének módja: kg búza/Ak/év; Ft/Ak/év

Az ingatlan paraméterei — 47

			10 000	
▫ alapterülete:	13 166	m2	1,3166	ha
▫ alakja, formája:	szabálytalan sokszög			
▫ fekvése, elhelyezkedése:	Enying Bozsoki részén belterületen, a településrész keleti széle			
▫ birtokhatárok leírása:				
▫ domborzati és lejtésviszonyok:	Sík, géppel művelhető			
▫ csapadékviszonyok, vízjárás, vízborítottság, vízrendezés:	árvíz és belvíz veszélynek nem kitett			
▫ talajtani jellemzők:				
talajtípus:	barnaföld			
szerkezet:				
kötöttség:	vályog			
vízgazdálkodás:	többlet vízhatástól független			
tápanyag-gazdálkodás:	átlagos			
▫ a környező földingatlanok jellemző hasznosítása:	szántó			
▫ különleges agrokémiai beavatkozás (pl.: meszezés) jellege, ideje:	nem jellemző			
▫ a terület beépítettsége, nyitottsága:	nem kerített			
▫ lakott településtől számított legkisebb távolság:				
▫ frekventált nagyvárostól, kiemelt üdülő, vagy idegenforgalmi központtól mért távolság:	Siófok 10 km			
▫ megközelíthetősége:	A főúttól 0,6 km aszfalt út			
▫ infrastruktúra:	nincs			
▫ az ingatlanon lévő - önálló helyrajzi számmal nem rendelkező - szolgáló épület(ek), építmény(ek), műtárgy(ak) – felsorolása:	nincs			
▫ művelést gátló tereptárgyak:	nincs			
▫ az ingatlanon jelenleg található telepítmény(ek):	szántó, legelő			
▫ művelési ág a jelenlegi hasznosítás szerint:	szántó, legelő			
▫ művelési ág megelőző hasznosítás szerint:	szántó, legelő			
▫ legcélszerűbb hasznosítás a becslő véleménye szerint:	szántó, legelő			
▫ fajlagos (és átlagos) földérték jelenleg:	a mellékelt 1. sz. táblázat szerint			AK/ha
▫ ültetvény és nem feltétlen erdő esetén a módosított AK/ha érték:				AK/ha
▫ föld minőségi osztály:	szántó (3), legelő (2), mocsár			
▫ egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:	könnyen megközelíthető			

2. ÉRTÉKELŐ LAP

1. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS

Piaci érték (Fé) = terület (A) * módosított alapérték

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi tranzakciók (ezek hiányában ajánlati) árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. **Az alaphalmaz kiválasztása.**
2. **Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.**
3. **Fajlagos alapérték meghatározása.**
4. **Értékmódosító tényezők elemzése (nagyság, állapot, elhelyezkedés stb.)**
5. **A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.**
6. **Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.**

Összehasonlító adatok

Adat / szempont	vizsgált ing.	4		2		3	
cím	Enying 47	Kisláng 431		Sopronya 0166/25		Sopronya 032/5, 016/5	
Szöveges jellemzés	hosszúkás, településtől közepesen távol, jól megközelíthető, sík	hasonló méretű, belterületi, nem kerített; sík, szántó; értékesített hányad: 1/1		hasonló méretű; településtől távolabbi; nem kerített; sík, szántó; részarány		nagyobb méretű; településtől távolabbi; nem kerített; sík, szántó; értékesített hányad: 1/1	
összes terület [HA]	1,32	1,0930		0,6274		4,4635	
összes AK	23,77	n.a.		n.a.		n.a.	
INFO forrás	-	Önkormányzat hirdetőtábla		Önkormányzat hirdetőtábla		Önkormányzat hirdetőtábla	
Árak /Ft/	-	2 800 000		1 600 000		12 500 000	
INFO ideje	-	2020. szeptember		2020. szeptember		2020. augusztus	
Fajlagos érték [Ft/ha]	-	2 561 757		2 550 207		2 800 493	
eladási / kínálati ár		0%	adás-vétel	0%	adás-vétel	0%	adás-vétel
Fajlagos érték [Ft/HA]		2 561 757	[Ft/ha]	2 550 207	[Ft/ha]	2 800 493	[Ft/ha]
Értékmódosító tényezők, a vizsgálthoz +- %-osan meghatározva							
szempontok		%	indoklás	%	indoklás	%	indoklás
méret, alak, forma	-	0%	kisebb	0%	kisebb	0%	kisebb
fekvés, elhelyezkedés	-	0%	hasonló	5%	távolabbi	5%	távolabbi
domborzat, lejtés	-	0%	sík	0%	sík	0%	sík
infrastruktúra, öntözési lehetőség	-	0%	nem kerített	0%	nem kerített	0%	nem kerített
környezet, megközelíthetőség	-	0%	hasonló megközelítés	5%	rosszabb	5%	rosszabb
egyéb	-	0%	nincs	0%	nincs	0%	nincs
összesen	-	0%		10%		10%	
korrekciós tényező	-	1,00		1,10		1,10	
Módosított Fajlagos érték [Ft/AK]		2 561 757		2 805 228		3 080 542	
Mód. Fajlagos alapérték átlaga [Ft/AK]		**2 815 842**					

hrsz	terület AK	érték Ft	kerekített érték Ft
47	1,32	3 707 338	3 707 000
	Összesen:		3 707 000

2. HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS SZÁMÍTÁSAI:

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta jövedelmek) vezetik le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszközértéke annyi, mint a belőle származó **tiszta jövedelmek jelenértéke**

mezőgazdasági ingatlan értéke (Fé) = termőföld-érték (Fté) + telepítményérték (Té)

Művelési ág: **szántó, legelő**

1.

Az adott megye, adott földminőséghez (AK) tartozó potenciális hozadékának – járadék jellegű jövedelem

(Pj) **Fejér** **34,7** **étkezési búza kg/AK**

Leolvasása az alapfüggvényekből

34,7	x 1. sz. táblázat =	1. sz. táblázat Pj oszlopa	*(kg búza/ha)*

2. **Fejér** **150** **étkezési búza kg/AK**

A környezetben kialakult földbérleti díj megállapítása:

(B)	*150*	x 1. sz. táblázat =	1. sz. táblázat B oszlopa	*(kg búza/ha)*

3.

A potenciális földhozadék és a bérleti díj átlagaként a földtőkehozadék (FH) kiszámítása:

FH = (Pj + B) / 2 =	*1. sz. táblázat*	1. sz. táblázat FH oszlopa	*(kg búza/ha)*

4.

A földtőkeérték meghatározása

(FTÉ)

FVM szerinti étkezési búza ár: ***48*** ***Ft/kg*** *(48 000 Ft/t)*

Tőkésítési kamatláb (i): ***4,50%***

FTÉ = FH x FVM szerinti étk. Búzaár / i =	***1. sz. táblázat***	***(Ft/ha)***

ahol az i a Jelzálogbank által időszakosan meghatározott tőkésítési kamatláb értéke.

1. számú táblázat

Sorsz.	Hrsz	Terület (ha)	AK érték	Fajlagos AK érték (AK/ha)	Járadék jellegű jöv Pj (kg búza/ha)	Földbérleti díj B (kg búza/ha)	Földtőke hozadéka FH=(Pj+B)/2 (kg búza/ha)	Földtőke érték FTÉ = FH * búza árfi (Ft/ha)
1.	[illegible]	1,3166	23,77	18,05	626	2 708	1 667	1 778 447
2.								
3.								
4.								
	Összesen:	1,3166	23,77					

A föld tőkeértékének korrekciója 47

Korrekciók megnevezése	indokolt %-os eltérés az alapértéktől (+/-)	
	határértékek	
- területi mérete:	-10-től + 10 %-ig	0%
- alak, forma:		0%
- fekvés, elhelyezkedés:	-80-tól + 150 %-ig	10%
- domborzat és lejtésviszony:	-30-tól 0 %-ig	0%
- vízjárás rendezettsége:	-20-tól + 20 %-ig	0%
- infrastruktúra, meglévő közművek:	0-tól + 30 %-ig	0%
- megvalósítható közművek:	0-tól + 15 %-ig	0%
- üzemszerű művelést szolgáló építmények:	0-tól + 15 %-ig	0%
- művelést gátló tereptárgyak:	-15-től 0 %-ig	0%
- útviszonyok:	-20-tól + 20 %-ig	0%
- kerítettség:	0-tól + 15 %-ig	0%
- átlagtól eltérő fagy-, jég-, vadkár valószínűsége:	-25-től 0 %-ig	0%
- esztétikai benyomás:	-10-től + 10 %-ig	0%
- tápanyag gazdálkodás:	-10-tól + 10 %-ig	0%
- értéknövelő, tartós, beruházás jellegű agrotechnikai beavatkozások:	0-tól + 20 %-ig	0%
- természeti védettség:	-20-tól 0 %-ig	0%
- környezeti szennyezettség:	-10-tól 0 %-ig	0%
- gazdasági környezet:	-20-tól + 20 %-ig	0%
- egyéb:	-20-tól + 20 %-ig	10%
Összesen(S k +/-..... %)		**20%**

A korrekciók összegének felhasználásával a termőföldterület korrigált értéke (Fté) Ft-ban:

Fté = FTE x (1+S k +/-..... %) Ft.=				Fté	
47 hrsz	1 778 447	x (1+ Össz. korrekció)	=	2 134 137	Ft/ha
hrsz		x (1+ Össz. korrekció)	=		Ft/ha
hrsz		x (1+ Össz. korrekció)	=		Ft/ha
hrsz		x (1+ Össz. korrekció)	=		Ft/ha

Indoklás az alkalmazott korrekciós értékekhez (akkor kell kitölteni, ha ∑ k értéke –30 alatt, vagy +30 felett van):

A teljes földterület tőkeértéke = $F_{té}$ x terület (ha):

	Fté				
47 hrsz	2 134 137	x a föld területével	=	2 809 804	Ft
hrsz		x a föld területével	=		Ft
hrsz		x a föld területével	=		Ft
hrsz		x a föld területével	=		Ft
Összesen:				2 809 804	Ft

4. AZ INGATLAN VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

A végső forgalmi érték meghatározásának alapjául kiválasztott értékelési metódus, az értékelő részéről megállapított súlyozott értékek és a kiválasztás indokai:

A keresleti piac jellemző. A forgalmi értéket a táblázatokban számított piaci értéken kialakuló ~2 816 eFt/ha-on azaz összesen 3 707 000 Ft-on kerekítve 3 700 000 Ft-on állapítom meg. Az érték a telepítmények értéket nem tartalmazza

PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Fé):	3 700 000 Ft
HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Fé):	2 800 000 Ft

Az ingatlan forgalmi értéke (Fé):	**3 700 000 Ft**

HASZONBÉRLETI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Név: **Enying Város Önkormányzata**
Törzsszám: 727387
Statisztikai azonosító szám: 15727385-8411-321-07
Képviseli: Viplak Tibor polgármester
Székhely: 8130 Enying, Kossuth Lajos utca 26.

mint földtulajdonos a továbbiakban: Haszonbérbeadó
másrészről

Név: **Sándor István**
Születési név: Sándor István
Születési hely, idő: Enying, 1959. 07.31.
Anyja születési neve: Jakab Erzsébet
Személyazonosító szám: 1-590731-0921
Személyigazolvány szám: 624355LA
Állampolgársága: magyar
Adóazonosító jel / adószám:8338130613
Agrárkamarai azonosító szám:
Őstermelői igazolvány szám: 0243401
MVH regisztrációs szám:
Lakcím:8130. Enying - Balatonbozsok, Mikszáth K. u. 34.

a továbbiakban, mint Haszonbérlő, a továbbiakban együtt Felek között a megjelölt helyen és időben a következő feltételek szerint.

1. Haszonbérbeadó haszonbérbe adja, haszonbérlő pedig haszonbérbe veszi a haszonbérbeadó kizárólagos tulajdonát képező

- ***47 hrsz.-ú***, 5973 m² nagyságú belterületi, szántó művelési ágú (19.71ak) ingatlan 4.935 m² része

Haszonbérbeadó szavatolja a földrészlet teher, per- és igénymentességét, továbbá zavartalan használatát. Kijelenti, hogy az ingatlanon környezeti károsodás nincs.

2. Felek a haszonbérleti szerződést

2020.év 03 hó 01 napjától kezdődően

2021.év 02 hó 28 napjáig kötik.

A szerződő felek megállapodása alapján a haszonbérleti díj összege **2020.** évre Enying Város Önkormányzata Képviselő-testületének 398/2019. (XI. 27.) a belterületi ingatlanok esetében minimum haszonbérleti díjának megállapításáról határozata szerint:

6 -, Ft/ m^2 /év,

A haszonbérlet összege 2020. évre az 1. pontban meghatározott ingatlan és a 2. pontban meghatározott díjtételalapján *29 610,-Ft/év* azaz huszonkilencezer hatszáztíz forint/év. A szerződő felek megállapítják, hogy a haszonbérleti díj az általános forgalmi adót tartalmazza.

3. Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződésben meghatározott haszonbérleti díj mértékét évente felülvizsgálják, és a helyben szokásos haszonbérleti díj mértékéhez igazítják.

4. Felek megállapodnak, hogy a haszonbérleti díj kifizetése minden év **június 30.** napjáig esedékes. A haszonbérlő fizetési kötelezettségét a haszonbérbeadó Takarék Bank Zrt-nél vezetett 50440016-10016116 számú számlájára készpénz átutalási megbízáson teljesíti.

5. Haszonbérlő a bérelt terület használatára és hasznainak szedésére csak a rendes gazdálkodás szabályainak megfelelően jogosult. Köteles betartani a természetvédelmi, környezetvédelmi, talajvédelmi előírásokat. Haszonbérlő csak Haszonbérbeadó kifejezett beleegyezése mellett jogosult a tényleges használatnak megfelelő művelési ág megváltoztatását kezdeményezni.

6. A haszonbérbeadó tudomásul veszi, hogy a haszonbérlet tartama alatt az ingatlannal és az azon folyó termeléssel kapcsolatos minden támogatás a haszonbérlőt illeti meg, de a haszonbérlő vállalja a költségek, az esetleges adók és közterhek megfizetését is.

7. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a haszonbérleti időszak utolsó évének vége előtt hat hónappal kötelesek egymást kölcsönösen tájékoztatni a szerződés meghosszabbításának szándékáról, illetőleg a szerződés megszüntetéséről.

8. A szerződésben megállapított idő elteltével vagy a szerződésben meghatározott körülmények bekövetkeztével a haszonbérlet megszűnik.

9. A haszonbérbeadó azonnali hatállyal felmondhatja a szerződést, ha a haszonbérlő

a) a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely – a haszonbérlővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél – szervezet a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek,

b) figyelmeztetés ellenére rongálja a dolgot, vagy súlyosan veszélyezteti az épségét,

c) bérfizetés elmulasztása esetén – feltéve, hogy a haszonbérlőt megfelelő határidő tűzésével és következményekre való figyelmeztetéssel – a hátralék megfizetésére írásban felszólította és a haszonbérlő e határidő elteltéig sem fizetett,

d) a bérbeadó hozzájárulása nélkül, vagy attól eltérően a bérlemény használatát másnak átengedte,

e) a természetvédelmi jogszabályok vagy a természetvédelmi hatóság előírásaitól eltérő, illetőleg a természeti terület állagát vagy állapotát kedvezőtlenül befolyásoló tevékenységet folytat, továbbá ha a természeti értékek fennmaradását bármely módon veszélyezteti,

f) figyelmeztetés ellenére sem használja a dolgot rendeltetésének és a szerződésnek megfelelően. Ebben az esetben felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye.

10. Természetes személy haszonbérlő rendkívüli felmondással élhet, ha egészségi állapota oly mértékben romlik, illetve családi- és életkörülményeiben olyan tartós változás következik be, amely a bérletből eredő kötelezettségeinek teljesítését akadályozza.

11. A haszonbérleti szerződést közös megegyezéssel a Felek bármikor megszüntethetik.

12. A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén Haszonbérbeadó köteles a földrészleten a gazdasági évben addig elvégzett munkálatok költségeivel Haszonbérlő felé elszámolni.

13. A haszonbérbeadó a haszonbérleti szerződést 60 napos felmondási idővel bármikor indokolással ellátva felmondhatja, amennyiben a város településfejlesztési céljaival a haszonbérlet nem összeegyeztethető.

14. A bérleti jogviszony megszüntetése vagy megszűnése esetén a földet olyan állapotban kell visszaadni, hogy a termelés azonnal folytatható legyen.

15. A haszonbérlő köteles a haszonbérbe vett földet rendeltetésének megfelelően megművelni és ennek során gondoskodni arról, hogy a föld termőképessége fennmaradjon, a jelen szerződés keretében átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használni.

16. Haszonbérlő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: földforgalmi törvény) valamint a földforgalmi törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény alapján az alábbi nyilatkozatot teszi:

a) földhasználati jog megszerzésére jogosultsággal rendelkezem;

b) a szerződésben megjelölt föld használatát másnak nem engedem át, azt magam használom;

c) a szerződés időtartama alatt az adott földrészletre vonatkozóan eleget teszek földhasznosítási kötelezettségemnek;

d) nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozásom;

e) (amennyiben a Haszonbérlő pályakezdő gazdálkodó) mező-, erdőgazdasági, illetve ezt kiegészítő tevékenységet kívánok folytatni, továbbá a földhasználati jogosultság megszerzésétől számított 1 éven belül a föld helye szerinti településen állandó bejelentett lakosként életvitelszerűen fogok tartózkodni, vagy ezen időtartam alatt a föld helye szerinti településen mezőgazdasági üzemközpontot létesítek;

f) a földforgalmi törvény szerinti elő haszonbérleti jogosultsággal nem rendelkezem / volt bérlőként rendelkezem (itt meg kell jelölni a jogalapot, az elő haszonbérleti jogának törvényi ranghelyét és mellékletként csatolni kell az ezeket igazoló dokumentumokat)

g) kijelentem, hogy megfelelek a földforgalmi törvény szerinti földművesre / fiatal földművesre / pályakezdő gazdálkodóra vonatkozó feltételeknek, függetlenül attól, hogy a földforgalmi törvényi rendelkezések szerinti nyilvántartásba ez a tény még nem került bejegyzésre;

h) a szerződés tárgyát képező föld haszonbérbe vételével a már birtokomban lévő föld területnagysága nem haladja meg a földforgalmi törvény szerinti birtokmaximumot;

i) elfogadom és tudomásul veszem, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a h) pont szerinti nyilatkozatom valótlansága, úgy az a Büntető Törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonásomat, továbbá a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt részemre folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzösszeg visszafizetését vonja maga után.

17. A szerződő felek közül a haszonbérlő, elő haszonbérleti joggal élés esetén az elő haszonbérleti joggal élő viseli az összes költséget, ide értve a földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat.

18. Szerződő felek a jelen szerződést elolvasták, az abban foglaltakat megértve, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helyben hagyólag aláírták. Ezen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a földforgalmi törvény és a kapcsolódó jogszabályok az irányadóak.

Kelt: Enying, 20 20.02.28.....

Viplak Tibor polgármester
Enying Város Önkormányzata
Haszonbérbeadó

Sándor István
Haszonbérlő

Jogi ellenjegyző:

Pénzügyi ellenjegyző:

Előttünk, mint tanúk előtt:

Tanú 1.

Név: ZÓGA ATTILA

Lakcím: 8123 Alba, Kossuth L. u. 18.

Tanú 2.

Név: DIÓSZEGI ANNA

Lakcím: 8123 Sárkeresztúr, Petőfi S. u. 115.

Környezet

Környezet

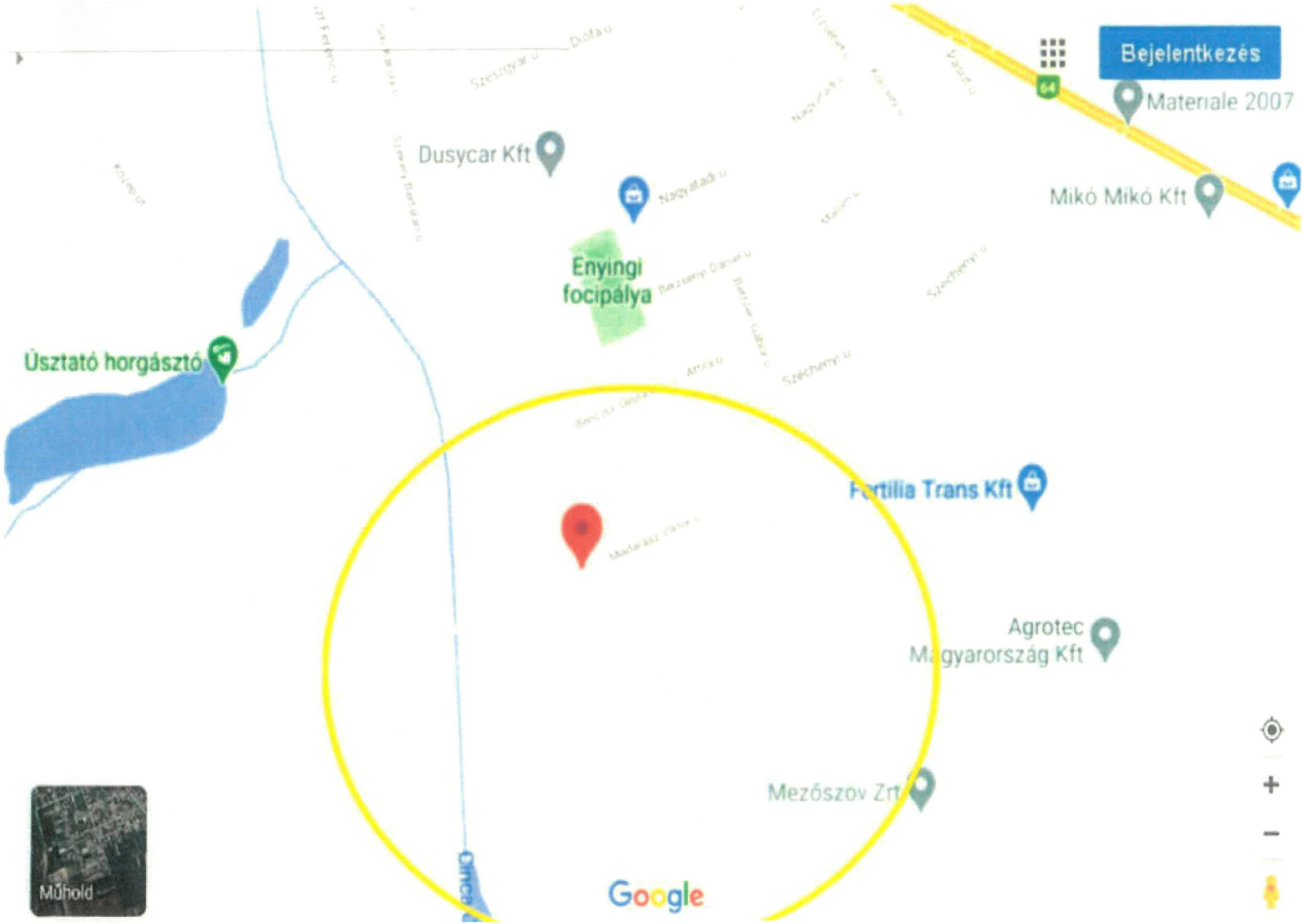
hrsz: 47

Hrsz: 47

Hrsz: 47

Homlokzat

8131 ENYING Gárdonyi G u. 5. **Hrsz:47**


Bejelentkezés
Materiale 2007
Mikó Mikó Kft
Dusycar Kft
Enyingi focipálya
Úsztató horgásztó
Fertilia Trans Kft
Agrotec Magyarország Kft
Mezőszöv Zrt
Műhold
Google

Bejelentkezés
Madarász Viktor u.
Madarász Viktor u.
Madarász Viktor u.
Madarász Viktor u.
Cinca-Csíkgát
Térkép
Google

HRSZ | blokk

térkép | segítség | bejelentkezés

Válasszon megyét:

Fejér

Válasszon települést:

Enying

Helyrajzi szám keresése:

0120/8 keres

A település nevét a felső keresőmezőben is megadhatja, akár helyrajzi számmal együtt.

Enying 0120/8

Fejér Megyei Kormányhivatal
Sárbogárd Hősök tere 17. Pf. 24.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

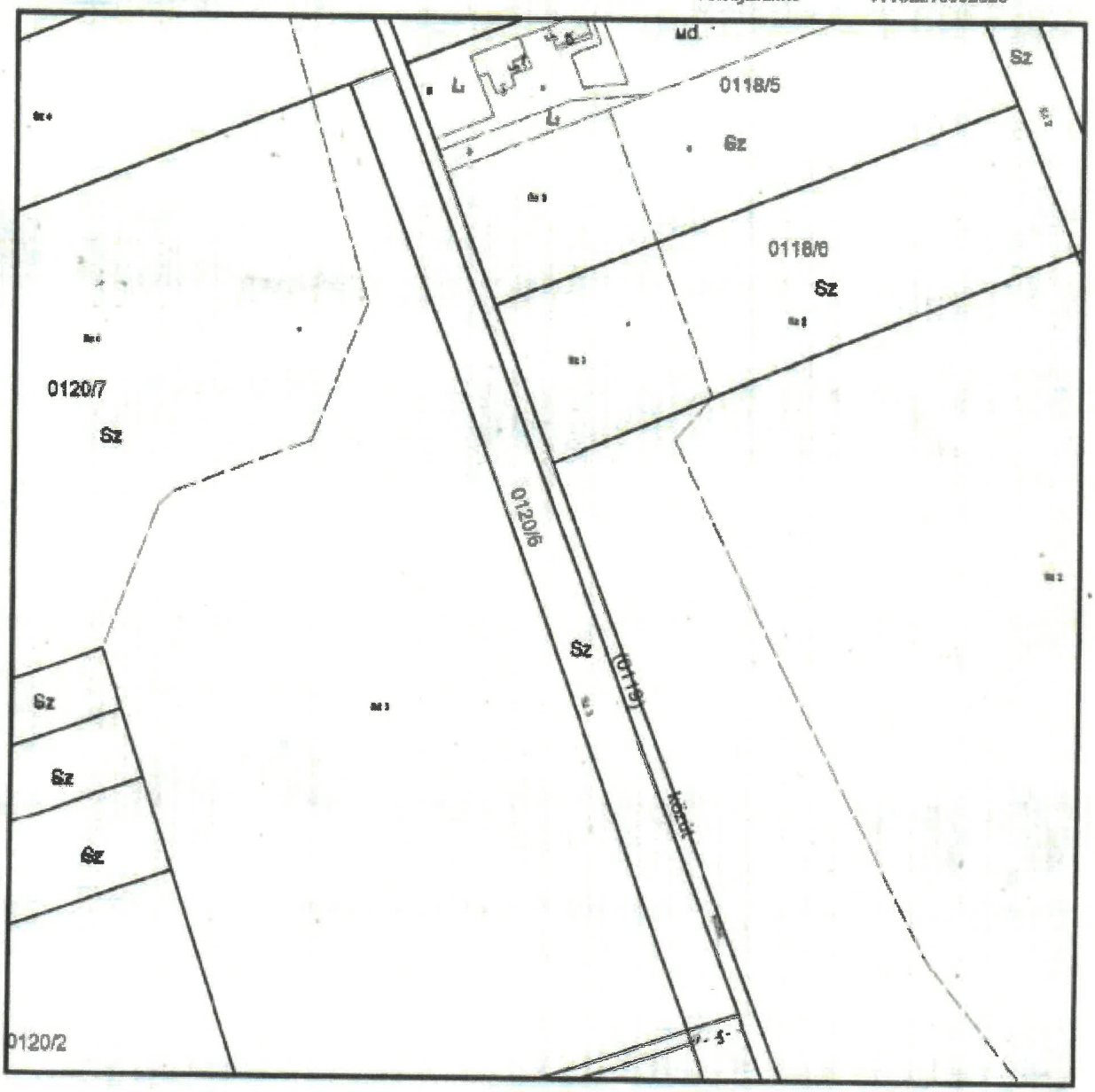
2020.09.18 15:14:47

Helyrajzi szám: ENYING külterület 120/6

Megrendelés szám: 7/748/2020

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzi szám: 11182210002020



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Nem hiteles tulajdoni lap

Fejér Megyei Kormányhivatal
Székesfehérvár Hiánk tere 17. Pf. 24

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés száma: 30005/19056/2020

2020.09.18

ENYING

Szektor : 51

Kataszteri terület 0120/6 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	beszámít ha m2	kat.t.jöv. k.föld	elszámolt adatok ha m2	kat.jöv k.föld
. szántó	3	4972	16.38		

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 40623-5/2008.04.17
eredeti határozat: 40612/1992/1991.06.12
jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek. 40612/1992/1991.06.12
jogállás: tulajdonos
név: ENYING VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8110 ENYING Honvédh Lajos utca 36
törzsszám: 15362038

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40623-5/2008.04.17

Önálló szöveges bejegyzés az anyjingi 0120/1 hrsz-ú ingatlan megosztva 0120/6 - 0120/8 hrsz-ú ingatlanokra.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 35931/2013.09.17

Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 29.) VM rendelet alapján az ingatlan átvezetve a Székesfehérvári Járási Földhivatalról a Sárbogárdi Járási Földhivatalhoz.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából készült kivonat. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Fejér Megyei Kormányhivatal
Sárbogárd Hősök tere 17. Pf. 24.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

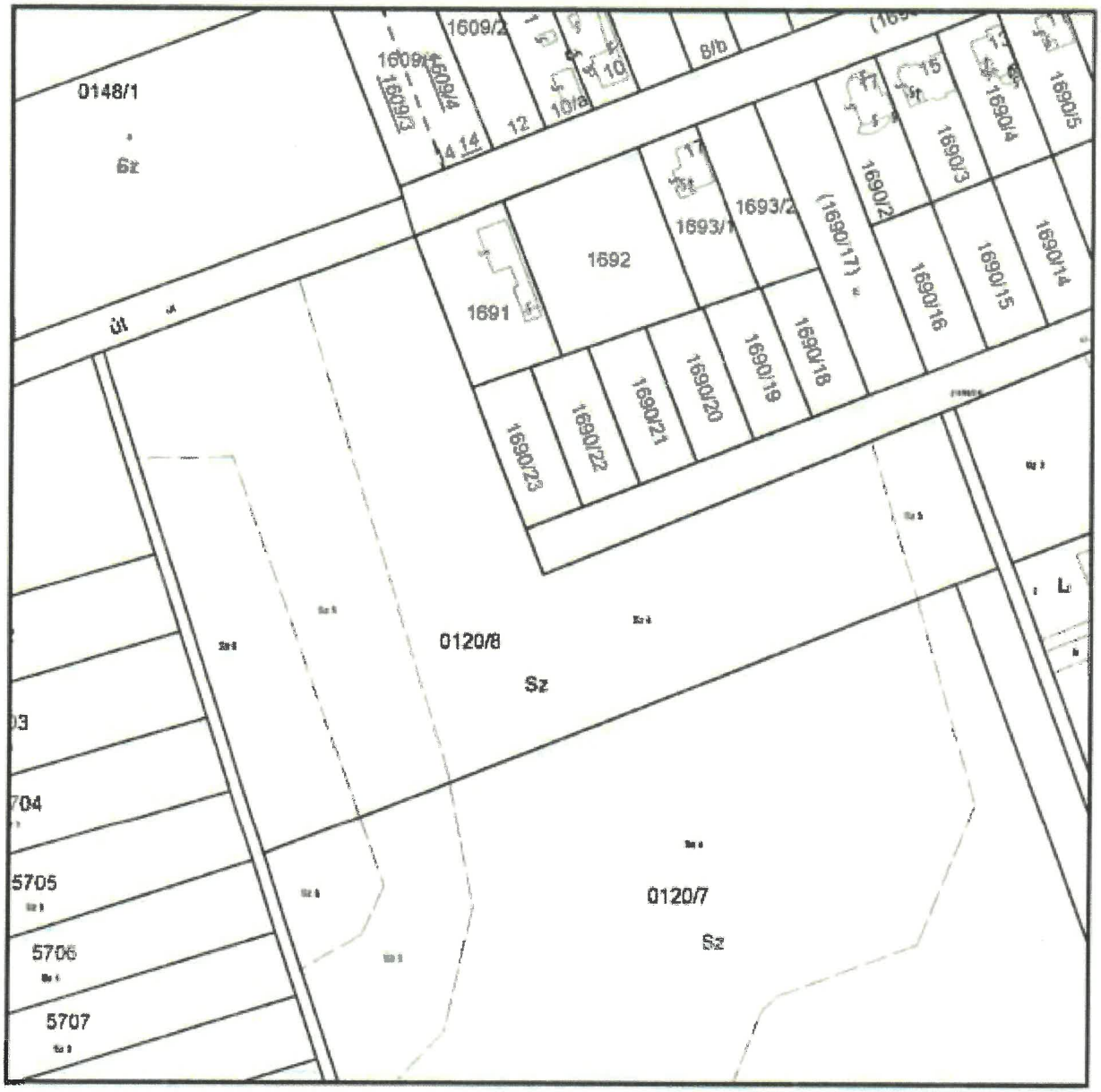
2020.09.23 12:32:11

Helyrajzi szám: ENYING külterület 120/8

Megrendelés szám: 7/764/2020

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzszám: 11189220002020



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Fejér Megyei Kormányhivatal
Sárbogárd Hősök tere 17 Pf. 24

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/19054/2020

2020.09.18

ENYING Szerkesz : 53

Kézirat: 0130/6 helyrajzi szám

I. RÉSZ

A. Az ingatlan adatai:
Alrészletek adatai
Művelési ág/kivett megnevezése/

	min.e	terület Ha m2	ökt.e.jöv. e.Ft	alrészletek adatai tag	kat.jöv. h.Ft
. szántó		2.5129	64.33		
	3			1287	4.18
	4			1.3045	36.27
	5			8457	26.66
	6			3090	7.88

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 44922-3/2008.04.17
eredeti határozat: 40612/1992/1993.06.12
jogcím: 1990. évi LNV. törv. 107. § (2) bek. 40612/1992/1993.06.12
jogállás: tulajdonos
név: ENYING VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8116 ENYING Mosonyi Lajos utca 26
törzsszám: 16162030

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 44922-3/2008.04.17

Önálló szöveges bejegyzés az egyszerű 0130/1 helyrajzi ingatlan megosztva 0130/6 - 0130/6 hrsz-ú ingatlanokra.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 11937/2021.09.17

Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területének kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átvezetve a Székesfehérvári Járási Földhivatalból a Sárbogárdi Járási Földhivatalhoz.

Ez a tulajdoni lap nyilvántartási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

TERMŐFÖLD INGATLAN ADATLAPJA

	Ingatlan címe	Kitöltés időpontja	Aláírás
Helyszíni szemle	Enying 0120/6, 0120/8	2020.09.21	
Ellenőrzés			

Értékelést készítette: **Emmerlingné Köhler Marietta**

Mellékletek: tulajdoni lap
hivatalos helyszínrajz
fényképek

Dátum: **2020.09.21**

1. AZONOSÍTÓ LAP

Alapadatok

az ingatlan

címe:	Enying
megnevezése (táblaszáma):	
helyrajziszám(ok):	0120/6, 0120/8

¤ telekkönyvi nyilvántartás helye: **Sárbogárdi Járási Földhivatal**
¤ közigazgatásilag mely önkormányzathoz tartozik: **Enying**
¤ fekvése: **külterület**
¤ az ingatlan típusa (az ingatlan-nyilvántartási kategóriák szerint): **termőföld**
¤ övezeti besorolása: **mezőgazdasági**
¤ területe és aranykorona értéke:

1	0120/6	szántó (3)	4 932	m^2	16,28	AK
	0120/8	szántó (3)	1 327		4,38	AK
		szántó (4)	13 045		36,27	
		szántó (5)	6 857		16,66	
		szánt (6)	3 890		7,08	
	Összesen:		30 051	m^2	80,67	AK
	Mindösszesen:		*30 051*	m^2	*80,67*	*AK*

¤ művelési ága(i): szántó (3), (4), (5), (6)
¤ nyilvántartott összes aranykorona érték összesen: 0120/6, 0120/8 — 80,67 AK
¤ bejegyzett tulajdonos(ok):
0120/6, 0120/8 Enying Város Önkormányzata 1/1

¤ tulajdon megszerzésének jogcíme: tulajdonba adás, földrendezés
¤ forgalomképességet befolyásoló bejegyzések (terhek, jogok, tények):

~ per és tehermentes:	nem
~ per alatt áll:	nem
~ bejegyzett jelzálogjog:	nincs
~ bejegyzett haszonélvezet:	nincs
~ szolgalmi jogok:	nincs
~ egyéb bejegyzett jogok, tények:	nincs
~ külföldi, illetve cselekvőképességében korlátozott társtulajdonos:	nincs
~ forgalomképességet bármilyen okból korlátozó széljegyzet:	nincs
~ egyéb korlátozó tényező (pl. többéves haszonbérleti szerződés):	nincs

¤ terület művelője:
¤ haszonbérletbe kiadott művelés esetén a bérlőre vonatkozó információk:
~ bérleti szerződés időtartama, lejárata:
~ bérleti díj, illetve járadék megfizetésének módja: **kg búza/Ak/év** **Ft/Ak/év**

Az ingatlan paraméterei	*0120/6, 0120/8*			
			10 000	
¤ alapterülete:	30 051	m2	3,0051	ha
¤ alakja, formája:	szabálytalan sokszög			
¤ fekvése, elhelyezkedése:	Enying külterület, a településtől déire			
¤ birtokhatárok leírása:	É-ról út, K-ről lakóterület, D-ről NY-ról mezőgazdasági területek, település belterületének határán			
¤ domborzati és lejtésviszonyok:	Sík, géppel művelhető			
¤ csapadékviszonyok, vízjárás, vízborítottság, vízrendezés:	árvíz és belvíz veszélynek nem kitett			
¤ talajtani jellemzők:				
talajtípus:	barnaföld			
szerkezet:				
kötöttség:	vályog			
vízgazdálkodás:	többlet vízhatástól független			
tápanyag-gazdálkodás:	átlagos			
¤ a környező földingatlanok jellemző hasznosítása:	szántó			
¤ különleges agrokémiai beavatkozás (pl.: meszezés) jellege, ideje:	nem jellemző			
¤ a terület beépítettsége, nyitottsága:	nem kerített			
¤ lakott településtől számított legkisebb távolság:	Enying belterületének határán			
¤ frekventált nagyvárostól, kiemelt üdülő, vagy idegenforgalmi központtól mért távolság:	Siófok 10 km			
¤ megközelíthetősége:	A belterületről 0 km aszfaltút			
¤ infrastruktúra:	nincs			
¤ az ingatlanon lévő - önálló helyrajzi számmal nem rendelkező - szolgáló épület(ek), építmény(ek), műtárgy(ak) – felsorolása:	üzemszerű művelést nincs			
¤ művelést gátló tereptárgyak:	nincs			
¤ az ingatlanon jelenleg található telepítmény(ek):	szántó, legelő			
¤ művelési ág a jelenlegi hasznosítás szerint:	szántó, legelő			
¤ művelési ág megelőző hasznosítás szerint:	szántó, legelő			
¤ legcélszerűbb hasznosítás a becslő véleménye szerint:	szántó, legelő			
¤ fajlagos (és átlagos) földérték jelenleg:	a mellékelt 1. sz. táblázat szerint			AK/ha
¤ ültetvény és nem feltétlen erdő esetén a módosított AK/ha érték:				AK/ha
¤ föld minőségi osztály:	szántó (3), (4), (5), (6)			
¤ egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:	könnyen megközelíthető			

2. ÉRTÉKELŐ LAP

1. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS

Piaci érték (Fé) = terület (A) * módosított alapérték

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi tranzakciók (ezek hiányában ajánlati) árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. **Az alaphalmaz kiválasztása.**
2. **Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.**
3. **Fajlagos alapérték meghatározása.**
4. **Értékmódosító tényezők elemzése (nagyság, állapot, elhelyezkedés stb.)**
5. **A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.**
6. **Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.**

Összehasonlító adatok

Adat / szempont	vizsgált ing.	4		2		3	
cím	Enying 0120/6, 0120/8	Sopronya 0165/25		Sopronya 032/5, 019/5		Kislang 431	
Szöveges jellemzés	hosszúkás, településtől közepesen távol, jól megközelíthető, sík	kisebb méretű; településtől távolabbi; nem kerített; sík, szántó; részarány		hasonló méretű; településtől távolabbi; nem kerített; sík, szántó; értékesített hányad: 1/1		kisebb méretű, belterületi; nem kerített; sík, szántó; értékesített hányad: 1/1	
összes terület [HA]	3,01	0,6274		4,4635		1,0930	
összes AK	80,67	n.a.		n.a.		n.a.	
INFO forrás	-	Önkormányzat hirdetőtábla		Önkormányzat hirdetőtábla		Önkormányzat hirdetőtábla	
Árak /Ft/	-	1 600 000		12 500 000		2 800 000	
INFO kelte	-	2020. szeptember		2020. augusztus		2020. szeptember	
Fajlagos érték [Ft/ha]	-	2 550 207		2 800 493		2 561 757	
eladási / kínálat ár		0%	adás-vétel	0%	adás-vétel	0%	adás-vétel
Fajlagos érték [Ft/HA]		2 550 207	[Ft/ha]	2 800 493	[Ft/ha]	2 561 757	[Ft/ha]
Értékmódosító tényezők, a vizsgálthoz +- %-osan meghatározva							
szempontok		%	indoklás	%	indoklás	%	indoklás
méret, alak, forma	-	0%	kisebb	0%	hasonló	0%	hasonló
fekvés, elhelyezkedés	-	5%	távolabbi	5%	távolabbi	0%	távolabbi
domborzat, lejtés	-	0%	sík	0%	sík	0%	sík
infrastruktúra, önállósági lehetőség	-	0%	nem kerített	0%	nem kerített	0%	nem kerített
környezet, megközelíthetőség	-	0%	hasonló megközelítés	0%	hasonló megközelítés	-5%	ut rossz
egyéb	-	5%	nincs	0%	nincs	0%	nincs
összesen	-	15%		10%		-5%	
korrekciós tényező	-	1.15		1.10		0.95	
Módosított Fajlagos érték [Ft/AK]		2 932 738		3 080 542		2 433 669	
Mód. Fajlagos alapérték átlag [Ft/AK]		2 815 650					

hrsz	terület AK	érték Ft	kerekített érték Ft
0120/6	3,01	8 461 309	8 461 000
	Összesen:		8 461 000

2. HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS SZÁMÍTÁSAI:

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta jövedelmek) vezetik le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszközértéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

mezőgazdasági ingatlan értéke (Fé) = termőföld-érték (Fté) + telepítményérték (Té)

Művelési ág: szántó, legelő

1.

Az adott megye, adott földminőséghez (AK) tartozó potenciális hozadékának – járadék jellegű jövedelem

(Pj) Fejér 34,7 étkezési búza kg/AK

Leolvasása az alapfüggvényekből

34,7	x 1. sz. táblázat =	1. sz. táblázat Pj oszlopa	(kg búza/ha)

2. Fejér 150 étkezési búza kg/AK

A környezetben kialakult földbérleti díj megállapítása:

(B)	150	x 1. sz. táblázat =	1. sz. táblázat B oszlopa	(kg búza/ha)

3.

A potenciális földhozadék és a bérleti díj átlagaként a földtőkehozadék (FH) kiszámítása:

FH = (Pj + B) / 2 =	1. sz. táblázat	1. sz. táblázat Pj oszlopa	(kg búza/ha)

4.

A földtőkeérték meghatározása

(FTÉ)

FVM szerinti étkezési búza ár: 48 Ft/kg (48 000 Ft/t)

Tőkésítési kamatláb (i): 4,50%

FTÉ = FH x FVM szerinti étk. Búzaár / i =	1. sz. táblázat	(Ft/ha)

ahol az i a Jelzálogbank által időszakosan meghatározott tőkésítési kamatláb értéke.

1. számú táblázat

Sorsz.	Hrsz	Terület (ha)	AK érték	Fajlagos AK érték (AK/ha)	Járadék jellegű jöv. Pj (kg búza/ha)	Földbérleti díj B (kg búza/ha)	Földtőke hozadéka FH=(Pj+B)/2 (kg búza/ha)	Földtőke érték FTÉ = FH * búza ár/i (Ft/ha)
1.	[illegible]	3,0051	80,67	26,84	931	4 027	2 479	2 844 349
2.								
3.								
4.								
Összesen;		3,0051	80,67					

A föld tőkeértékének korrekciója *0120/6, 0120/8*

Korrekciók megnevezése	Indokolt %-os eltérés az alapértéktől (+/-)	
	határértékek	
- területi mérete:	-10-től + 10 %-ig	0%
- alak, forma:		0%
- fekvés, elhelyezkedés:	-80-tól + 150 %-ig	0%
- domborzat és lejtésviszony:	-30-tól 0 %-ig	0%
- vízjárás rendezettsége:	-20-tól + 20 %-ig	0%
- infrastruktúra, meglévő közművek:	0-tól + 30 %-ig	0%
- megvalósítható közművek:	0-tól + 15 %-ig	0%
- üzemszerű művelést szolgáló építmények:	0-tól + 15 %-ig	0%
- művelést gátló tereptárgyak:	-15-től 0 %-ig	0%
- útviszonyok:	-20-tól + 20 %-ig	0%
- kerítettség:	0-tól + 15 %-ig	0%
- átlagtól eltérő fagy-, jég-, vadkár valószínűsége:	-25-től 0 %-ig	0%
- esztétikai benyomás:	-10-től + 10 %-ig	0%
- tápanyag gazdálkodás:	-10-től + 10 %-ig	0%
- értéknövelő, tartós, beruházás jellegű agrotechnikai beavatkozások:	0-tól + 20 %-ig	0%
- természeti védettség:	-20-tól 0 %-ig	0%
- környezeti szennyezettség:	-10-tól 0 %-ig	0%
- gazdasági környezet:	-20-tól + 20 %-ig	0%
- egyéb:	-20-tól + 20 %-ig	5%
Összesen(S k +/-..... %)		5%

A korrekciók összegének felhasználásával a termőföldterület korrigált értéke (Fté) Ft-ban:

Fté = FTÉ x (1+S k +/-..... %) Ft.=				*Fté*	
0120/6	*hrsz*	*2 644 349*	*x (1+ Össz. korrekció)*	=	*2 776 566*	Ft/ha
	hrsz		*x (1+ Össz. korrekció)*	=		Ft/ha
	hrsz		*x (1+ Össz. korrekció)*	=		Ft/ha
	hrsz		*x (1+ Össz. korrekció)*	=		Ft/ha

Indoklás az alkalmazott korrekciós értékekhez (akkor kell kitölteni, ha ∑ k értéke –30 alatt, vagy +30 felett van):

A teljes földterület tőkeértéke = F_{tb} x terület (ha):

		Fté				
0120/6	*hrsz*	*2 776 566*	*x a föld területével*	=	*8 343 859*	Ft
	hrsz		*x a föld területével*	=		Ft
	hrsz		*x a föld területével*	=		Ft
	hrsz		*x a föld területével*	=		Ft
Összesen:					*8 343 859*	*Ft*

4. AZ INGATLAN VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

A végső forgalmi érték meghatározásának alapjául kiválasztott értékelési metódus, az értékelő részéről megállapított súlyozott értékek és a kiválasztás indokai:

A keresleti piac jellemző. A forgalmi értéket a táblázatokban számított piaci értéken kialakuló ~2 815 eFt/ha-on, azaz összesen 8 461 000 Ft-on kerekítve 8 500 000 Ft-on állapítom meg. Az érték a telepítmények értékét nem tartalmazza.

PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Fé):	8 500 000 Ft
HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Fé):	8 300 000 Ft

Az ingatlan forgalmi értéke (Fé):	**8 500 000 Ft**

HASZONBÉRLETI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Név: **Enying Város Önkormányzata**
Törzsszám: 727387
Statisztikai azonosító szám: 15727385-8411-321-07
Képviseli: Viplak Tibor polgármester
Székhely: 8130 Enying, Kossuth Lajos utca 26.

mint földtulajdonos a továbbiakban: Haszonbérbeadó

másrészről

Név: **Mikó Liane Edit**
Születési név: Perkuhn Liane Edit
Születési hely, idő: Colditz (NDK), 1957.04.08
Anyja születési neve: Wavrinek Johanna Edith
Személyazonosító szám: 2-570408-0224
Személyigazolvány szám: 389455 SA
Állampolgársága: magyar
Adóazonosító jel / adószám: 8329693872 / 73784018-2-27
Agrárkamarai azonosító szám: S813000000405
Őstermelői igazolvány szám: 4121720-0320359
MVH regisztrációs szám: 1002083311 (Mikó és Mikó Kft.)
Lakcím: 8130. Enying, Mikó tanya 1.

a továbbiakban, mint Haszonbérlő, a továbbiakban együtt Felek között a megjelölt helyen és időben a következő feltételek szerint.

1. Haszonbérbeadó haszonbérbe adja, haszonbérlő pedig haszonbérbe veszi a haszonbérbeadó kizárólagos tulajdonát képező

- ***0120 / 6 hrsz.-ú***, 4.932 m^2 nagyságú külterületi szántó művelési ágú (16.28 ak),
- ***0120 /8 hrsz-ú***, 25.119 m^2 nagyságú külterületi szántó művelési ágú (64,39 ak) ingatlanokat

Haszonbérbeadó szavatolja a földrészlet teher, per- és igénymentességét, továbbá zavartalan használatát. Kijelenti, hogy az ingatlanon környezeti károsodás nincs.

2. Felek a haszonbérleti szerződést

20.20.....év 03..... hó 01..... napjától kezdődően

20.24.....év 02..... hó 28..... napjáig kötik.

A szerződő felek megállapodása alapján a haszonbérleti díj összege 2020 évre Enying Város Önkormányzata Képviselő-testületének 398/2019. (XI. 27.) a külterületi 3.000 m2 terület feletti ingatlanok esetében minimum haszonbérleti díjának megállapításáról határozata szerint:

7,- Ft/ m² /év,

A haszonbérlet összege 2020. évre az 1. pontban meghatározott ingatlan és a 2. pontban meghatározott díjtételalapján **210 357,-Ft/év** azaz kettőszáztizezer háromszázötvenhét forint/év. A szerződő felek megállapítják, hogy a haszonbérleti díj az általános forgalmi adót tartalmazza.

3. Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződésben meghatározott haszonbérleti díj mértékét évente felülvizsgálják, és a helyben szokásos haszonbérleti díj mértékéhez igazítják.

4. Felek megállapodnak, hogy a haszonbérleti díj kifizetése minden év **június 30.** napjáig esedékes. A haszonbérlő fizetési kötelezettségét a haszonbérbeadó Takarék Bank Zrt-nél vezetett 50440016-10016116 számú számlájára készpénz átutalási megbízáson teljesíti.

5. Haszonbérlő a bérelt terület használatára és hasznainak szedésére csak a rendes gazdálkodás szabályainak megfelelően jogosult. Köteles betartani a természetvédelmi, környezetvédelmi, talajvédelmi előírásokat. Haszonbérlő csak Haszonbérbeadó kifejezett beleegyezése mellett jogosult a tényleges használatnak megfelelő művelési ág megváltoztatását kezdeményezni.

6. A haszonbérbeadó tudomásul veszi, hogy a haszonbérlet tartama alatt az ingatlannal és az azon folyó termeléssel kapcsolatos minden támogatás a haszonbérlőt illeti meg; de a haszonbérlő vállalja a költségek, az esetleges adók és közterhek megfizetését is.

7. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a haszonbérleti időszak utolsó évének vége előtt hat hónappal kötelesek egymást kölcsönösen tájékoztatni a szerződés meghosszabbításának szándékáról, illetőleg a szerződés megszüntetéséről.

8. A szerződésben megállapított idő elteltével vagy a szerződésben meghatározott körülmények bekövetkeztével a haszonbérlet megszűnik.

9. A haszonbérbeadó azonnali hatállyal felmondhatja a szerződést, ha a haszonbérlő

a) a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely – a haszonbérlővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél – szervezet a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek,

b) figyelmeztetés ellenére rongálja a dolgot, vagy súlyosan veszélyezteti az épségét,

c) bérfizetés elmulasztása esetén – feltéve, hogy a haszonbérlőt megfelelő határidő tűzésével és következményekre való figyelmeztetéssel – a hátralék megfizetésére írásban felszólította és a haszonbérlő e határidő elteltéig sem fizetett,

d) a bérbeadó hozzájárulása nélkül, vagy attól eltérően a bérlemény használatát másnak átengedte,

e) a természetvédelmi jogszabályok vagy a természetvédelmi hatóság előírásaitól eltérő, illetőleg a természeti terület állagát vagy állapotát kedvezőtlenül befolyásoló tevékenységet folytat, továbbá ha a természeti értékek fennmaradását bármely módon veszélyezteti,

f) figyelmeztetés ellenére sem használja a dolgot rendeltetésének és a szerződésnek megfelelően. Ebben az esetben felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye.

10. Természetes személy haszonbérlő rendkívüli felmondással élhet, ha egészségi állapota oly mértékben romlik, illetve családi- és életkörülményeiben olyan tartós változás következik be, amely a bérletből eredő kötelezettségeinek teljesítését akadályozza.

11. A haszonbérbeadó a haszonbérleti szerződést 60 napos felmondási idővel bármikor indokolással ellátva felmondhatja, amennyiben a város településfejlesztési céljaival a haszonbérlet nem összeegyeztethető.

12. A haszonbérleti szerződést közös megegyezéssel a Felek bármikor megszüntethetik.

13. A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén Haszonbérbeadó köteles a földrészleten a gazdasági évben addig elvégzett munkálatok költségeivel Haszonbérlő felé elszámolni.

14. A bérleti jogviszony megszüntetése vagy megszűnése esetén a földet olyan állapotban kell visszaadni, hogy a termelés azonnal folytatható legyen.

15. A haszonbérlő köteles a haszonbérbe vett földet rendeltetésének megfelelően megművelni és ennek során gondoskodni arról, hogy a föld termőképessége fennmaradjon, a jelen szerződés keretében átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használni.

16. Haszonbérlő a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: földforgalmi törvény) valamint a földforgalmi törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény alapján az alábbi nyilatkozatot teszi:

a) földhasználati jog megszerzésére jogosultsággal rendelkezem;

b) a szerződésben megjelölt föld használatát másnak nem engedem át, azt magam használom;

c) a szerződés időtartama alatt az adott földrészletre vonatkozóan eleget teszek földhasznosítási kötelezettségemnek;

d) nincs jogerősen megállapított és fennálló földhasználati díjtartozásom;

e) (amennyiben a Haszonbérlő pályakezdő gazdálkodó) mező-, erdőgazdasági, illetve ezt kiegészítő tevékenységet kívánok folytatni, továbbá a földhasználati jogosultság megszerzésétől számított 1 éven belül a föld helye szerinti településen állandó bejelentett lakosként életvitelszerűen fogok tartózkodni, vagy ezen időtartam alatt a föld helye szerinti településen mezőgazdasági üzemközpontot létesítek;

f) a földforgalmi törvény szerinti elő haszonbérleti jogosultsággal nem rendelkezem / volt bérlőként rendelkezem (itt meg kell jelölni a jogalapot, az elő haszonbérleti jogának törvényi ranghelyét és mellékletként csatolni kell az ezeket igazoló dokumentumokat)

g) kijelentem, hogy megfelelek a földforgalmi törvény szerinti földművesre / fiatal földművesre / pályakezdő gazdálkodóra vonatkozó feltételeknek,

h) a szerződés tárgyát képező föld haszonbérbe vételével a már birtokomban lévő föld területnagysága nem haladja meg a földforgalmi törvény szerinti birtokmaximumot;

i) elfogadom és tudomásul veszem, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a h) pont szerinti nyilatkozatom valótlansága, úgy az a Büntető Törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonásomat, továbbá a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt részemre folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzösszeg visszafizetését vonja maga után.

17. A szerződő felek közül a haszonbérlő, elő haszonbérleti joggal élés esetén az elő haszonbérleti joggal élő viseli az összes költséget, ide értve a földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat.

18. Szerződő felek a jelen szerződést elolvasták, az abban foglaltakat megértve, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helyben hagyólag aláírták. Ezen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a földforgalmi törvény és a kapcsolódó jogszabályok az irányadóak.

Kelt: Enying, 20 20.02.28...

Viplak Tibor polgármester
Enying Város Önkormányzata
Haszonbérbeadó

Mikó Liane Edit
Haszonbérlő

Jogi ellenjegyző:

Pénzügyi ellenjegyző:

Előttünk, mint tanúk előtt:

Tanú 1.

Név: ZSIGA ANITA

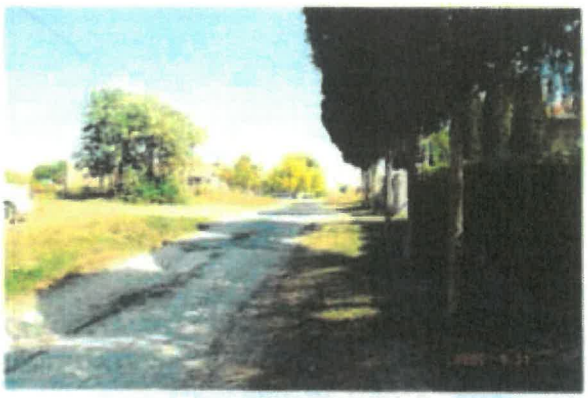
Lakcím: 8123 Isk, Kossuth u 168

Tanú 2.

Név: DIÓSZEGI ANNA

Lakcím: 8123 Sopornya, Petőfi u. 115.

Környezet



Környezet

hrsz: 0120/8

Hrsz: 0120/8

Hrsz: 0120/8