

# Ingatlan Eger

Ingatlanközvetítő és Értékbecsülő iroda

**Piaci érték meghatározása**

**3300 Eger külterület**

**Hrsz: 0326/26**

**Megbízó: Kovács István**



Készítette:

**Ingatlan Eger Kft**

Az értékbecslés fordulónapja:

**2017. szeptember 26.**

***Heves Megyei Ingatlanvagyon-értékelő Névjegyzék száma: 5/2010***

**Szakmai tagság:**



**Felelősség biztosítás:**





## TARTALOMJEGYZÉK

1.0	Bevezetés
1.1	Értéktanúsítvány
1.2	Fontosabb tények és következtetések
2.0	Megbízás
2.1	Megbízó
2.2	Megbízás célja
2.3	Az ingatlan azonosítása
2.4	A feladat meghatározása
2.5	Az ingatlan hasznosításának módja
2.6	A szakvélemény feletti rendelkezési jog
2.7	Az értékelés fordulónapja
2.8	Feltételezések és korlátozó feltételek
2.9	A felhasznált adatok forrása
2.10	A helyszíni szemle
3.0	Leírások
3.1	Az ingatlan környezeti ismertetése
3.2	Az ingatlan megközelíthetősége
3.3	Az ingatlan közintézményi ellátottsága
3.4	Az ingatlan közművesítettsége
3.5	Földterület ismertetése
3.6	Épület ismertetése
4.0	Értékbecslés
	Ingatlanpiaci körkép
4.1	Az ingatlanértékelési eljárás
4.2	A piaci érték definíciója
4.3	A hitelfedezeti érték definíciója
4.4	Piaci összehasonlításon alapuló megközelítés
4.5	Költségalapú módszeren (nettó pótlási költségen) alapuló megközelítés
4.6	Hozamszámításon alapuló megközelítés
4.7	Egyeztetés és végső értékbecslés
5.0	Melléklet
-	Számítási táblázatok
-	Tulajdoni lap
-	Térképmásolat
-	Fényképfelvételek



## 1. 1. ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

### AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése:	szántó
Település:	Eger
Utca, házszám:	külterület
Irányítószám:	3300
Hrsz:	0326/26

### TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos(ok) neve, tul.hányad:	EMJV Önkormányzata 1/1
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Forgalomképesség:	forgalomképes
Értékelt jog:	tulajdonjog

### AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe (m2):	897
----------------------	-----

### ÉRTÉKELES


Értékelés célja:	Piaci érték meghatározása
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlító módszerrel
Értékelés fordulónapja:	2017. szeptember 26.
Megbízó neve:	Kovács István

### MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT


Forgalmi érték:	200 000 Ft
-----------------	------------

A megállapított értékek a mindenkori jogszabályok szerinti ÁFA-t tartalmazzák, jelen esetben a bruttó és a nettó érték azonos.

Eger, 2017. október 2.

  
Hegyváriné Szél Eszter  
Ingatlanvagyon-értékelő  
Njsz. 4/2011

**INGATLAN EGER**  
Ingatlan Forgalmazó és Értékbecslő Kft.  
3300 Eger, Almási Pál utca 59.  
Adószám: 12421508-2-10  
MKB Bank 10300002-10491966-49020010

  
Hegyvári Zoltán  
Ingatlan értékbecslő  
Njsz: 14/2007



**1. 2. FONTOSABB TÉNYEK ÉS KÖVETKEZTETÉSEK ÖSSZEFOGLALÁSA**

<b>Az ingatlan helye:</b>	3300 Eger külterület
<b>Az ingatlan helyrajzi száma:</b>	0326/26
<b>Az értékelés fordulónapja:</b>	2017. szeptember 26.
<b>Földterület, m2:</b>	897
<b>Művelési ág :</b>	szántó

**Végső érték:****200 000 Ft**

azaz kétszázezer forint

**Értékelés érvényessége:** 90 nap**Forgalomképesség:** forgalomképes**2. 1. MEGBÍZÁS**

a Kovács István, mint Megbízó, megrendelte az Ingatlan Eger Kft-től (3300 Eger, Almási Pál u 59.) a 3300 Eger külterület Hrsz 0326/26-on található ingatlan tulajdonjog értékének meghatározását.

**2. 2. A MEGBÍZÁS CÉLJA**

Az ingatlanértékelés értékmegállapításhoz készült. A szakvélemény ennek a megbízásnak megfelelően készült el 3 példányban (1 pld. irattári).

Az elkészült szakvéleménnyel kizárólag a Megbízó rendelkezik. A szakértő feladata volt az ingatlan együttes értékeit rögzítő szakvélemény összeállítása az előzőekben és az alábbiakban körülírt keretfeltételek között rendelkezésre álló, illetve feltalálható információk alapján a leírt módszerek alkalmazásával.

**2. 3. AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA**

Széligyven lévő bejegyzések nincs bejegyzés

A tulajdoni lap I. részén lévő bejegyzések

Az ingatlan adatai:

Jel	Műv. ág. ( kivett )	ha, m2	Alosztályi adatok
			kat. jöv. ( AK, fill. )
	szántó	897	1
	Földrészlet össz	897	1

1. sorszám:

bejegyző határozat: 46911/2004.11.02.

Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.

A tulajdoni lap II. részén lévő bejegyzések

3. sorszám:

bejegyző határozat: 40029/1990.11.02.

tulajdoni hányad: 1/1





jogcím:	jogutódlás
jogállás:	tulajdonos
név:	AMJV Önkormányzata
cím:	3300 Eger Dobó tér 2.

**A tulajdoni lap III. részén lévő bejegyzések**

nincs bejegyzés

**Az ingatlan adatait a 2017.10.02 -én kiadott Tulajdoni lap alapján rögzítettük.**

## **2.4 A FELADAT MEGHATÁROZÁSA**

A Megbízó az ingatlanforgalmi szakvéleménnyel szemben az alábbi tartalmi követelményeket támasztotta:

- helyszíni szemle és dokumentumok alapján feltárni a terület hasznosítási lehetőségét
- a felépítmény méreteire vonatkozó adatok meghatározása,
- a közműellátás helyzetének állapotát ismertetni,
- ismertetni a felépítmény műszaki állapotát az új állapot százalékában,
- a környék infrastrukturális ellátásának bemutatása,
- a környék ingatlanpiaci helyzetének ismertetése.

## **2. 5. AZ INGATLAN HASZNOSÍTÁSÁNAK MÓDJA**

A vizsgált ingatlan szántó. A legjobb hasznosítása a környezetében jellemző kertes hasznosítás.

## **2. 6. A SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG**

A megrendelő a szakvéleményt csak a szerződésben rögzített vállalkozási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. A Szakértő fenntartja magának a jogot arra, hogy az értékebecslés eredményét érvénytelenítse, és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.

## **2. 7. AZ ÉRTÉKELÉS FORDULÓNAPJA**

A jelen piaci értékelés fordulónapja: **2017. szeptember 26.**

## **2.8 FELTÉTELEZÉSEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK**

Az értékelést végző személyek nem vállalnak felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezőkért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Véleményt nem nyilvánítunk jogi ügyekben.

Az értékelt vagyontárgyra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lapra és a Megbízótól kapott információkra támaszkodtunk.

Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlíttünk jelentésünkben, illetve amelyek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerültek.

Az ingatlanértékelő szakemberek műszaki felmérést nem végeztek, hacsak a jelentésben ezt külön nem jeleztük. A méretre és a területekre vonatkozó adatokat megbízhatónak tekintett forrásból kaptuk a Megbízó adatszolgáltatása alapján és az ingatlan nyilvántartási adatokból.

Az ingatlant tehermentes állapotban értékeltük.

Az ingatlanértékelési mellékletként becsatolt rajzok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.



Ha a jelentésben másként nem szerepel, az értékelők veszélyes anyagok jelenlétét nem tapasztalták. Az értékelő szakembereknek nincs tudomásuk ilyen anyagok jelenlétéről. A ingatlanértékelő szakembereknek nincs meg a képesítésük arra, hogy felismerjék az ilyen jellegű anyagokat.

Az ilyen anyagok jelenléte (azbeszt, karbamid-formaldehid habból készült szigetelés) vagy más potenciálisan veszélyes anyagok befolyásolhatják az ingatlan értékét. Javasoljuk egy ezen a területen képzett szakértő megbízását, ha a Megbízó ezt szükségesnek tartja. Az értékelésnél nem vizsgáltuk a talaj szennyezettségét.

Minden, számunkra megadott információt megbízhatónak tekintettünk, de valódiságukért nem vállalunk felelősséget.

Ezen ingatlanértékelő jelentés, előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, más célra nem használható.

Ezen értékeléssel kapcsolatban felmerült jogvitákban való közreműködés nem képezi feladatunkat, kivéve, ha a Megbízóval ebben előzetesen megegyeztünk.

Az Ingatlan Eger Kft ezennel a legjobb tudása és meggyőződése alapján az alábbiakat tanúsítja:

- A ténybeli megállapítások, amelyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határozzák meg, és azok az értékbecslők személyes, részrehajlástól mentes szakértői elemzései; véleményei, következtetései.
- Nincsenek sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekeltségeink azon eszközökben, melyek a jelentés tárgyát képezik, nem vagyunk részrehajlóak és nincsenek személyes érdekeink egyik fél irányában sem.
- Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények, és következtetések megjelenítése vagy felhasználása eredményeként jöhet létre.
- Értékelésünk alapja a TEGOVA (The European Group of Valuer's Associations) az Értékelők Szövetségének Európai Csoportja; az IVSC (International Valuation Standards Committee), Nemzetközi Értékelési Szabványügyi Bizottság, valamint a vonatkozó PM rendeletben előírtak.

## 2. 9. A FELHASZNÁLT ADATOK FORRÁSA

A helyszínen rendelkezésünkre bocsátott iratanyagok, a helyszíni szemlén résztvevők által elmondottak. Adatszolgáltatásként a Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta az:

- tulajdoni lapot
- térképmásolatot

Az értékeléshez használt ingatlanra vonatkozó összehasonlító értékeket internetes hirdetési portálokról és a saját adatbázisunkból gyűjtöttük.

## 2.10. A HELYSZÍNI SZEMLE

A megbízás alapján helyszíni bejárást tartottunk.

A helyszíni bejáráson a Megbízó és a Megbízott értékbecslője vettek részt.

Megbízó képviselőjével az ingatlant bejártuk és a műszaki állapot megállapításához szükséges információkat, adatokat beszereztük.

A szemrevételezéses diagnosztika módszerrel a lakóépület és építmény szerkezeti felépítésére, állapotára így megfelelő támpontot kaptunk. A bejárást során fényképfelvételeket készítettünk, melyek a jelen szakvélemény mellékletét képezik.



### 3.1. AZ INGATLANOK KÖRNYEZETI ISMERTETÉSE

Eger város Heves megye székhelye, Észak-Magyarország második legnépesebb, és egyik legszebb történelmi városa. Jelentős oktatási és kulturális központ számos világhírű múzeummal és műemlékkel, melyek közül kiemelkedő az egri vár. Eger a Mátra és Bükk hegység között, az Eger patak völgyében, közvetlenül a Bükk hegység délnyugati lábánál fekszik. Közel 60 000 (2009-ben 56 429) fő lakosa van. Az Északi-középhegységet és a Bükk hegységet a Mátrától elválasztó dombvidéken, a Bükk Dél-Nyugati lábánál az Eger patak völgyében fekszik. Észak-Magyarország idegenforgalmi központja, középkori váráról, barokk műemlékeiről, termálvizéről, a környék hegyein termő borairól nevezetes.

Eger jelentős oktatási és kulturális központ. A várost iskolavárosként is szokás emlegetni, mivel főiskolája mellett 18 középfokú és 13 alapfokú oktatási intézménynek ad otthont, illetve 19 óvoda is található itt. Az egri borvidék központjaként a legjelentősebb magyar bortermelők közé tartozik.

Gazdasága: 2010 első negyedében a munkanélküliségi ráta erősen romlott a térségben, azonban az Észak-Magyarországi területekhez viszonyítva még mindig az Egri kistérségben, ezen belül Egerben volt a legalacsonyabb. A kistérség gazdasági fejlődésének legmeghatározóbb tényezője az ipar, amely nagyságrendjét tekintve hatással van a megye és a környező kistérségek fellendülésére is. Az Egri Ipari Park 1997-ben elnyerte az ipari park címet, 2002-ben megépült a parkban az Innovációs és Technológiai Központ. Jelenleg több mint 60 vállalkozás működik a parkban, melynek összerterülete eléri a 100 hektárt. Akkora cégek választották telephelyül, mint pl a BOSCH, a ZF Hungária, a Vilati, Leoni. Ezek olyan munkahelyeket teremtenek, melyek a kistérségben élőknek és a régiótól távolabb élőknek egyaránt vonzó lehetőséget jelentenek, komolyan bővítve ezzel Eger közvetlen vonzáskörzetét.

Eger a művészeti és történelmi értékek egyik leggazdagabb városa, utcái, terei nyitott könyv lapjaként tárulnak fel a járókelők előtt. Barokk jellegű történelmi belvárosát a XVIII. században élt nagy műveltségű katolikus egri püspökök alakították ki, kiknek igényes elképzeléseit kiváló osztrák, német, olasz származású tervezők és építőmesterek a nagyszerű egri mesteremberekkel együtt valósították meg. Eger történelmi múltjával – adottságainak köszönhetően - a borkultúra is szervesen összenőtt. A várost körbeölelő napsütötte lankákon érlelődik a „borok fejedelme” az Egri Bikavér. A Szépasszony-völgy hangulatos pincesorai, csárdái és rendezvényei kitűnő szórakozási lehetőségeket biztosítanak az idelátogatóknak. Borászaink büszkéik díjnyertes boraikra: az Egri Bikavérre, az Egri Leánykára és egyéb kiváló minőségű boraikra. Eger évszázadok óta az észak-magyarországi régió egyházi, oktatási és kulturális központja.

A város híres melegvizű gyógyfürdőjéről: az Egri Strand és Termálfürdő a város szívében nyújt a család minden egyes tagjának felüdülést. Medencéit hazai és külföldi turisták ezrei látogatják szívesen, de a mozgásszervi betegségekben szenvedők is találnak bajaikra enyhülést és gyógyulást. A gyógyforrások környezetében található az ország egyik legszebb fedett uszodája – a Makovecz Imre által tervezett – Bitskey Aladárról elnevezett uszoda. A város idegenforgalmában a konferenciaturizmus is jelentős szerepet játszik, melyhez kiváló lehetőséget biztosítanak legnagyobb szállodáink konferencia termei.

A Kis Dobó tér, a Széchenyi utca éttermeinek és kávézóinak teraszai mediterrán hangulatot varázsolnak a nyári hónapokban. Az egri vár, az egri borok, a barokk műemlékek, a termálfürdő, az enyhén lankás táj, a kulturális fesztiválok, történelmi vígasságok és a külföldön is híres vendégszeretet vonzó örök emlékü élményt jelent a várost felkereső vendégeknek.

### 3.2. AZ INGATLAN MEGKÖZELÍTHETŐSÉGE

Eger városa a környező településekkel együtt országos és nemzetközi közlekedési kapcsolatok szempontjából hátrányos helyzetben van, mivel a közúti és vasúti elsőrendű főhálózat elkerüli. Két másodrendű (24. és 25. számú) és hat harmadrendű út köti össze a környezetével közforgalmi utakon, vasútvonala pedig Füzesabony és Putnok közötti távolságban épült ki.



Az M3-as autópálya, amelyet Füzesabonyban lehet elérni nagymértékben lerövidítette a Budapest-Eger közötti utazási időt. A helyi tömegközlekedésről az Agria Volán gondoskodik.

A vizsgált terület Eger Észak-Keleti külterületén helyezkedik el. Megközelíteni autóval a Noszvaj felé kivezető Vécseyvölgy utca felől lehetséges.

### 3. 3. AZ INGATLAN KÖZINTÉZMÉNYI ELLÁTOTTSÁGA

Az ingatlan a környezetében (Eger város) minden szükséges közintézménnyel rendelkezik.

### 3. 4. AZ INGATLAN KÖZMŰVESÍTETTSÉGE

A vizsgálat tárgyát képező ingatlan villany közművel rendelkezik.

### 3. 5. A TELEK ISMERTETÉSE

#### Övezeti előírás

#### **Mk2 Borvidéken kívüli kertes mezőgazdasági terület**

A terület jelenleg is egyben használt a környezetében lévő szomszédos területekkel. Lejtős, füves-földes, elnyúló alakú terület. Első része sík, majd a közepétől erősen lejtős. A talaja kavicsos-köves. Környezetében zártkerti és külterületi (kertes beépíthetőséggel) ingatlanok találhatóak, valamint szőlők és erdő. A telek egyben kerített a környezetében egyben használt ingatlanokkal.



Beépítés módja: Oldalhatáron álló  
Maximális beépíthetőség: 3 %.  
Maximális épületmagasság: 4,5 m.  
Kialakítható legkisebb telekterület:  
800m<sup>2</sup>.

### 3. 6 AZ ÉPÜLETEK ISMERTETÉSE

A területen felépítmény található (könnyűszerkezetes ház), azonban az ügyfél kérésére az épülettel és a telken található egyéb építményekkel nem kalkuláltunk.

## 4. 0. ÉRTÉKBECSLÉS

### 4.1. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSI ELJÁRÁS

A nemzetközi és a legtöbb nemzeti szabályozás és gyakorlat alapvetően három értékelési technikát ismer és ajánl. Ezek az összehasonlító módszer, a hozamszámítási módszer és a költség alapú módszer, melyek között a hozamszámítási módszert rendszerint két kategóriára, a közvetlen tőkésítésre és a pénzfolyamokon alapuló számításokra lehet bontani.





E három módszer kölcsönösen összefügg egymással, és mindegyikhez hozzátartozik a hasonló adásvételek adatainak, valamint az ingatlannal kapcsolatos bevételi és költségadatok összegyűjtése és elemzése.

Tekintet nélkül arra, hogy melyik módszert használjuk, minden adat a piaci körülményekre vonatkozik és tükrözi a vásárlók és eladók piaci viselkedését.

A forgalmi érték meghatározásánál, a vagyonerőtelési feladat jellegét, és a megbízás célját figyelembe véve a piaci összehasonlítás, a nettó pótlási költségen, és a hozamszámításon alapuló módszer alkalmazható.

A piaci összehasonlításra alapuló módszer alkalmazásánál az ingatlant összehasonlítják más olyan ingatlanokkal, amelyeknél nyilvánvalóan végbement a piaci tranzakció, és amelyek megfelelnek az előírt kritériumoknak.

A költség alapú (nettó pótlási költség) meghatározás lényege, hogy az ingatlan értékét, annak helyettesítési, nettó pótlási költségeiből vezetik le, figyelembe véve az avulásokat. Az értékelési eljárás során a telek piaci értékét és a kapott pótlási költséget összegezik.

A hozamszámításra alapuló értékelés során az ingatlanérték (tőke értéke) az ingatlan által generált bevételek pénzfolyásából kerül levezetésre.

Ez a bevétel lehet bérleti díj, olyan bérleti díj, amit alternatív költségként fogunk fel, vagy lehet az üzleti bevételt meghatározott, az ingatlanra eső hányad.

#### 4.2. A PIACI ÉRTÉK DEFINÍCIÓJA

Az IVSC/TEGOVA szerint a piaci érték definíciója a következő:

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében, megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

#### 4.3. HITELFEDEZETI ÉS LIKVIDÁCIÓS ÉRTÉK DEFINÍCIÓJA

European Valuation Standards

A hitelbiztosíték/hitelfedezeti érték az ingatlannak azt az értékelő által meghatározott értékét jelenti, amely tartalmazza az ingatlan jövőbeli piacképességének körültekintő becslését, számításba véve az ingatlan hosszú távú fenntarthatóságának szempontjait, az általános és helyi piaci feltételeket, az ingatlan jelenlegi használatát és a megfelelő alternatív használatokat. A hitelbiztosítéki/hitelfedezeti érték becsléseinek esetében spekulatív elemekkel nem szabad számolni.

A 25/1997. /VIII. 1./PM rendelet alapján a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének fogalma:

1. A jelzálog-hitelintézetnek a kölcsönnyújtás, illetve a kezesség és bankgarancia, valamint az egyéb bankári kötelezettségvállalás fedezetéül felajánlott, termőföldnek nem minősülő ingatlanok értékét a 25/1997. /VIII. 1./PM rendeletben, illetőleg a rendelet alapján készített hitelbiztosítéki érték-megállapítási Szabályzatban határozták meg.
2. A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. A hitelbiztosítéki érték megállapítása során a jelzálog-hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatok, valamint az ingatlannak csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

A hitelbiztosítéki érték összegéről a jelzálog-hitelintézet a Szabályzatban meghatározottak szerint dönt.

Az általános gyakorlatnak megfelelően hitelbiztosítéki, hitelfedezeti értéként a likvidációs értéket határozzuk meg.



A likvidációs érték meghatározásakor az elsődleges szempont a piaci kereslet vizsgálata, vagyis, hogy a lehető legrövidebb idő alatt milyen csökkentéssel lehet az adott ingatlant eladni, akár a jelenlegi üzemelés, akár más jellegű hasznosítás esetén. A likvidációs értéket a valós piaci értékből vezettük le.

#### 4.4. PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÁSON ALAPULÓ MEGKÖZELÍTÉS

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítés szerint a piaci értéket úgy határozzuk meg, hogy összehasonlítjuk az értékelt ingatlant olyan ingatlanokkal, amelyeket a közelmúltban adtak el. E megközelítés fő alapját az adja, hogy egy ingatlan piaci értéke közvetlenül összefügg a hasonló ingatlan megszerzésével kapcsolatos költségekkel.

A piaci összehasonlításra alapuló megközelítés esetében alkalmazott összehasonlító elemzés a hasonló ingatlanok és a vizsgált ingatlan jogi, fizikai, fekvésbeli és gazdasági jellemzőiben mutatkozó és az ingatlanokkal kapcsolatos jogok közötti különbségekre koncentrál, és figyelembe veszi az adásvétel időpontját, a vásárló és az eladó motivációit, az egyes adásvételi tranzakciók pénzügyi feltételeiben mutatkozó különbségeket is.

Amennyiben az adott régióban nem lelhető fel megfelelő számú összehasonlító adat, ez két irányba vezet az elemzést:

- egyrészt információt ad az adott piac fejletlenségéről, az eszköz nehezebb eladhatóságát jellemzi,
- másrészt ki kell terjeszteni az adatgyűjtést az ország hasonló fejlettségű régióira, illetve a hasonló típusú eszközökre.

Az összehasonlító elemzés körébe 2 vagy 3 db, a vizsgált ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlant vontunk be.

Összehasonlítási egységnek 1 m<sup>2</sup> beépített hasznos területet választottunk. Az egyes hasonló ingatlanok eladási árait módosítani kell annak érdekében, hogy megkapjuk azon értéket, ami abban az esetben lett

Az összehasonlítás elemeit az ingatlan azon jellemzői alkották, melyek a vételárát/ajánlati árat legjobban befolyásolják. Ezt az alábbi 6 alapelemmel jellemeztük:

- átruházott jogok
- eladás/ajánlat ideje és körülményei
- környezet
- az adott ingatlan-típusra ható piaci körülmények
- műszaki, gazdasági jellemzők
- használati mód, használati jellemzők.

A vizsgált ingatlan és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti különbségek miatti kiigazításokat módosító tényezőkkel fejeztük ki, a tényleges fajlagos árat az óvatos becslés elvnek megfelelően készítettük el.

Az ingatlan becsült forgalmi értékének meghatározásánál a fentiekén túlmenően az alábbi tényezőket vettük figyelembe:

- tulajdonjogot
- helyszíni szemlén tapasztaltakat
- közelmúltban realizált ingatlanforgalmi piaci árakat
- értéknövelő tényezőket
- értékcsökkentő tényezőket

##### Értéknövelő tényezők

- környezetében zártkertek, szőlők találhatóak
- övezeti előírások
- csendes, tiszta levegőjű területen fekszik, panorámás



### **Értékcsökkenő tényezők**

- lejtős területen elnyúló alakú
- kavicsos talaj, művelésre kevésbé alkalmas
- külterületi szántó besorolású

Az Összehasonlító adatokat a mellékletben lévő táblázatok tartalmazzák.

Az ingatlan körzetében a kínálati és az adásvételi telekár : 140 - 342 Ft/ m<sup>2</sup> között mozog. Ezek átlagát véve és korrigálva a hasonlító átlagár bruttó 223,- Ft/m<sup>2</sup>-re adódott, mely alapján a teljes terület (897 m<sup>2</sup>) értéke kerekítve 200.000,- Ft összegben adódik.

## **FÖLD ÉS TELEKINGATLAN ÉRTÉKELÉSI ALAPELVE**

Az Európai Gazdasági Közösség országaiban elfogadott és alkalmazott TEGOVA szervezet által kidolgozott és ajánlott értékelési irányelvek szerint föld ingatlan esetén a szabadpiaci árat kell, mint értékelési alapot figyelembe venni.

A föld és telekingatlan esetén a szabadpiaci ár az adott körzetben ténylegesen lebonyolított adásvételek szerződés szerinti árát jelenti, beleértve az egyéb járulékos költségeit is.

A földérték gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezése és az anyagi összetétele egyedivé teszi
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan
- a föld azaz a tartós javak közé tartozik
- a rendelkezésre álló földállomány véges
- a föld az emberek számára hasznos.

**Az összehasonlításnál a következő szempontokat vettük figyelembe:**

### **Vagyoni jogok**

A tehermentes tulajdonjog több különböző, elkülöníthető jogot foglal magába. Amikor ezek közül egyet elkülönítünk, ez a végső értéket pozitív vagy negatív módon befolyásolja. Ebben az esetben a vizsgált ingatlan tehermentes tulajdonjogának kell az értékét megállapítani és az összes hasonló adásvételnél is ez került eladásra. Ezért nem volt szükség módosítás végrehajtására.

### **Finanszírozás**

A finanszírozás az adásvétel szokatlan feltételeit veszi figyelembe, például a kamatlábat, az első fizetési részletet, az értékesítési időtartamot és/vagy az amortizációs időtartamot. Az adásvételek elemzésekor kiderült, hogy gyakorlatilag az összes telket készpénzért, vagy ezzel egyenértékű ellenszolgáltatásért adták el, ezért nem volt szükség módosításra.

### **Az adásvétel feltételei:**

Az adásvétel feltételeinél a tranzakció szokatlan jellemzőit vesszük figyelembe, pl. azt, hogy az adásvételnél csak objektív üzleti megfontolások játszottak-e szerepet. Ebben az esetben azt találtuk, hogy mindegyik hasonló adásvételnél ezek a megfontolások érvényesültek, ezért nem volt szükség módosításra.

### **Piaci körülmények**

Módosítás akkor szükséges, ha a piaci körülményekben változások következtek be a hasonló adásvételek és az értékelés időpontja között. Ha ilyenek vannak, a hasonló ingatlanok ára eltérne az értékelés időpontjában, és ezért módosítani kellene az összehasonlításra felhasznált tényleges vételárat.

### **Elhelyezkedés**



Az elhelyezkedés kritikus fontosságú tényező a vizsgált területen az értékek meghatározása szempontjából. Azoknak az ingatlanoknak az értéke, amelyek nem közvetlenül főút mellett helyezkednek el, elhelyezkedésük miatt jóval alacsonyabbnak tekintendő, mint az út melletti ingatlan értéke. A környék infrastrukturális ellátottságát, a telek környezetének jellemzőit, a közeli ingatlanok hasznosítási formáját, az övezeti besorolást, stb. a területi elhelyezkedéssel összefüggő értékelési szempontonként szerepeltetjük.

#### **Sarkon való fekvés, út menti fekvés hatása**

A két vagy több utca mellett fekvő telkeknek magasabb az értéke, mint a csak egy utca mellett fekvő szomszédos telkeknek.

#### **Méret**

A nagyobb telkek általában kisebb egységekre oszthatók, mint hasonló elhelyezésű kisebb telkek. Ez a trend nem szükségszerűen csak a vizsgált területre érvényes, hanem az egyéb területekre is. Ennek fő oka az, hogy nagyobb területek megvásárlása sokkal nagyobb tőkét igényel és ez olyan tényező, amely korlátozza a szóba jöhető vásárlók számát a kisebb telkek viszonylag nagyobb piacához képest.

#### **Fizikai jellemzők/közművek**

A közművek megléte fontos tényező minden területfejlesztés szempontjából. Ha egy telken ezek nem állnak rendelkezésre és nem is hozhatók létre, akkor a fejlesztés nehéz. Ezért az ilyen telekért kifizetett árat befolyásolja a közművek megléte vagy hiánya.

#### **A telekértékelésre vonatkozó végső következtetések**

Az értékelésre kerülő telek környékén lévő olyan üres, vagy gyakorlatilag üres telekre vonatkozó adatokat kerestünk, amelyeket a közelmúltban adtak el abból a célból, hogy megbecsüljük az üresnek feltételezett telek értékét. Ezeket az elemzéseket használhatjuk fel kiindulásként.

### **A TELEK ÉRTÉKE**

A telek értékének meghatározását az előző pontban részleteztük.

#### **4. 5. A KÖLTSÉGALAPÚ MÓDSZEREN (NETTÓ PÓTLÁSI KÖLTSÉGEN)**

A költségen alapuló megközelítés azon a feltételezésen alapul, hogy egy vásárló nem fizet majd többet egy ingatlanért annál a költségnél, amennyibe egy, a szóban forgó ingatlanhoz hasonló használati értékű, azt helyettesítő ingatlan kerülne. A költségen alapuló megközelítés alkalmazásakor az értékelési folyamat az alábbi lépésekből áll:

1. Az üresnek feltételezett telek értékének meghatározása
2. Az összes újra-előállítási költségnek vagy pótlási költségnek meghatározása (azon összes költség kizárásával, amelyet a földterület értékébe már korábban beszámítottak).
3. Az összes lehetséges ok miatt (fizikai elhasználódás, funkcionális avulás, külső avulás) az értékelés időpontjáig bekövetkezett értékcsökkenések meghatározása.
4. Az értékcsökkenés levonása az újnak feltételezett épület építési költségéből, az épület amortizálódott értékének meghatározása céljából.
5. A földterület és az avultsággal csökkentett épületérték összegzése az ingatlanérték meghatározása céljából.

#### **Nettó pótlási költség**

Ebben a jelentésben használt újra-előállítási költség adatok több forrásból származnak, azokat többek között ilyen típusú ingatlanok építésével foglalkozó vállalkozókkal és építésszel folytatott beszélgetések során kaptuk, vagy hasonló tervek és specifikációk alapján megépített épületek adatain alapulnak (EKS).





**Értécsökkenés**

A halmozott értécsökkenés az újra-előállítási költség jelenlegi értékének csökkenése új állapotukhoz képest az értékelés időpontjában megfigyelt állapotban. A vagyonerőtelő szakemberek hagyományosan három okát ismerik el az értécsökkenésnek, ezek: a fizikai romlás, a funkcionális avulás, és a környezeti avulás.

**Fizikai romlás**

Az építmények tényleges kopása és romlása tartozik ebbe a kategóriába. Ez kijavítható, vagy ki nem javítható lehet és megkülönböztethetjük úgy is, mint rövid élettartamú és hosszú élettartamú romlást. Ebben a példában a fizikai romlást a gazdaságos élettartam alapján becsültük. Ez egy közvetlen módszer, amely egy kor/élettartam képlettel kombinált megfigyelésen alapul. A képlet a következő:  $\text{Effektív kor} / \text{Effektív kor} + \text{hátralévő hasznos élettartam}$

A gazdaságos élettartam felhasználása a fizikai élettartam helyett elterjedt és elfogadott eljárás. A gazdaságos korbecslés használata a tényleges kor helyett műszakilag szintén korrekt.

**Funkcionális avulás**

Ez a kategória azokat a gazdaságtalan megoldásokat tartalmazza, mint például az elavult tervek, a megközelíthetőség hiánya, stb. Lehet kijavítható, vagy kijavíthatatlan.

**Környezeti avulás**

Az értécsökkenésnek ez a típusa azt jelenti, hogy az épület újjáépítésének költségei az ingatlantól független okok miatt csökkennek. Mivel az ingatlan fekvése adott, értéke függ a gazdaságtól. Ezért a környezetben bekövetkezett minden olyan változás, amelynek negatív hatása van az ingatlan értékére, befolyásolja a telek és az épület értékét is. Ez a típusú értécsökkenés mindig kijavíthatatlan, mivel az ingatlan tulajdonosa nem tudja megszüntetni a negatív hatásokat.

Az épület építmény esetében a becsült értéket a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztük.

A becsült értéket 1 m<sup>2</sup>-ére vonatkoztatva határoztuk meg. Az érték kialakításánál az épület funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát is figyelembe vettük. Az érték meghatározásánál figyelembe vettük az ilyen jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is.

Az ingatlan esetében a következő érték-meghatározó tényezőket vettük figyelembe:

az épület életkora, építési módja, kivitelezési és szakipari munkák színvonala, hiányossága, kialakítása, helyiségek száma, elhelyezkedése, alapterület, komfortfokozat, kihasználtság, illetve rendeltetésszerű használata, felújítások időpontja és műszaki tartalma, karbantartottsága.

Az nettó pótlási költség a hasonló vagyontárgyak előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó árán számolva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés valamint munkaerő alkalmazásával. Ez a módszer általában az új építésű vagy különleges célú eszközök értékbecsléséhez szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

**A NETTÓ PÓTLÁSI KÖLTSÉG MÓDSZERREL SZÁMOLT ÉRTÉKEK**

A telek és földrészlet értékét az előző fejezetben már rögzítettük, annak értékét a nettó pótlási költség számítása során változatlanul szerepeltetjük. A telken található felépítménnyel nem kalkuláltunk. A telek értéke 200.000,- Ft.

*A költségalapú megközelítés módszerével az ingatlan és felépítmények értéke az óvatosság elve alapján kerekítve:*

**200 000 Ft**

**azaz kétszázezer forint**



#### 4. 6. HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ MEGKÖZELÍTÉS

$$F_{te} = \frac{(P_j + B) * p}{2 * i} * (1 + k)$$

ahol

F<sub>te</sub>: a termőföld forgalmi értéke (Ft)

P<sub>j</sub>: a termőföld járadék jellegű jövedelme étkezési búza kg/AK egységben, P<sub>j</sub> aktuális értékét az ingatlan saját AK értékének és a közzétett értéknek a szorzata adja (étkezési búza kg)

B: az ingatlan közvetlen környezetében, Heves megyében jellemzőnek tekinthető, étkezési búza haszonbérleti díj és az értékelt ingatlan saját aranykorona értékének szorzatából számított földhozadék (étkezési búza, 30,9 kg)

p: az étkezési búzának az értébecslést megelőző években kialakult hazai tőzsdei átlagára 56,6 Ft/kg (Az utóbbi évek áringadozása miatt a megelőző öt év hazai tőzsdei átlagárát vettük alapul. Forrás: BÉT)

i: tőkésítési kamatláb: 4,5%

k: a földterület számított értékét módosító ismérvek összevont hatását kifejező korrekciós tényező (százalékláb).

#### 4. 7. A HOZAMALAPÚ MEGKÖZELÍTÉSSEL SZÁMÍTOTT ÉRTÉK

*A hozamalapú megközelítés módszerével az ingatlan és felépítmények értéke az az óvatosság elve alapján kerekítve:*

**90 000 Ft**

**azaz kilencvenezer forint**

#### 4.8. EGYEZTETÉS ÉS VÉGSŐ ÉRTÉKBECSLÉS

A jelentés során két általánosan alkalmazott módszert kidolgoztunk, így az ingatlan vizsgálatát a piaci összehasonlításon és a hozamszámításon alapuló, valamint a nettó pótlási költség számítás szerint is elvégeztük.

**A piaci összehasonlításra alapuló megközelítés:**

A piaci összehasonlításra alapuló módszer részben alkalmazható, mivel a telkeken értékelhető felépítmény nincs. Azonban a telkek értékét piaci összehasonlításra alapuló számítással határoztuk meg.

**200 000 Ft**

**azaz kétszázezer forint**

**A nettó pótlási költségen alapuló megközelítés:**

E megközelítési mód szerint egy ingatlan értéke azon a tényen alapul, hogy egy jól informált vásárló nem fizet többet egy ingatlanért, mint amennyibe egy hasonló telek megvétele és a telken egy hasonló használati értékű épület megépítése kerülne. A telkek értékét a költség számításán belül piaci összehasonlításra alapuló számítással határoztuk meg. A költségen alapuló megközelítéssel számított érték:

**200 000 Ft**

**azaz kétszázezer forint**



**Hozamszámításon alapuló megközelítés:**

A hozamszámításon alapuló megközelítés azon a feltételezésen alapul, hogy összefüggés van az ingatlan bevé尔特ermelő képessége és értéke között. E megközelítés szerint a bevételt az alábbi két módszer valamelyikével alakítjuk át értékké. Ezek a közvetlen tőkésítés és a hozam tőkésítése.

A hozamon alapuló megközelítéssel számított jelenkori érték jelenlegi bérleti díjak alapján:

**90 000 Ft**

**azaz kilencvenezer forint**

**Végző értékbecslés**

Végző értékbecslésünk annak figyelembevételén alapul, hogy mennyire tartjuk megbízhatónak az egyes módszerekkel kapott értékeket.

A **piaci összehasonlítás**on alapuló megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy megfelelő számú adat állt rendelkezésünkre ahhoz, hogy az e módszerrel kapott értéket megbízhatónak tekinthessük, 100 %-os súllyal vettük figyelembe.

A **költség**alapú megközelítés során az ingatlanpiaci ismérveket direkt vizsgálni nem lehet, a költségadatok sok bizonytalanságot tartalmaznak, így a számított értéket csak tájékoztató, ellenőrző jelleggel fogadhatjuk el. A költségmódszeren belül a telek értéke piaci összehasonlító adatok elemzése alapján került megállapításra.

A **hozam**alapú megközelítésre vonatkozóan az a véleményünk, hogy a funkcionál és a fekvésnél fogva az ingatlanak a bérbeadás is jellemző hasznosítása, ellenőrző módszerként alkalmaztuk.

A vizsgált ingatlan becsült értéke mindezek figyelembe vételével három módszerrel végzett számítás alapján:

**200 000 Ft**


**azaz kétszázezer forint**

Eger, 2017. október 2.



Hegyváriné Szél Eszter  
Ingatlanvagyon-értékelő  
Njsz. 4/2011

**INGATLAN EGER**  
Ingatlan Forgalmazó és Értékbecslő Kft.  
3300 Eger, Almási Pál utca 59.  
Adószám: 12421509-2-10  
MKB Bank 10300002-10491966-48020010



Hegyvári Zoltán  
Ingatlan értékbecslő  
Njsz: 14/2007



# TELEK PIACI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

3300 Eger külterület Hrsz 0326/26

Megnevezés	Vizsgálat tárgya	Hasonlító adat 1.	Hasonlító adat 2.	Hasonlító adat 3.
az ingatlan címe:	3300 Eger külterület Hrsz 0326/26	Eger Hergyimó dűlő	Eger 0872/26,27,28,29	Eger 0251/116
ingatlan jellege	szántó ( 1 AK, 11,15 AK/ha, Mk2)	zártkert (közmű nélküli terület, művelésből kivont, részben földúton megközelíthető)	szántó, szőlő (külterület, Egerszalók határánál, 18,65 AK, 4,43 AK/ha)	szántó (Eger Ceglédi dűlő, Mko/O terület, közmű nélkül, elérhető villany közmű, belterület határánál, 6 minőségi osztály, 1,78 AK, 11,08 AK/ha)
telek területe (m2)	897	3 994	4209	1 607
ajánlat ára (Ft)		800 000	589 260	550 000
ajánlat ideje (év)		2017. szeptember	2017. szeptember	2017. szeptember
ajánlat jellege		jofogas.hu	adásvétel	adásvétel
hivatkozási szám		66199332	-	-
fajlagos ajánlati ár (Ft/m2)		200	140	342
<b>Értékbefolyásoló tényezők</b>				
ajánlat / eladás		ajánlat	ajánlat	ajánlat
elhelyezkedés		rosszabb	rosszabb	előnyösebb
telek nagysága		nagyobb	nagyobb	nagyobb
közművek		rosszabb	rosszabb	hasonló
hasznosíthatóság, övezeti előírások		hasonló	rosszabb	rosszabb
megközelíthetőség		hasonló	rosszabb	hasonló
<b>Korrekciós tényezők</b>				
ajánlat ideje miatt		1	1	1
ajánlat jellege miatt		0,85	1	1
ingatlanpiaci tényezők		1	1	0,85
elhelyezkedés, megközelíthetőség		1,1	1,15	0,95
művelési ág szorzó		1	1	1
a terület nagysága		1,05	1,05	1
közművek		1,05	1,1	1
környezet		1,1	1,15	1
forma, domborzat		1	1	0,85
építési előírások		1	1,15	1,05
talajminőség		1	0,9	0,9
Korrigált egységár (Ft/m2)		227	221	222
Hasonlító bruttó átlagár (Ft/m2)	223			
<b>Becsült bruttó érték ( Ft ):</b>	<b>200 000</b>			





## HOZAM ALAPÚ ÉRTÉKBECSLÉS

No	Alapadatok		
1	Település	Eger	
2	Helyrajzi szám	0326/26	
3			
4		(Ft/ha)	90000
5		1 kg malmi búza tőzsdei átlag ára (Ft/kg)	56,6
6		Kataszteri tiszta jövedelem (AK)	1
7	a	Fajlagos kataszteri tiszta jövedelem (AK/ha)	11,15
8	nj	A termőföld megyére jellemző járadék jellegű jövedelme (malmi búza kg/AK)	30,9
9	b	A környezetben kialakult, ill. a tárgyi ingatlanra kötött földbérleti díj (malmi búza kg/AK)	50,5
10	p	Malmi búzának az előző öt évben kialakult hazai tőzsdei átlagára (Ft/tonna)	56600
11	p100	Malmi búzának az előző öt évben kialakult hazai tőzsdei átlagára (Ft/100kg)	5660
12	i	tőkésítési kamatláb (%)	4,5
13	t	Az értékelt ingatlan területe (ha)	0,0897
14	k	Korrekciós tényező	75,00
15	Má	Művelési ág szerinti szorzó	1
	Számítás		
16	Pj	Termőföld járadék jellegű jövedelme (búza kg/ha)	345
17	B	Haszonbérleti díj (búza kg/ha)	563
18	Fté	A termőföld fajlagos értéke (Ft/ha)	570 786
19	Fték	A termőföld korrigált fajlagos értéke (Ft/ha)	998 875
20	Ftm	korrekcióval (Ft/ha)	998 875
21	Ftmé	A tárgyi ingatlan termőföld értéke (Ft)	89 599
22		(Ft)	90 000



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Eger Járási Hivatal

3301 Eger Barkóczy F u 7 Pf 14.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 1044766/6/2017

2017. 10. 02

EGER

Szektor : 53

Kulterület 0326/26 helyrajzi szám

## I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

mín o

terület

ha m2

kat. t. jöv. alorészlet adatok

k. fill.

kat. jöv.

ha m2 k fill.

száma -

6

897

1 00

1. bejegyző határozat: 46911/2004. 11. 02

Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.

## II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 40029/1990. 11. 02

jogcim: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 33241/1992. 04. 10

jogcim: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 40029/1990. 11. 02

jogallás: tulajdonos

név: EGER MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3300 EGER Dobó tér 2

törzsszám: 15379841

## III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik



Egri Körzeti Földhivatal

Eger

3301 Eger, Barkóczy F. u. 7. Pf. 14.

# Térképmásolat

Iktatószám: 1/184/2012

Szelevényszám: 77-212-1

Méretarány: 1:4000

Vetület: EO/V

EGER, külterület 326/27



Ez a hiteles térképmásolat (földmérési adat) a keltezését megelőző napig megegyezik az eredetivel.

Eger, 2012. február 17.

*Kalyp György*



**Haszonbérleti szerződés**

Amely létrejött **Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata (3300 Eger, Dobó I. tér 2.)** képviseletében **Habis László** polgármester, mint haszonbérbeadó (továbbiakban: haszonbérbeadó)

másrészről

**Kovács István 3300. Napsugár út 1/a. 1/3. alatti lakos** mint haszonbérles (a továbbiakban: Haszonbérles) között alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel:

1. Haszonbérbeadó haszonbérbe adja, Haszonbérles haszonbérbe veszi a Haszonbérbeadó kizárólagos tulajdonában lévő Eger **0326/26** hrsz-ú, a természetben **Egedalja-kiseged-dűlőben** (külterületen/zártkertben) fekvő, az ingatlan-nyilvántartás szerint **897 m<sup>2</sup>** területű földrészletet.
2. A Haszonbérles tudomásul veszi, a 2007. évi CXXVII. Törvényt, valamint Eger Megyei Jogú Város Közgyűlésének 392/2003. október 30-i Közgyűlési határozatát, az önkormányzati tulajdonú külterületi ingatlanok haszonbérleti díjának módosításáról. A haszonbérleti díj évente **2.250.-Ft+ÁFA**, mely összeget a Haszonbérles a Haszonbérbeadónak az alábbiak szerint fizet meg.
3. A szerződéskötés évében fizetendő díjat a szerződéskötést napját követő 15 napon belül, (kivéve, ha jelen szerződés a haszonbérlesével az ingatlanra korábban kötött és lejárt haszonbérleti szerződés folytatása), a további években minden év szeptember 30. napjáig köteles megfizetni.
4. A Haszonbérles postautalványon fizeti meg a Haszonbérbeadó Raiffeisen Bank Rt-nél vezetett 12033007-00102883-00100003 számú számlájára, melyen jelen szerződés sorszámát, és az ingatlan helyrajzi számát fel kell tüntetni.
5. A bérleti díjat a Haszonbérbeadó Közgyűlése évente felülvizsgálja és azt szükség szerint módosíthatja.
6. Amennyiben a Haszonbérles a bérleti díjat határidőig nem fizeti meg, úgy a hátralékos összegre, minden megkezdett év után, a mindenkori törvényes kamatot köteles fizetni, amelynek megfizetése azonban nem korlátozza a Haszonbérbeadónak jelen szerződés 14. pontjában meghatározott felmondási jogát.
7. **Felek a haszonbérleti szerződést meghatározott időre, a szerződéskötés napjától-2018. 09. 30. napjáig kötik.**
8. A Haszonbérles tudomásul veszi és elfogadja a Haszonbérbeadó, vagy az előző bérles által a helyszínen bemutatott telekhatárokat.
9. A Haszonbérles feladata az általa bérelt ingatlanon útközelben, jól látható helyen táblát kihelyezni és azon az ingatlan hrsz-át feltüntetni.
10. A Haszonbérles köteles a haszonbérlet tárgyát képező ingatlant rendeltetésének megfelelően, szakszerűen megművelni és gondoskodni arról, hogy a föld termőképessége fennmaradjon. Jelen pontban foglaltakat a Haszonbérbeadó évente, határszemlék útján ellenőrzi. Azok be nem tartása esetén jogosult a haszonbérleti szerződés azonnali hatályú felmondására.
11. Az ingatlannal kapcsolatos jövedelem és földadó, ill. minden egyéb közterhet a Haszonbérles visel.





12. A Haszonbérő a területen kizárólag a vonatkozó jogszabályokban meghatározott feltételekkel és az Építésügyi Hatóság engedélyével létesíthet ideiglenes gazdasági, vagy más jellegű épületet. Ültetvénytelepítés, kivágás vagy művelési ág megváltoztatása esetén köteles az Eger Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Gazdasági Irodájától előzetes engedélyt beszerezni.
13. A Haszonbérő tudomásul veszi, hogy a haszonbérlet ingatlant alhaszonbérbe, részesművelésbe, vagy más módon harmadik személynek nem engedheti át, ez jelen szerződés azonnali felmondását vonja maga után.
14. A szerződés azonnali felmondását vonja maga után, ha a Haszonbérő a haszonbérlet, vagy a közterheket a lejárat után közölt felszólítás ellenére sem fizeti meg.
15. A szerződés megszűnése esetén a Haszonbérő köteles a haszonbérleményt olyan állapotban visszaadni, hogy azon rendeltetésszerű gazdálkodás azonnal folytatható legyen, valamint az általa épített létesítményeket saját költségén, kártalanítás igénye nélkül eltávolítani.
16. A haszonbérleti szerződés lejártá esetén a haszonbérlet folytatására, vagy megszűnésére irányuló kérelmet a szerződés lejáratát megelőzően írásban közölni.
17. A Haszonbérő tudomásul veszi és hozzájárul ahhoz, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos személyes adatai a Haszonbérbeadónál vezetett nyilvántartásban rögzítésre kerüljenek, azokat a vonatkozó jogszabályok személyes adatok kezeléséről és védelméről szóló rendelkezéseinek figyelembevételével a Haszonbérbeadó jogosult kezelni és azokról harmadik személy részére adatot szolgáltatni.
18. A Haszonbérő feladata a vonatkozó jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően, az ingatlanhasználattal összefüggő hatósági bejelentések és regisztrációk határidőn belüli megtétele.
19. A Haszonbérő a lakcímváltozását, annak megtörténte után 30 napon belül a Haszonbérbeadónak bejelenti.
20. A szerződésben nem szabályozott kérdésekre nézve a vonatkozó Ptk. illetve más jogszabályok rendelkezései az irányadók.
21. A Haszonbérbeadó tájékoztatja a Haszonbérőt, hogy a város digitális alaptérképének készítése során a terület új felmérésre került. A felmérés eredményeként új térkép készült, ezért a haszonbérlet tárgyát képező ingatlanokra jelen szerződésben rögzített adatokban ( pl. alapterület ) változás állhat be.
22. Önkormányzati közösségi célú igény esetén a haszonbérleti szerződés, kártalanítás nélkül felmondható.
23. A területen a Haszonbérő a kertszerű műveléssel járó- a rendes gazdálkodás mértékét meghaladó munkálatokat nem végezhet, de a rendszeres karbantartásról a saját költségén gondoskodnia kell.
24. Felek a szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Eger, ... 2008 JÚL. 03

.....  
Haszonbérő

.....  
Haszonbérbeadó

**Megjegyzés: A haszonbérő a haszonbérleti jogot 2008. július 03. napján nyílt licites eljárás keretében nyerte el.**



**Fotó melléklet 1**



telek megközelítése



telek első része



telek első része



telek



telek és környezete



telken található kövek



telken található kövek



telek





**Fotó melléklet 2**



telek



telek



telken található kövek



telek



korábbi állapot



korábbi állapot



korábbi állapot



korábbi állapot



## Térkép melléklet



