h. melléklet

VELENCE VÁROS POLGÁRMESTERE
✉ 2481 Velence, Tópart u. 26.
☎ 22/589-416 , Fax: 22/472 -747
E-mail: hivatal@velence.hu

Iktatószám: 256-4/2017.
Előadó: Vandlik Csaba
Melléklet:
1. melléklet: változási vázrajz
2. melléklet: telekalakítási engedély
3. melléklet: telekalakítási szerződés
4. melléklet: 8 db értékmeghatározó szakvélemény (CD-n)

NYILVÁNOS ÜLÉS napirendje
A döntéshozatal **minősített többséget** igényel!
Tárgy: A Velence 39., 40., 43/2., 44., 45. helyrajzi számú ingatlanok telekalakítási ügye

Véleményező: Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság

Előterjesztés

Velence Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2017. augusztus 10. napján tartandó soron kívüli nyilvános ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

Velence Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: képviselő-testület) a 103/2017. (IV.20.) határozatában hozzájárulást adott a Stil-Land Kft. (székhely: 2475 Kápolnásnyék, Fő utca 10., képviseli: Nagy Sándor ügyvezető, a továbbiakban: kérelmező) részére a kérelmező tulajdonában álló Velence, belterület 39. helyrajzi számú ingatlanra, illetve a Velence Város Önkormányzatának tulajdonában lévő Velence, belterület 40., 43/2., 45., 44. helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó telekcsoport újraosztására irányuló telekalakítás ügyében.

A Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatala Agrárügyi Főosztály Földhivatali Osztálya (a továbbiakban: földhivatal) a 800.166/2017. ügyiratszámú 2017. június 10. napján kelt határozatával a Geofény Kft. 1278/2017. számon záradékolt vázrajza alapján engedélyezte Velence 39., 40., 43/2., 44., 45. helyrajzi számú ingatlanokat érintő telekalakítást, amely döntés 2017. július 12. napján jogerőre emelkedett. A változási vázrajz az előterjesztés 1. mellékletét, a telekalakítási engedély az előterjesztés 2. mellékletét képezi.

A képviselő-testület 103/2017. (IV.20.) határozatában döntött arról, hogy felkéri Dr. Szvercsák Szilvia jegyzőt, hogy a telekalakítási eljárás során kiadásra kerülő telekalakítást engedélyező határozat jogerőre emelkedése után a Velence Város Önkormányzata és a Stil-Land Kft. (székhely: 2475 Kápolnásnyék, Fő utca 10.) közötti telekalakítással vegyes térítésmentes ingatlan csereszerződés elkészítéséről gondoskodjon, és a csereszerződés az elkészítését követően kerüljön vissza jóváhagyás céljából a képviselő-testület elé. A szerződés az előterjesztés 3. mellékletét képezi.

Az ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez szükséges a képviselő-testület döntése arról, hogy a telekalakítás során kialakuló telkeket a képviselő-testület az önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti rendelkezési jog gyakorlásainak szabályairól szóló 14/2016. (VII.4.) önkormányzati rendelete függelékében mely állományba kívánja besorolni.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti rendelkezési jog gyakorlásainak szabályairól szóló 14/2016. (VII.4.) önkormányzati rendelet függeléke a Velence Város Önkormányzatának tulajdonában álló, Velence 40. helyrajzi szám alatti, 2416 m^2 nagyságú kivett beépítetlen területet jelenleg Törzsvagyon, Korlátozottan forgalomképes földterületek állományába, a Velence 43/2.

helyrajzi szám alatti, 546 m^2 nagyságú kivett beépítetlen területet jelenleg az Üzleti vagyon, Forgalomképes földterületek állományába, a Velence 44. helyrajzi szám alatti, 241 m^2 nagyságú kivett közterületet jelenleg a Törzsvagyon, forgalomképtelen, kizárólagos önkormányzati tulajdonban lévő vagyonelemek közé, a Velence 45. helyrajzi szám alatti, 1775 m^2 nagyságú kivett beépítetlen területet jelenleg Törzsvagyon, Korlátozottan forgalomképes földterületek állományába sorolja.

A telekalakítást követően a Velence 39. helyrajzi szám alatti ingatlan alapterülete 468 m^2-el növekszik, és 39/1. helyrajzi számon, 2837 m^2 alapterülettel, kivett, beépítetlen területként kerül az ingatlan-nyilvántartásba, a Velence 40 helyrajzi szám alatti ingatlan alapterülete 47 m^2-el csökken, és 39/2. helyrajzi számon, 2369 m^2 alapterülettel, kivett beépítetlen területként kerül az ingatlan-nyilvántartásba, a Velence 43/2 helyrajzi szám alatti ingatlan, a Velence 44. helyrajzi szám alatti ingatlan és a Velence 45. helyrajzi szám alatti ingatlan összesített alapterülete 421 m^2-el csökken, és a három ingatlan egyesítésével 2141 m^2 alapterülettel, 39/3. helyrajzi számon, kivett közterületként kerül az ingatlan-nyilvántartásba.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti rendelkezési jog gyakorlásainak szabályairól szóló 14/2016. (VII.4.) önkormányzati rendelet függelékében és a vagyon-nyilvántartásban a telekalakítással elvégzett változások ingatlan-nyilvántartási átvezetésének jogerőssé válását követően a telekalakítási eljárás során létrejövő, Velence 39/1. helyrajzi szám alatti, 2837 m^2 nagyságú kivett beépítetlen terület az Üzleti vagyon, Forgalomképes földterületek állományba, a Velence 39/3 helyrajzi szám alatti, 2141 m^2 nagyságú kivett közterület a Törzsvagyon, forgalomképtelen vagyonelemek közé kerül besorolásra, valamint a Velence 39/2. helyrajzi szám alatti, 2369 m^2 nagyságú kivett beépítetlen terület tulajdonjoga a szerződés alapján kérelmező részére kerül bejegyzésre.

Az előterjesztést tárgyalja a Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság, a bizottság álláspontja a testületi ülésen kerül ismertetésre.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntését a határozati javaslatban foglaltak szerint hozza meg.

A döntés végrehajtásáért felelős hivatali egység: Városüzemeltetési és Városfejlesztési Osztály

HATÁROZATI JAVASLAT:

1. **Velence Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatala Agrárügyi Főosztály Földhivatali Osztálya 800.166/2017. ügyiratszámú, 2017. június 10. napján kelt határozatával engedélyezett telekalakítást és a telekalakítással elvégzett változások ingatlan-nyilvántartási átvezetésének jogerőssé válását követően a Velence 44. helyrajzi szám alatti kivett közterület ingatlant a Velence Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti rendelkezési jog gyakorlásainak szabályairól szóló 14/2016. (VII.4.) önkormányzati rendelete 3. §-ának (4) bekezdése szerint a törzsvagyon köréből kivonja, tekintettel arra, hogy az ingatlan nem szolgálja közvetlenül kötelező önkormányzati feladatkör ellátását.**

2. **Velence Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Velence Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti rendelkezési jog gyakorlásainak szabályairól szóló 14/2016. (VII.4.) önkormányzati rendelete függelékében és a vagyon-nyilvántartásban a telekalakítással elvégzett változások ingatlan-nyilvántartási átvezetésének jogerőssé válását követően a Fejér Megyei**

Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatala Agrárügyi Főosztály Földhivatali Osztálya 800.166/2017. ügyiratszámú 2017. június 10. napján kelt határozatával engedélyezett telekalakítás során létrejövő, Velence 39/1. helyrajzi szám alatti, 2837 m^2 nagyságú kivett beépítetlen területet az Üzleti vagyon, Forgalomképes földterületek állományba, a Velence 39/3 helyrajzi szám alatti, 2141 m^2 nagyságú kivett közterületet a Törzsvagyon, forgalomképtelen vagyonelemek közé sorolja.

3. **Velence Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri Dr. Szvercsák Szilvia jegyzőt, hogy Velence Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Velence Város Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti rendelkezési jog gyakorlásainak szabályairól szóló 14/2016. (VII. 4.) önkormányzati rendelet 3. § (6) bekezdése alapján gondoskodjon a besorolás vagyon-nyilvántartásban történő átvezetéséről, valamint a rendelet függelékének a módosításáról.**

4. **Velence Város Önkormányzat Képviselő-testülete megismerte a Velence Város Önkormányzat Képviselő-testületének a 103/2017. (IV.20.) határozatával jóváhagyott telekalakításhoz a Velence Város Önkormányzata és a Stil-Land Kft. (székhely: 2475 Kápolnásnyék, Fő utca 10.) közötti, a jelen határozat elválaszthatatlan részét képező telekalakítással vegyes térítésmentes ingatlan cseréhez készített telekalakítási szerződést, és azt jóváhagyja.**

5. **Velence Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza Koszti András polgármestert z 4. pontban foglalt telekalakítási szerződés aláírására, valamint az összes jogügylettel kapcsolatos jognyilatkozat megtételére.**

<u>Felelős:</u> **Koszti András polgármester**
<u>Határidő:</u> **2017. augusztus 31.**

Velence, 2017. augusztus 1.

Koszti András
polgármester

Ellenjegyzés:

Jegyző:

Pénzügyi:

1. melléklet

GEOFÉNY KFT.
2481 Velence, Hunyadi u. 6.

A munkavégző neve

Velence belterület

Munka száma: M-3/2017.

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-449/2017.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 39, 40, 43/2, 44, 45 helyrajzi számú földrészletek alkotta telekcsoport újraosztásáról

M= 1:1000

A telekalakítást a ...../20.... számú határozatomban foglaltak szerint engedélyezem. Az engedély a hozzá tartozó változási vázrajzzal együtt a határozat jogerőre emelkedésétől számított egy évig hatályos.

Székesfehérvár, 2017-07-12

aláírás

Címkoordináták		
39/1 hrsz.		
Psz.	Y	X
1	618820	211238
39/2 hrsz.		
Psz.	Y	X
1	618777	211187

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ág	Alrészlet min.o.	Terület ha.m²	AK	Hrsz	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ág	Alrészlet min.o.	Terület ha.m²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
39		Kivett beépítetlen terület		0.2369	0.00	39/1		Kivett beépítetlen terület		0.2837	0.00	Vezetékjog 455 m2-re (VII-S-001/04215-4/2012.) Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 37992/2013/2012.12.06	
40		Kivett beépítetlen terület		0.2416	0.00	39/2		Kivett beépítetlen terület		0.2369	0.00	Vezetékjog 536 m2-re (VII-S-001/04215-4/2012.) Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 37991/2013/2012.12.06	
43/2		Kivett beépítetlen terület		0.0546	0.00	39/3		Kivett közterület		0.2141	0.00	Vezetékjog 50 m2-re az okirat és vázrajz szerinti tartalommal. Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 44423/1997.06.03	
44		Kivett közterület		0.0241	0.00							Vezetékjog 242 m2-re (VII-S-001/04215-4/2012.) Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 37995/2013/2012.12.06	
45		Kivett beépítetlen terület		0.1775	0.00							Vezetékjog 166 m2-re (FES-01/3090-3/2013.) Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 64994/2/2013.09.03	
Összesen:				**0.7347**	**0.00**					**0.7347**	**0.00**		

A változás akaratunknak megfelelően történt:

.....

.....

Kápolnásnyék, 2017. február 27.

Kankai István
földmérő mérnök
Ing.rend. min. sz.: 2285/2016
Budapest-Csepelcsaba, Dózsa Gy. út 18.

Készítő és Minőséget tanúsító: Kankai István

Föld.ig.sz.: 6581/2014.

Ing.rend.min.sz.: 2285/2016.

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a kelte zéstől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékoltatni kell.

Székesfehérvár, 2017. ..... *hó* ..... *nap*

P.H.

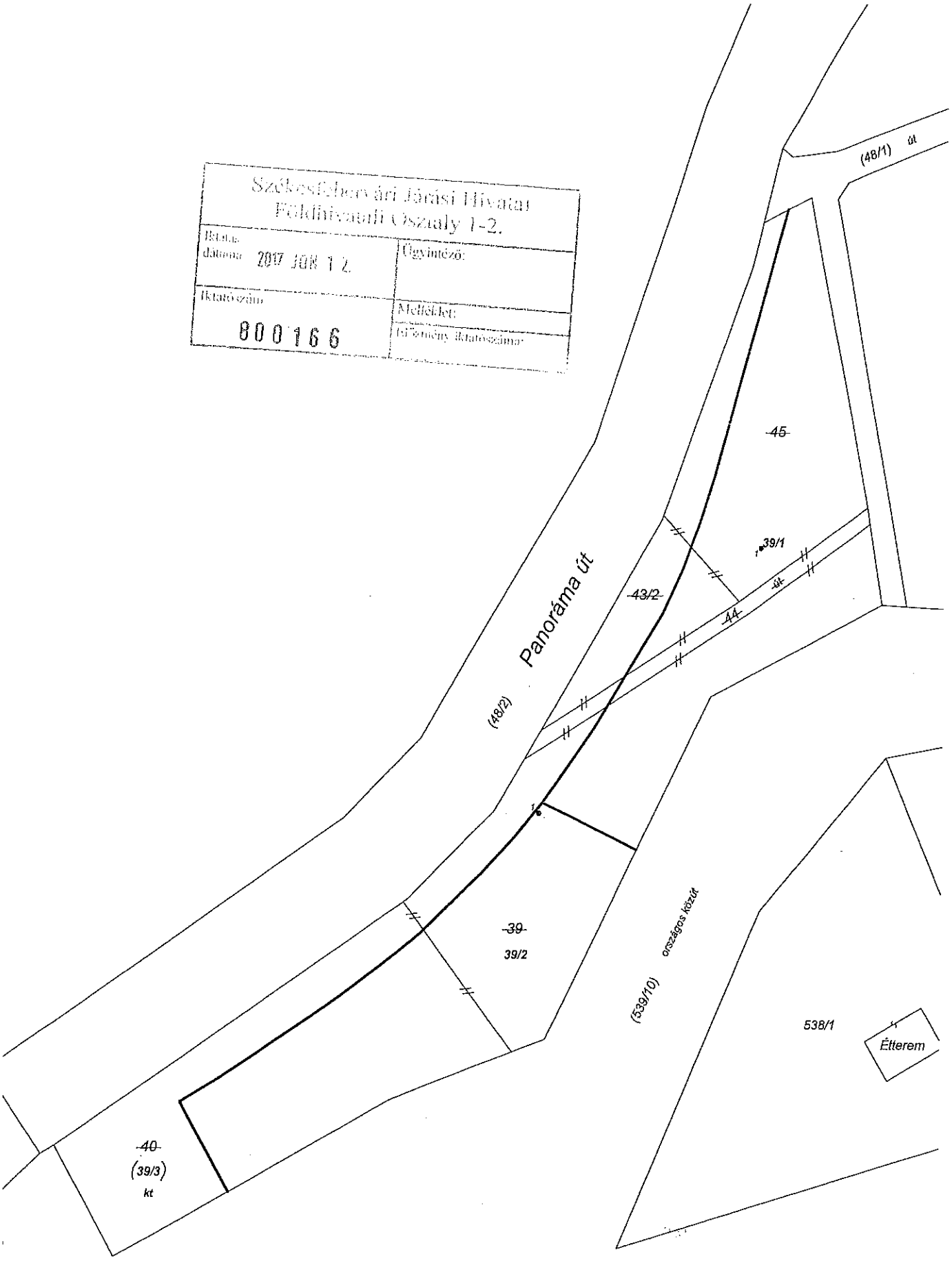
Záradékoló: .....

Ing.rend.min.száma:

Digicom-nyomtatvány !!

Székesfehérvári Járási Hivatal
Földhivatali Osztály 1-2.

Iktatás dátuma: 2017 JÚN 12.	Ügyintéző:
Iktatószám: 800166	Mellékletek: Irányszám: Iktatószáma:



2. melléklet ..... szám
határozat alapján
JOGERŐS
2017 -07- 12
Dátum: .....

FEJÉR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
SZÉKESFEHÉRVÁRI JÁRÁSI HIVATALA

Ügyiratszám: **800.166/2017.**
Ügyintéző: **Vida Zsolt** földhivatali ügyintéző

Tárgy: a Velence város belterületén fekvő 39, 40, 43/2, 44 és 45 helyrajzi számú földrészletet érintő telekalakítás engedélyezési eljárása

HATÁROZAT

STIL-LAND KFT. (H-2475 Kápolnásnyék, Fő u. 10.) **kérelmére, a Velence város belterületén fekvő 39, 40, 43/2, 44 és 45 helyrajzi számú földrészletet érintő telekalakítást,** Gárdony Város Jegyzője (H-2483 Gárdony, Szabadság u. 20-22.) 4833-2/2017. számú szakhatósági állásfoglalása, illetve a Fényes Tamás (H-2481 Velence, Hunyadi u. 6.) által készített, 1278/2017. számon záradékolt vázrajza alapján, **az alábbiak szerint engedélyezem.**

Gárdony Város Jegyzője szakhatósági állásfoglalása:

„A Fejér Megyei Kormányhivatal (8000 Székesfehérvár Szent István tér 9.) FE/03/1573-2/2017 számú kijelölése alapján STIL-LAND Kft. (2475 Kápolnásnyék, Fő u. 10.) kérelmére a Velence 39, 40, 43/2, 44 és 45 hrsz.-ú ingatlan telekalakításához, telekalakítási engedély megadásához a Geofény Kft. által készített M-3/2017 munkaszámú (záradékolási szám: 1278/2017) változási vázrajz és a hozzá tartozó telekalakítási helyszínrajz alapján a településrendezési követelményeknek és a helyi építési szabályzatnak való megfelelés szempontjából hozzájárulok.
Állásfoglalásom ellen önálló jogorvoslatnak nincs helye. Állásfoglalásom az ügy érdemében hozott határozat, illetve az eljárást megszüntető végzés elleni fellebbezésben támadható meg."

Határozatom a jogerőre emelkedéstől számított 1 évig érvényes, a változások ezen határidőn belül vezethetők át az ingatlan-nyilvántartásban. A jogerőre emelkedésről az engedélyest értesítem, mellékletként a záradékolt megosztási vázrajzokat és a jogerőre emelkedett határozatomat megküldöm. Ezen határozat nem mentesít egyéb engedélyek, hozzájárulások beszerzésének kötelezettsége alól. A határozat ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül a Fejér Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztályához címzett, de a Székesfehérvári Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály Földhivatali Osztályánál benyújtott fellebbezéssel lehet élni. A fellebbezés díjköteles, összege 30.000 Ft., amit a fellebbezési kérelem előterjesztésével egyidejűleg a Fejér Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály pénztárába történő készpénzbefizetéssel, vagy a Fejér Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály 10029008-00302649-00000000 számú előirányzat felhasználási keretszámlájára történő készpénz átutalási megbízással vagy átutalási megbízással lehet teljesíteni. Ez utóbbi két esetben a jogorvoslati kérelemhez mellékelni kell a díj megfizetését igazoló okiratot, vagy annak másolatát. A fellebbezés elbírálására jogosult Fejér Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály a sérelmezett döntést, valamint az azt megelőző eljárást egészében vizsgálja, melynek során nincs kötve a fellebbezésben foglaltakhoz. A fellebbezést a Fejér Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztálya bírálja el. A fellebbezést indokolni kell. A fellebbezésben nem lehet olyan új tényre hivatkozni, amelyről az ügyfélnek a döntés meghozatala előtt tudomása volt. Az elsőfokú hatóság érdemi vizsgálat nélkül elutasítja a fellebbezést, ha az ügyfél a fentieket nem tartja be, az elutasító végzés ellen fellebbezésnek nincs helye.

INDOKOLÁS

STIL-LAND KFT. (H-2475 Kápolnásnyék, Fő u. 10.) telekalakítási engedélyezési kérelmet nyújtott be a Velence város belterületén fekvő 39, 40, 43/2, 44 és 45 helyrajzi számú földrészletet érintő telekfelosztás céljából. A kérelem elbírálása során megállapítottam, hogy a kérelemhez előírt mellékletek rendelkezésre állnak, a kérelmező tulajdonosi jogosultsággal rendelkezik. A változási vázrajz záradékolása 2017. 03. 24.-én megtörtént.

Gárdony Város Jegyzője (mint kijelölt eljáró szakhatóság) **a 4833-2/2017. számú szakhatósági állásfoglalásában hozzájárulását a telekalakításhoz az alábbiak szerint adta meg** (a szakhatósági állásfoglalás indokolása):

„A Fejér Megyei Kormányhivatal (8000 Székesfehérvár Szent István tér 9.) FE/03/1573-2/2017 számú kijelölése alapján STIL-LAND Kft. (2475 Kápolnásnyék, Fő u. 10.) kérelmére a Velence 39, 40, 43/2, 44 és 45 hrsz.-ú ingatlan telekalakításához, telekalakítási engedély megadásához előzetes szakhatósági nyilatkozat megadása iránt eljárás indult hivatalomnál.
A megküldött változási vázrajz alapján megállapítottam, hogy a tervezett telekalakítás megfelel a Velence Város Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2012. (VI. 19.) számú rendeletével elfogadott szabályozási tervének és a helyi építési szabályzatnak. Szakhatósági állásfoglalásomat a 2004. évi CXL törvény, az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016 (XII.2.) Kormány rendelet 24. § (1) bekezdése, e rendelet 3. számú melléklete alapján adtam meg.

Az önálló jogorvoslatot a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL törvény (Ket.) 44. § (9) bekezdése alapján zártam ki és e jogszabályi helyre hivatkozással adtam tájékoztatást a jogorvoslat lehetőségéről. Hatóságom hatáskörét és illetékességét a Fejér Megyei Kormányhivatal FE/03/1573-2/2017 számú kijelölése és 384/2016 (XII.2.) Kormány rendelet állapítja meg."

Szakhatósági közreműködésük és kérelemre szakhatósági állásfoglalásuk megadásának jogalapja a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (KET.) 44. § (1)-(5), és a 45. § (1)-(4) bekezdései, valamint az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 24. §. (1) bekezdése, illetve ugyanezen rendelet 3. számú melléklet A.) és B.) pontja

A rendelkezésre álló szakhatósági állásfoglalások alapján a rendelkező részben megjelölt telekalakítást engedélyezem.

Az adott ügyfajtára irányadó ügyintézési határidő: 21 nap, amelybe a hiánypótlási teljesítés, illetve a szakkérdések és szakhatósági eljárások időtartama nem számít bele. Az eljárás megindításának napja: 2017. 06. 12.

A fellebbezési jogot a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. CXL. tv. 98.§ biztosítja, a fellebbezési határidőt a 99 § állapítja meg. A fellebbezés igazgatási szolgáltatási díjának mértékéről, a telekalakítási engedélyezési eljárás igazgatási szolgáltatási díjról szóló 166/2009. (XII. 9.) FVM rendelet 1.§ (3) bekezdés rendelkezik. Hatóságom hatáskörét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Korm. rendelet 1. §. h.) pontja, a 36§. c.) pontja, 37. § (1) bekezdése, illetve az 53. § (1) bekezdése, illetékességét ugyanezen Korm. rendelet 1. számú mellékletének 7.5.) pontja határozzák meg. A kiadmányozási jog gyakorlása a Fejér Megyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozásról szóló 27/2016. (XII.30.) utasítása alapján történt.

Székesfehérvár, 2017. 06. 10.

Dancs Norbert
járási hivatalvezető
nevében és megbízásából

Vida Zsolt
földhivatali ügyintéző

3. melléklet

TELEKALAKÍTÁSI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről
Velence Város Önkormányzata (székhely: 2481 Velence, Tópart u. 26.; KSH jelzőszám: 15727529, adószám: 15727529-2-07, ÁHT azonosító: 727529; képviseli: Koszti András polgármester), mint **Tulajdonos I.**,

másrészről
a **STIL-LAND Ingatlanforgalmazó és Építőipari Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 2475 Kápolnásnyék, Fő utca 10.; Cégjegyzékszám: Cg.07-09-007726, adószám: 12602142-2-07; Statisztikai számjel: 12602142-6810-113-07; képviseli: Nagy Alexandra ügyvezető), mint **Tulajdonos II.**,

a továbbiakban együttesen **Szerződő Felek** között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

I. Az ingatlanok és a tulajdonosok

I.1. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Tulajdonos I. 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi, az FMKH Székesfehérvári Járási Hivatala által nyilvántartott, Velence belterület **40.** helyrajzi szám alatt felvett, természetben a **2481 Velence, Szőlőhegy 40. hrsz.** alatti, 2416 m^2 alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan.

I.2. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Tulajdonos I. 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi, az FMKH Székesfehérvári Járási Hivatala által nyilvántartott, Velence belterület **43/2.** helyrajzi szám alatt felvett, természetben a **2481 Velence, Szőlőhegy 43/2. hrsz.** alatti, 546 m^2 alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan.

I.3. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Tulajdonos I. 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi, az FMKH Székesfehérvári Járási Hivatala által nyilvántartott, Velence belterület **44.** helyrajzi szám alatt felvett, természetben a **2481 Velence, Névtelen utca 44. hrsz.** alatti, 241 m^2 alapterületű, kivett közterület megnevezésű ingatlan.

I.4. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Tulajdonos I. 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi, az FMKH Székesfehérvári Járási Hivatala által nyilvántartott, Velence belterület **45.** helyrajzi szám alatt felvett, természetben a **2481 Velence, Szőlőhegy 45. hrsz.** alatti, 1775 m^2 alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan.

I.5. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Tulajdonos II. 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi, az FMKH Székesfehérvári Járási Hivatala által nyilvántartott, Velence belterület **39.** helyrajzi szám alatt felvett, természetben a **2481 Velence, Szőlőhegy 39. hrsz.** alatti, 2369 m^2 alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan.

I.6. A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az I.3. pontban meghatározott ingatlan a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 5. § (3) bekezdés a) pontja alapján Velence Város Önkormányzata, mint helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi, így az ingatlan bármely részének elcserélésre kizárólag az adott rész törzsvagyonból

Velence Város Önkormányzata képv.: Koszti András Tulajdonos I.	STIL-LAND Ingatlanforgalmazó és Építőipari Korlátolt Felelősségű Társaság képv.: Nagy Alexandra ügyvezető Tulajdonos II.	dr. Balogh László Csaba ügyvéd

történő kivonásával történhet. Velence Városa Képviselő-testülete a ..... határozatával az ingatlant kivonta a törzsvagyonból.

I.7. A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az I.1. és az I.4. pontban meghatározott ingatlan a Velence Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti rendelkezési jog gyakorlásának szabályairól szóló 14/2016. (VII.4.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) szerint korlátozottan forgalomképes. A Tulajdonos I. nyilatkozik, hogy a korlátozottan forgalomképes vagyonelemek jelen szerződésnek megfelelő újraosztása megfelel a Vagyonrendelet 15. § (1) bekezdésének, ugyanis a telekalakítás eredményeként kialakuló ingatlanok biztosítják az önkormányzati feladat ellátását. Velence Város Képviselő-testülete a Vagyonrendelet 15. § (2) bekezdésének megfelelően a korlátozottan forgalomképes vagyon újraosztásáról a III.7. pont szerinti határozatában döntött.

I.8. A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanok tulajdoni lapjára a következő terhek vannak bejegyezve:

a) Az I.1. pont szerinti, a Velence belterület 40. helyrajzi szám alatt felvett ingatlanra:

aa) vezetékjog az E.On Észak Dunántúli Áramszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (cím: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.; törzsszám: 10741980) jogosult javára az okirat és vázrajz szerinti tartalommal az 53272/1996./07.23./ sz. ügyirat rangsorában. Bejegyző határozat, érkezési idő: 44423/1997.06.03.

ab) vezetékjog az E.On Észak Dunántúli Áramszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (cím: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.; törzsszám: 10741980) jogosult javára 457 m^2 területre, a Baracska-Velence Észak elnevezésű (14/22 jelzőszámú) fennálló 20 kV-os közcélú légvezetékes és földkábeles hálózatra az okirat és vázrajz szerinti tartalommal (VII-S-001/04215-4/2012.). Bejegyző határozat, érkezési idő: 37995/2013/2012.12.06.

ac) vezetékjog az E.On Észak Dunántúli Áramszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (cím: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.; törzsszám: 10741980) jogosult javára 51 m^2 területre, a Velence elnevezésű fennálló 0,4 kV-os közcélú légvezetékes és földkábeles hálózatra a FES-01/3090-3/2013. számú határozat és vázrajz szerinti tartalommal. Bejegyző határozat, érkezési idő: 64994/2/2013.09.03.

b) Az I.2. pont szerinti, a Velence belterület 43/2. helyrajzi szám alatt felvett ingatlanra:

ba) vezetékjog az E.On Észak Dunántúli Áramszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (cím: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.; törzsszám: 10741980) jogosult javára 51 m^2 területre, a Baracska-Velence Észak elnevezésű (14/22 jelzőszámú) fennálló 20 kV-os közcélú légvezetékes és földkábeles hálózatra az okirat és vázrajz szerinti tartalommal (VII-S-001/04215-4/2012.). Bejegyző határozat, érkezési idő: 37994/2013/2012.12.06.

bb) vezetékjog az E.On Észak Dunántúli Áramszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (cím: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.; törzsszám: 10741980) jogosult javára 82 m^2 területre, a Velence elnevezésű fennálló 0,4 kV-os közcélú légvezetékes és földkábeles hálózatra a FES-01/3090-3/2013. számú határozat és vázrajz szerinti tartalommal. Bejegyző határozat, érkezési idő: 64995/2/2013.09.03.

c) Az I.3. pont szerinti, a Velence belterület 44. helyrajzi szám alatt felvett ingatlanra:

ca) vezetékjog az E.On Észak Dunántúli Áramszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (cím: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.; törzsszám: 10741980)

jogosult javára 92 m^2 területre, a Baracska-Velence Észak elnevezésű (14/22 jelzőszámú) fennálló 20 kV-os közcélú légvezetékes és földkábeles hálózatra az okirat és vázrajz szerinti tartalommal (VII-S-001/04215-4/2012.). Bejegyző határozat, érkezési idő: 37992/2013/2012.12.06.

cb) vezetékjog az E.On Észak Dunántúli Áramszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (cím: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.; törzsszám: 10741980) jogosult javára 14 m^2 területre, a Velence elnevezésű fennálló 0,4 kV-os közcélú légvezetékes és földkábeles hálózatra a FES-01/3090-3/2013. számú határozat és vázrajz szerinti tartalommal. Bejegyző határozat, érkezési idő: 64996/2/2013.09.03.

d) Az I.4. pont szerinti, a Velence belterület 45. helyrajzi szám alatt felvett ingatlanra:

da) vezetékjog az E.On Észak Dunántúli Áramszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (cím: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.; törzsszám: 10741980) jogosult javára 11 m^2 területre, a Velence elnevezésű fennálló 0,4 kV-os közcélú légvezetékes és földkábeles hálózatra a FES-01/3090-3/2013. számú határozat és vázrajz szerinti tartalommal. Bejegyző határozat, érkezési idő: 64997/2/2013.09.03.

e) Az I.5. pont szerinti, a Velence belterület 39. helyrajzi szám alatt felvett ingatlanra:

ea) vezetékjog az E.On Észak Dunántúli Áramszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (cím: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.; törzsszám: 10741980) jogosult javára 633 m^2 területre, a Baracska-Velence Észak elnevezésű (14/22 jelzőszámú) fennálló 20 kV-os közcélú légvezetékes és földkábeles hálózatra az okirat és vázrajz szerinti tartalommal (VII-S-001/04215-4/2012.). Bejegyző határozat, érkezési idő: 37991/2013/2012.12.06.

eb) vezetékjog az E.On Észak Dunántúli Áramszolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (cím: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.; törzsszám: 10741980) jogosult javára 8 m^2 területre, a Velence elnevezésű fennálló 0,4 kV-os közcélú légvezetékes és földkábeles hálózatra a FES-01/3090-3/2013. számú határozat és vázrajz szerinti tartalommal. Bejegyző határozat, érkezési idő: 64993/2/2013.09.03.

I.9. A Szerződő Felek nyilatkoznak és szavatolják, hogy az I.1., I.2., I.3., I.4., és I.5. pontokban meghatározott ingatlanok, az I.8. pontban meghatározottakon túl per-, teher- és igénymentesek, valamint kijelentik, hogy sem adó, sem adók módjára behajtható egyéb olyan tartozás, amelyért az ingatlanok az erre történő bejegyzés nélkül is felelősséggel tartoznának, nem áll fenn, valamint az ingatlanokat más módon nem terhelték meg, illetőleg az ingatlanokon harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely megakadályozná a cserét, valamint, hogy jelen szerződés megkötéséhez harmadik személy értesítése vagy hozzájárulása nem szükséges.

II. Telekalakítás

II.1. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az FMKH Székesfehérvári Járási Hivatala a **800.166/2017. ügyiratszámú** határozatával engedélyezte az I.1., I.2., I.3., I.4., és I.5. pontban megjelölt földrészletet érintő telekalakítást. A telekalakításról szóló jogerős határozat jelen szerződés mellékletét képezi. A Szerződő Felek egyúttal rögzítik, hogy mindenben az engedélyezetteknek megfelelően jártak el.

Velence Város Önkormányzata képv.: Koszti András Tulajdonos I.	STIL-LAND Ingatlanforgalmazó és Építőipari Korlátolt Felelősségű Társaság képv.: Nagy Alexandra ügyvezető Tulajdonos II.	dr. Balogh László Csaba ügyvéd

II.2. A telekalakítást követően

a) az I.5. pontban írt a Velence 39 hrsz.-ú ingatlan alapterülete 468 m^2-el növekszik, és 39/1. helyrajzi számon, 2837 m^2 alapterülettel, kivett, beépítetlen területként került az ingatlan-nyilvántartásba;

b) az I.1. pontban írt a Velence 40 hrsz.-ú ingatlan alapterülete 47 m^2-el csökken, és 39/2. helyrajzi számon, 2369 m^2 alapterülettel, kivett beépítetlen területként került az ingatlan-nyilvántartásba;

c) az I.2. pontban írt a Velence 43/2 hrsz.-ú ingatlan, az I.3. pontban írt a Velence 44 hrsz.-ú ingatlan, és az I.4. pontban írt a Velence 45 hrsz.-ú ingatlan összesített alapterülete 421 m^2-el csökken, és a három ingatlan egyesítésével 2141 m^2 alapterülettel, 39/3. helyrajzi számon, kivett közterületként került az ingatlan-nyilvántartásba.

II.3. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a telekalakítás célja az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 25. § (5) bekezdés ea) pontja szerinti telekcsoport újraosztás.

II.4. A Szerződő Felek kijelentik, hogy ismerik a Korm. rendelet 2. számú melléklete szerinti, a II.1. pont szerinti eljárás során az engedélyező hatóságnak benyújtott telekalakítási dokumentáció, és a II.1. pont szerinti határozat tartalmát.

II.5. A telekalakítást követően létrejött ingatlanok tulajdonosai:

a) a II.2. a) pontban megjelölt, **Velence 39/1.** helyrajzi számon felvett, 2837 m^2 alapterületű, kivett, beépítetlen területként megnevezett ingatlan tulajdonosa 1/1 arányban a **Tulajdonos I.;**

b) a II.2. b) pontban megjelölt, **Velence 39/2.** helyrajzi számon felvett, 2369 m^2 alapterületű, kivett beépítetlen területként megnevezett ingatlan tulajdonosa 1/1 arányban a **Tulajdonos II.;**

c) a II.2. b) pontban megjelölt, **Velence 39/3.** helyrajzi számon felvett, 2141 m^2 alapterületű, kivett közterületként megnevezett ingatlan tulajdonosa 1/1 arányban a **Tulajdonos I.**

II.6. A Szerződő Felek rögzítik, hogy

a) a telekalakítást megelőzően a Tulajdonos I. tulajdonában álló I.1., I.2., I.3., és I.4., pontban megjelölt ingatlanok összesített alapterülete 4978 m^2, a telekalakítást követően a Tulajdonos I. tulajdonába kerülő, II.5. a) és II.5) c) pontban megjelölt ingatlanok összesített alapterülete szintén 4978 m^2,

b) a Tulajdonos II. tulajdonában álló I.5., pontban megjelölt ingatlan alapterülete 2369 m^2, a telekalakítást követően a Tulajdonos II. tulajdonába kerülő, II.5. b) pontban megjelölt ingatlan alapterülete szintén 2369 m^2.

II.7. A Szerződő Felek a szerződés tárgyát képező ingatlanok forgalmi értékét értékbecslés alapján a következő összegekben határozzák meg:

a) A Velence belterület 40. helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 2481 Velence, Szőlőhegy **40. hrsz.** alatti, 2416 m^2 alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értéke **24.600.000,- Ft**;

b) A Velence belterület 43/2. helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 2481 Velence, Szőlőhegy **43/2. hrsz.** alatti, 546 m^2 alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értéke **4.800.000,- Ft**;

c) A Velence belterület 44. helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 2481 Velence, Névtelen utca **44. hrsz.** alatti, 241 m^2 alapterületű, kivett közterület megnevezésű ingatlan forgalmi értéke **1.300.000,- Ft**;
d) A Velence belterület 45. helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 2481 Velence, Szőlőhegy **45. hrsz.** alatti, 1775 m^2 alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értéke **13.200.000,- Ft**;
e) A Velence belterület 39. helyrajzi szám alatt felvett, természetben a 2481 Velence, Szőlőhegy **39. hrsz.** alatti, 2369 m^2 alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értéke **43.900.000,- Ft**;

II.8. A Szerződő Felek a telekalakítást követően létrejött ingatlanok forgalmi értékét értékbecslés alapján a következő összegekben határozzák meg:
a) a II.2. a) pontban megjelölt, **Velence 39/1.** helyrajzi számon felvett, 2837 m^2 alapterületű, kivett, beépítetlen területként megnevezett ingatlan forgalmi értéke **34.500.000,- Ft**;
b) a II.2. b) pontban megjelölt, **Velence 39/2.** helyrajzi számon felvett, 2369 m^2 alapterületű, kivett beépítetlen területként megnevezett ingatlan forgalmi értéke **43.900.000,- Ft**;
c) a II.2. b) pontban megjelölt, **Velence 39/3.** helyrajzi számon felvett, 2141 m^2 alapterületű, kivett közterületként megnevezett ingatlan forgalmi értéke **9.400.000,- Ft.**

II.9. A Szerződő Felek a fentiek alapján megállapítják, hogy a Tulajdonos I. tulajdonában álló, I.1., I.2., I.3., és I.4., pontban megjelölt ingatlanok összesített forgalmi értéke 43.900.000,- Ft, a Tulajdonos I. tulajdonába kerülő ingatlanok összesített forgalmi értéke 43.900.000,- Ft.
A Szerződő Felek megállapítják továbbá, hogy a Tulajdonos II. tulajdonában álló, I.5. pontban megjelölt ingatlan forgalmi értéke 43.900.000,- Ft, a Tulajdonos II. tulajdonába kerülő ingatlan forgalmi értéke 43.900.000,- Ft.
Ennek megfelelően a szerződés szerinti telekalakítás eredményeként **vagyonszerzés egyik fél részéről sem történik.**

II.10. Az ingatlanok egyező értékére tekintettel a Szerződő Felek rögzítik, hogy a telekalakítást követően egymással szemben semmiféle pénzbeli, vagy egyéb megtérítési igényük nincs.

II.11. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a telekalakítást követően létrejövő ingatlanok birtokába a szerződés aláírásával egyidejűleg lépnek, ekkortól élvezik az ingatlanok hasznait, és viselik az azokkal kapcsolatos terheket, valamint azt a kárt, amelynek megtérítésére mást nem lehet kötelezni. Az ingatlanokat a Szerződő Felek ismert, megtekintett állapotában bocsátják egymás birtokába és tulajdonába.

II.12. A Szerződő Felek kijelentik, hogy a tulajdonukba kerülő területrészeket megismerték azok minden lényeges tulajdonságáról a szerződés megkötése előtt tudomást szereztek, így jelen szerződést az ingatlanrészek tényleges állapotának ismeretében kötik meg.

III. Záró rendelkezések

III.1 Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az FMKH Székesfehérvári Járási Hivatala a II.1. pontban hivatkozott jogerős határozat és jelen okirat alapján a telekalakítást és a tulajdonjogot

a) a II.2. pont a) alpontjában meghatározott **39/1. helyrajzi számon** felvett, 2837 m^2 alapterületű, kivett, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan vonatkozásában **Velence Város Önkormányzata** javára,
b) a II.2. pont b) alpontjában meghatározott **39/2. helyrajzi számon** felvett, 2369 m^2 alapterületű, kivett, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan vonatkozásában a **STIL-LAND Ingatlanforgalmazó és Építőipari Korlátolt Felelősségű Társaság** javára,
c) a II.2. pont c) alpontjában meghatározott **39/3. helyrajzi számon** felvett, 2141 m^2 alapterületű, kivett közterület megnevezésű ingatlan vonatkozásában **Velence Város Önkormányzata** javára

telekalakítás (telekcsoport újraosztás) jogcímén bejegyezze.

III.2. A Tulajdonos I. kijelenti, hogy magyarországi helyi önkormányzat, tulajdonszerzési és szerződéskötési képessége nincs korlátozva. A Tulajdonos II. kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, a tulajdonjog átruházását és annak megszerzését jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák.

III.3. A Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezéseit tekintik irányadónak.

III.5 A jelen szerződés szerkesztésében és ellenjegyzésében eljáró ügyvéd tájékoztatja Szerződő Feleket, hogy a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a Szerződő Felek adatai vonatkozásában. A Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Szerződő Felek személyi adatait tartalmazó okmányairól fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje. A Szerződő Felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti. A Szerződő Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben rögzítésre kerülnek a Szerződő Felek adatszolgáltatása alapján.

III.6 A Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés szerinti jogügylet nem minősül az Nvtv. 13. § (1) bekezdése szerinti tulajdonjog átruházásnak.

III.7 Velence Város Önkormányzata képviseletében Koszti András polgármester kijelenti, hogy a telekalakítást Velence Város Önkormányzat Képviselő-testülete a **103/2017. (IV.20.)** sz. határozatával jóváhagyta.

III.8 A Szerződő Felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák és megbízzák eljáró és ellenjegyző Dr. Kardkovács és Társai Ügyvédi Irodát (1024 Budapest, Széll Kálmán tér 5. I/1.), eljáró ügyvédként dr. Balogh László Csaba ügyvédet, hogy a telekalakítás kapcsán a tulajdonjogok bejegyzése érdekében az illetékes hatóságoknál, különösen az FMKH Székesfehérvári Járási Hivatala előtt eljárjon, jognyilatkozatot és egyéb nyilatkozatot tegyen. Az eljáró ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével a megbízást elfogadja.

Velence Város Önkormányzata képv.: Koszti András Tulajdonos I.	STIL-LAND Ingatlanforgalmazó és Építőipari Korlátolt Felelősségű Társaság képv.: Nagy Alexandra ügyvezető Tulajdonos II.	dr. Balogh László Csaba ügyvéd

Felek aláírásukkal elismerik és igazolják, hogy az általuk megtett jognyilatkozatokat az okirat megfelelően és pontosan rögzíti, az ingatlan átruházásából származó bevétel kapcsán felmerülő személyi jövedelemadó és vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettségről, az adók számítási módjáról és mértékéről, az igénybe vehető kedvezményekről és mentességekről az okiratszerkesztő ügyvéd részletes tájékoztatást nyújtott, a szerződés szövegét az okiratot ellenjegyző ügyvéd előttük felolvasta, következményeit megmagyarázta és egy-egy aláírt példányát részükre átadta. Ezen szerződést tartalmazó 6 (hat) számozott oldalból álló teljes bizonyító erejű magánokiratot Szerződő Felek annak elolvasása és közös értelmezése után azzal írták alá, hogy az abban foglaltak akaratukkal mindenben egyezik.

Velence, 2017. augusztus „....".

Velence Város Önkormányzata
képv.: Koszti András polgármester
Tulajdonos I.

STIL-LAND Ingatlanforgalmazó és
Építőipari Korlátolt Felelősségű Társaság
képv.: Nagy Alexandra ügyvezető
Tulajdonos II.

Dr. Szvercsák Szilvia
jegyző

Pénzügy:_____

Ellenjegyzem, az aláírással egyidejűleg Velencén, 2017. augusztus „....". napján

dr. Balogh László Csaba
ügyvéd

PLÁNE® MÉRNÖKIRODA KFT.

H1016BUDAPEST,ZSOLT U.6C.TEL.:(36-1)214-6550,FAX.:(36-1)214-1998
CÉGJEGYZÉKSZÁM: 01-09-164138 ADÓSZÁM: HU 10721920 BANKSZÁMLASZÁM: 10300002-20334451-00003285
3w: planemernok.hu e-mail: planemernok@planemernok.hu

N 000/2017

INGATLAN ÉRTÉK MEGHATÁROZÓ SZAKVÉLEMÉNY

2481 VELENCE, PANORÁMA ÚT

KIVETT BEÉPÍTETLEN TERÜLET

HRSZ: 39

VELENCE, 2017. JÚLIUS 14.

IRM/IKSZFO-ID/2295-2/2010 határozattal 009584 nyilvántartási számon bejegyzett
IGAZSÁGÜGYISZAKÉRTŐ
Ingatlan-értékbecslés, bányászati, építőipari gép gyártása, hőerőgépek és rendszerek, kohászati gép gyártása, mechanikai erőgép, energiaközlő gyártása, beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés, építési szerelőipar, építéstechnológia, építőanyag-ipar, épületenergetika
http://szakertok.irm.gov.hu/CompanyFactSheet.aspx?id=009584

ADATLAP INGATLAN ÉRTÉKELÉSÉHEZ | T

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítását szolgálja. A vonatkozó 25/1997 (VIII.1.) PM. rendeletnek megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve – valamint az EVS 2003 és EVS 2009, EVS 2012, továbbá a Magyar Ingatlan Szövetség (MAISz), értékelő tagozat ajánlásaiban foglaltaknak megfelelően - készült. Az alkalmazott módszerek és a levont következtetések értelmezése az ott meghatározottak szerint értendők.

Az értékelő társaság:				***PLANE Mérnökiroda KFT.***	
Szakértő(k) neve:				***Kovács Barnabás***	
Az értékelés fordulónapja:				***2017.07.14.***	
A megbízás hivatkozási száma:				***5096-2/2017***	
A vizsgálat célja				***piaci forgalmi érték megállapítása adásvételi tranzakció előkészítésére***	
Ingatlan értékelés	***X***	éves felülvizsgálat		egyéb:	
Ügyfél:					
Az ingatlan helyrajzi száma:				***39. hrsz.***	
Az ingatlan címe:				***2481 Velence, Panoráma út 39. hrsz.***	
Az ingatlan megnevezése: *(Tulajdoni lap szerint)*				***Kivett beépítetlen terület***	
Az ingatlan hasznosítási formája:					
Értékelt vagyonértékű jog megnevezése:	***tulajdonjog***			Tulajdoni hányad	***1/1***
Alapterület:				---	
Telek terület:				***2 369 m2***	
Piaci érték				***43.900.000,- Ft***	
Költség alapú megközelítés szerint				---	
Maradványérték elvű megközelítés szerint				---	
Egyeztetett (végső) piaci érték				***43.900.000,- Ft***	
				A fenti értékek Áfát nem tartalmaznak!	
Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége					
erős kereslet		**kiegyensúlyozott piac**	**X**	kínálati túlsúly	erős túlkínálat
				Mellékletek:	
Felelősséget kizáró körülmény nincs			**X**	1. Fotók (2017.07.14.)	**X**
KÉSZÍTETTE:				2.Tulajdoni lap (2017.07.10.)	**X**
				3. Változási vázrajz (2017.07.12.)	**X**
KOVÁCS BARNABÁS				4. SZT részlet	**X**
ELLENŐRIZTE:					
				KÉSZÜLT 3 pld. 15 oldalon mellékletekkel	
TAKÁCS NÁNDOR OKL. GAZDASÁGIMÉRNÖK (MSc.) OKL. INGATLANGAZDÁLKODÓ (EUFIM/ESSEC) VEZETŐ ÉRTÉKBECSLŐ (PSZÁF 10099/2/2008) **IGAZSÁGÜGYI INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐ (IM 4582)**					
Piaci érték mindösszesen:				***43.900.000,- Ft***	
Fajlagos telekérték:				***18.540,- Ft/ m²***	

1. AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Az ingatlan címe:	***2481 Velence, Panoráma út 39 hrsz.***
Helyrajzi száma:	***39 hrsz.***
Bejegyzett tulajdonos (ok), tulajdoni hányad (uk):	***STIL – LANG Kft 1/1***
Az esetleges széljegyzet (ek) tartalma:	***Nem tartalmaz bejegyzést***
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, egyéb terhek	***III/7. Vezeték jog 633 m2 Jogosult: EON*** ***III/8. Vezetékjog 8 m2 Jogosult: EON*** ***III/9. Telekalakítási eljárás megindítása***
Bérlő / Bérleti szerződés időtartama, lejárata:	---
A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:	
Ingatlan nyilvántartási adatokkal kapcsolatos megjegyzések:	***Az ingatlan nyilvántartási adatokat részleteiben nem vizsgáltuk, a mellékelt nem hiteles tulajdoni lap (teljes másolat) birtokában végeztük az értékelést. Jogi ügyekben állást nem foglaltunk. Az ingatlant per-, teher-, és igénymentes állapotúnak tekintettük.***
Közművek:	***Víz, villany, csatorna, gáz közelben***
A telkek alakja, formája:	***Szabálytalan négyszög***
A telkek határai, kerítettsége:	***Nem bekerített***
Domborzati és lejtésviszonyok:	***Szemrevételezés alapján jellemzően sík terület***
Amennyiben elérhető a lekötött kapacitások (elektromos áram, gáz, víz, ipari víz , stb.)	---
Lakott településen belüli elhelyezkedése:	***Bence hegy alsó részén panorámás terület***
Megközelíthetősége:	***Jól megközelíthető szilárd burkolatú úton***
Közlekedési eszközök:	***Gépkocsi, busz, vonat, M7***
Az ingatlanon jelenleg található:	***Beépítetlen terület***
A hasznosítás jelenlegi formája (tulajdoni lap):	***Kivett beépítetlen terület***
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	***Szomszédos ingatlanhoz csatolva beépíthető***
Övezeti besorolás:	***Vt-9***
Környezeti állapot (szemrevételezés és szóbeli info alapján):	***Szennyezés nyomait nem tapasztaltuk***

Az értékelt ingatlan a Panoráma út alsó részén található. Közművek a közelben, jellemzően sík. Jelenleg tereprendezés alatt áll. A területen áthaladó magasfeszültségű vezeték a tartó oszlopokkal együtt áthelyezés alatt áll, a piaci árra emiatt érdemi hatása nincsen.

2. AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE, KÖRNYEZETE

Pozíció Magyarország térképén

é. sz. 47° 14' 30", k. h. 18° 38' 52"

Pozíció Fejér megye térképén

Közigazgatás	
Ország	Magyarország
Régió	Közép-Dunántúl
Megye	Fejér
Járás	Gárdonyi
Jogállás	város
Polgármester	Koszti András Zoltán (FIDESZ-KDNP) (független)[1]
Irányítószám	2481
Körzethívószám	22
Népesség	
Teljes népesség	5552 fő (2015. jan. 1.)[2]
Népsűrűség	168,38 fő/km²
Földrajzi adatok	
Tszf. magasság	119[3] m
Terület	33,37 km²
Földrajzi nagytáj	Alföld[4][5]
Földrajzi középtáj	Mezőföld[4][5]
Földrajzi kistáj	Velencei-medence[4][5]
Időzóna	CET, UTC+1

Fekvése

A város körbeöleli a Velencei-tó északkeleti végét. Déli része a Velencefürdő nevű üdülőtelep. A 7-es számú főút, az M7-es autópálya és a Budapest–Székesfehérvár-vasútvonal átszeli a várost, és kiváló közlekedési feltételeket biztosít számára. A vasúton két megállója van a városnak: Velence megállóhely és Velencefürdő megállóhely

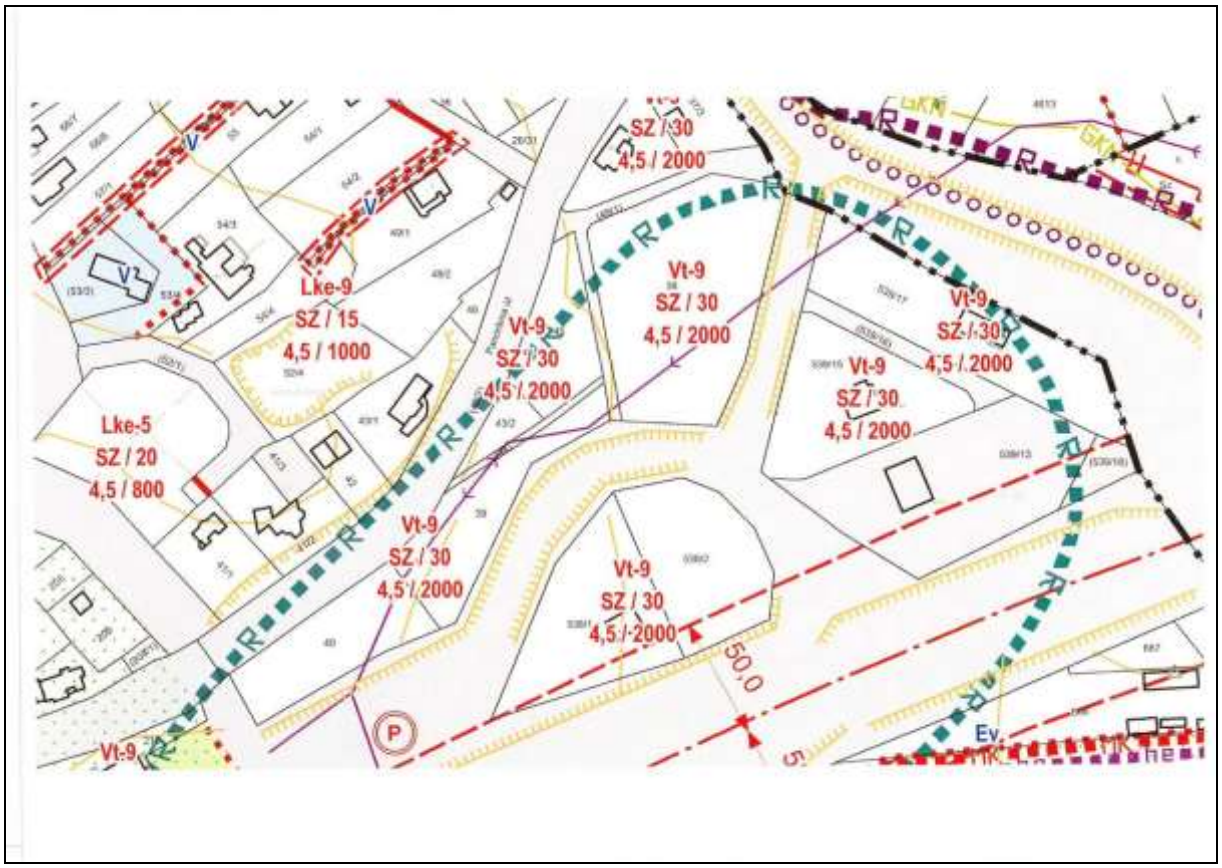
Autóbusz-összeköttetésben áll a Velencei-tó környéki településekkel, továbbá Székesfehérvárral, Budapesttel, Zichyújfaluval és Pusztaszabolccsal is. Az 1163-as, 1171-es, 8022-es, 8024-es 8025-ös, 8026-os, 8027-es, 8028-as, 8151-es, 8152-es, 8154-es, 8156-os, 8157-es, 8158-as járatok érintik a várost.

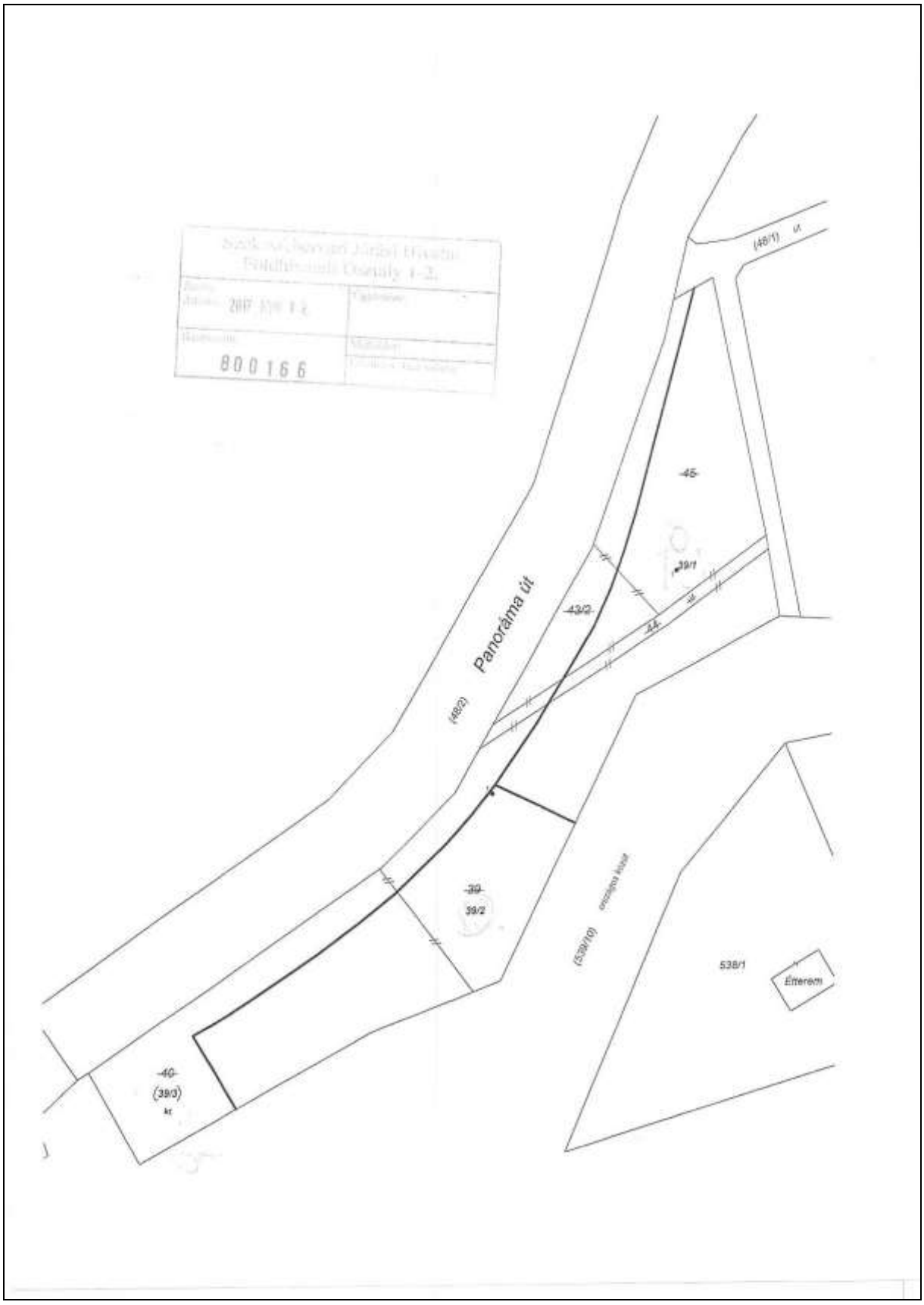
Három hajóállomása (Velencefürdő, Velence, Óvelence) működik, amelyek Pákozd, Gárdony és Agárd felől érkező hajókat fogadnak.

Településrésze Hajdútanya, amely Velence centrumától 4 kilométerre fekszik, délkeleti irányban. 2011-es adatok szerint Hajdútanya lakónépessége 62, a lakások száma 16. Hajdútanyán talajvízfigyelő kutat üzemeltet a KDT Vízügyi Igazgatóság.

2.1. TÉRKÉPEK

2.2. ÉPÍTÉSI SZABÁLYZÓK: RENDEZÉSI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT




800166
(48/1) út
45
39/1
43/2
44
Panoráma út
(48/2)
39
39/2
(538/10) erdőben kivett
538/1
Étterem
40
(39/3)
kt

3. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, funkciójára, a rendelkezésünkre bocsátott dokumentációkra, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a ***piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert*** alkalmaztuk. Maradványérték módszerrel (telekre maradó érték) rendelkezésre álló fejlesztési tervek hiányában nem számoltunk.

3.1. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA

Piaci érték *„Eltérő jogszabályi rendelkezés hiányában a piaci érték következő meghatározása alkalmazandó értékbecslők által: „Az a becsült összeg, amelyért az adott eszköz az értékelés napján valamely ügyletkötésre kész vevő, illetve eladó között önként létrejövő tranzakció keretében megfelelő marketingtevékenységet követően gazdát cserélhet, amely ügylet során a felek legjobb tudomásuk szerint, körültekintően és kényszerítő erő nélkül járnak el." (EVS 2012.)*

FORGALMI ÉRTÉKELÉS

*A **forgalmi értékelés** már megvalósult, konkrét és mindenki által ismert tranzakciók árainak az értékelés tárgyára (a vizsgált ingatlanra) való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során a piacon a közelmúltban (általában 1-3-6 hónap) eladott, (kivételes esetekben az eladásra felkínált) ingatlanokat kell elemeznünk és összehasonlítanunk az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során az ingatlanpiacot leginkább meghatározó alább felsorolt tényezőket kell figyelembe vennünk:*

- *a kereslet és kínálat vizsgálatakor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárlóerejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,*
- *a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,*
- *az egyensúly vizsgálatakor egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),*
- *a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.*

Földterület, valamint beépített ingatlanok értékelésénél – megfelelő piaci viszonyok között- az értékelési módszerek közül a forgalmi értékelés adja a legpontosabb értéket. Ekkor bizonyos fejlesztési körzetben végzünk összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában egyéb vagyontárgyakat veszünk figyelembe, illetve vizsgáljuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát.

A forgalmi értékelést teljes körű külső (árkatalógusok, az adott gazdasági régió szaksajtói, nyilvános árverési adatok, stb.) és belső (ingatlanforgalmazói tevékenység adatbázisa, egyéb adatbázisok) adatokra épülő saját adatbázis segíti.

MARADVÁNYÉRTÉK ELJÁRÁS:

A maradványelvű értékelés egy olyan befektetői szempontból vizsgált megközelítést tükröz, mely megmutatja, hogy az adott ingatlan a jövőbeni elérhető bevételek alapján milyen maximált kiinduló értékkel (úgymond bekerülési költséggel) rendelkezhet. A maradványérték módszert az üres telkek értékelésére szokták használni, azt feltételezve, hogy a fejlesztés egy nyereségérdekelt üzleti tevékenység, és ezáltal lehetségessé válik a telket jelenlegi formájában értékelni, üzletileg követve és optimalizálva a fejlesztés lehetőségének mértékét. A fejlesztés kivitelezésével a telek piaci értéke megnő, mert az új felhasználási formákra való kereslet magasabb bevételt eredményez mint az eredeti forma.

A maradványértékelési módszer a telek fejlesztett formájában való értékeléséből áll, és ebből kell levonni az összes olyan költséget (tervezési, infrastrukturális munkák, építési, szakértői, finanszírozási, eladási, „fejlesztési profit", stb. költségek) ami azzal járt, hogy nagyobb értékűvé alakítsák az ingatlant. A végső piaci értékből történő levonások után fennmaradó maradványérték képezi azt az összeget, amit a fejlesztőnek érdemes kifizetni a telek átalakításáért.

3.2. ÉRTÉKELÉS *Piaci összehasonlító megközelítés*

Az általunk használt adatbankok alapján az ingatlan környezetében eladásra kínált hasonló adottságú ingatlanokat választottunk ki összehasonlításra. Az összehasonlító ingatlanok tulajdonságait elemezve, a tárgyi ingatlan adottságait különböző szempontok alapján összevetve határoztuk meg a korrekciós arányokat.

Piaci összehasonlító adatok bemutatása

1.

http://ingatlan.com/23288637/nyomtata

ingatlan.com
A legtöbb ingatlan egy helyen

Aradics Gábor ingatlanreferens
(City Cartel Siófok)
Telefon: **06 20 323 4263**

Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	**Típus**	lakóövezeti telek
Vételár	66.9 M Ft	**Villany**	van
Telekterület	2 290 m²	**Víz**	utcában
Cím	Fejér megye, Velence	**Gáz**	utcában
		Csatorna	utcában
		Kilátás	panorámás

Panorámás vízközeli telek Velencén!

A CITY CARTEL INGATLANIRODA kínálatából ajánlom Önnek ezt a 2292 m2-es vízközeli építési telket Velencén.

Azért csak vízközeli a telek, mert a Velencei-tó és a terület között a tavat körbeölelő kiépített bicikli út szeli át. A víz távolsága így 20 méter..... viszont örökpanorámás!

Az Lke-20 építési besorolású területen 15% a maximális beépíthetőség, 4,5 méteres legnagyobb építmény magasság mellett (legkisebb zöldfelület 50%) lehetséges építkezni.

Közművek tekintetében villannyal rendelkezik, gáz a telekhatárnál, víz és csatorna pedig az utcában található.

Ha jó ár-érték arányú vízparti telket keres ne habozzon! A Velencei tó közelsége (20 méter) és a csodálatos panoráma miatt elsősorban befektetőknek ajánlom, hiszen a terület beépíthetőségével és adottságaival csak a képzelet szab határt annak hasznosításában.

Remélem felkeltettem érdeklődését, bármilyen kérdésében készséggel állok rendelkezésére a hét minden napján, akár hétvégén is!

30% állami támogatással hozzásegítjük álmai ingatlanjának megvásárlásához!

Irodai címünk: 8000 Székesfehérvár, Távirda u. 29.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (/velence/elado+telek/lakoovezeti-telek/fejer+megye+velence/23288637) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

2.

http://ingatlan.com/22634561/nyomtatas

ingatlan.com
A legtöbb ingatlan egy helyen

(Fehérház.com Kft.)
Telefon: **06 70 977 4499**

Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	**Típus**	egyéb telek
Vételár	90 M Ft		
Telekterület	2 405 m²		
Cím	Fejér megye, Velence		

Különleges lehetőség! Alkalma van az utolsó vízparti telkek egyikéhez hozzájutni a Velencei tónál. Befektetőknek, kuriózumokat kedvelőknek ideális elsősorban.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (/velence/elado+telek/egyeb-telek/fejer+megye+velence/22634561) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

3.

http://ingatlan.com/22301468/nyomtatas

ingatlan.com
A legtöbb ingatlan egy helyen

Máté Henrietta ingatlanreferens
(Immo Velence)
Telefon: **06 70 630 8481**

Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	**Típus**	üdülőövezeti telek
Vételár	60.81 M Ft	**Villany**	utcában
Telekterület	4 054 m²	**Víz**	telken belül
Cím	Fejér megye, Velence (Bencehegy)	**Gáz**	utcában
		Csatorna	telken belül

3774. Velence északi oldalán, a Bence-hegy alatt, három helyrajzi számon lévő pítési telek víz és csatorna közművekkel, 15eFt/m2 áron egyben, vagy külön-külön is eladó.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (/velence-bencehegy/elado+telek/uduloovezeti-telek/fejer+megye+velence/22301468) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

4.

http://ingatlan.com/22543243/nyomtatas

ingatlan.com
A legtöbb ingatlan egy helyen

Mráz Melinda ingatlanreferens
(Forhome Ingatlan)
Telefon: **06 30 535 9409**

Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	**Típus**	lakóövezeti telek
Vételár	38.9 M Ft	**Villany**	utcában
Telekterület	2 900 m²	**Víz**	utcában
Cím	Fejér megye, Velence (Bencehegy)	**Gáz**	utcában
		Csatorna	utcában
		Kilátás	panorámás

Csendes, panorámás telek!

Eladásra kínáljuk ezt a 2900 nm-es panorámás építési telket Velencén, a Bence-hegyen, csendes nyugodt lakott részen.

A telek megosztható 1480nm + 1420 nm-es területre.

Építkezés szempontjából kiváló választás, örök panorámával a Velencei tóra.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (/velence-bencehegy/elado+telek/lakoovezeti-telek/fejer+megye+velence/22543243) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

5.

http://ingatlan.com/21538264/nyomtat

ingatlan.com
A legtöbb ingatlan egy helyen

Uzoni Zsuzsanna - Duna House ingatlanreferens
(Uzoni Zsuzsanna - Duna House - II. ker. Retek utcai iroda)
Telefon: **06 30 301 0670**

Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	**Típus**	lakóövezeti telek
Vételár	26.92 M Ft	**Ingatlan állapota**	új parcellázású
Telekterület	1 044 m²	**Villany**	telken belül
Cím	Fejér megye, Velence (Ófalu), Kemping utca	**Víz**	telken belül
		Gáz	telken belül
		Csatorna	telken belül
		Kilátás	panorámás

Eladó Velencén, a VÍZPARTI SÁVBAN egy 1044 m2-es összközműves építési telek! A telek közvetlen saját partszakasszal nem rendelkezik, de a lakóparki ingatlan tulajdonosok számára egy saját strand vár kialakításra. Többféle méretű és adottságú telek közül választhat, amíg a készlet tart! A telkek egy lakópark jellegű, körbekerített területen helyezkednek el, beépíthetőségük 20 %.
A telkek értéke a Velence Korzó idegenforgalmi létesítmény közelsége miatt emelkedő tendenciát mutat, így befektetési célokra is alkalmas az ingatlan! A közlekedés és az infrastruktúra kiváló, Budapest kb fél óra alatt elérhető autóval, vonattal pedig 45 perc a Déli pályaudvar! A Velencei tónál a sportolási, szórakozási lehetőségek tárháza nagyon széles, az év minden szakában!

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (/velence/elado+telek/lakoovezeti-telek/fejer+megye+velence+kemping+utca/21538264) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ELEMZÉS – ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

TELEK PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKBECSLÉS

Ingatlan azonosítója			23288637	22634561	22301468	22543243	21538264
		Tárgyi ingatlan	INGATLAN 1	INGATLAN 2	INGATLAN 3	INGATLAN 4	INGATLAN 5
Település neve		Velence	Velence	Velence	Velence	Velence	Velence
Utca/út/tér		Panoráma utca	víz közeli	vízparti	Bencehegy	Bencehegy	vízparti, Kemping utca
Az ingatlan típusa		telek	telek	telek	telek	telek	telek
Épület szintszáma		0	0	0	0	0	0
Felépítmény alapterülete		0	0	0	0	0	0
Telek alapterülete (m2)	hrsz 39	2369	2 290	2 405	4 054	2 900	1 044
SZT besorolás		Vt-9	Lke-20	Lke	Lke	Lke	Lke
HÉSZ szeinti beépíthetőség	%	30	15	15	20	20	20
Építés, felújítás éve		0	0	0	0	0	0
Beépítettség	%		0	0	0	0	0
Terület mérete	%		0	0	5	0	-5
Övezeti besorolás - funkció	%		0	0	0	0	0
Beépíthetőségi paraméterek	%		15	15	10	10	10
Környezet (szomszédos épületek)	%		-10	-15	5	5	-10
Elhelyezkedés	%		-25	-30	0	0	-20
Megközelíthetőség	%		0	0	0	5	0
Közművesítettség	%		0	0	0	0	0
Egyéb :	%		0	0	0	0	0
Eladási ár	Ft		66 900 000	90 000 000	60 810 000	38 900 000	26 920 000
Értékesítés éve			Azonos	Azonos	Azonos	Azonos	Azonos
Kínálati ár korrekció	- %		10	10	10	10	10
Jelen ár	Ft		60 210 000	81 000 000	54 729 000	35 010 000	24 228 000
Fajlagos alapterületi ár	Ft/m2	21 750	26 293	33 680	13 500	12 072	23 207
Összehasonlító korrekció			-20	-30	20	20	-25
Korrekció			80	70	120	120	75
Korrigált fajlagos érték	Ft/m2		21 034	23 576	16 200	14 487	17 405
Korrigált átlagos érték	Ft/m2	18 540					
Az ingatlan becsült forgalmi értéke		*43 922 214*					
Becsült fajlagos érték	*Ft/m2*	*18 540*					

Forgalmi érték kereken	***43 900 000 - Ft***

KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁTLAGÁR	**18.540 Ft/m2**

AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:

A forgalmi értéket a piaci összehasonlító megközelítés módszerével számolt értékfigyelembevételével határoztuk

Az ingatlan értéke a költségalapú összehasonlító megközelítés szerint	0 Ft
A költségalapú összehasonlító megközelítés súlyozása	0 %
Az ingatlan értéke a piaci megközelítés szerint	43 900 000 Ft
A piaci megközelítés súlyozása	100 %
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint	0 Ft
A hozamalapú megközelítés súlyozása	0 %
Az ingatlan egyeztetett értéke	43 900 000 Ft
Becsült forgalmi érték kerekítve	**43 900 000 Ft**

A becsült értékek ÁFA-t nem tartalmaznak

MEGJEGYZÉSEK:

- Az ingatlan értékének becslését a hazai és a nemzetközi értékelési normáknak, különös tekintettel a 25/1997. (VIII. 1.) PM r. és annak módosítása 32/2000. (VIII.29.) PM. Valamint 26/2005 (VIII. 11.) PM. Rendeletekben foglaltakra végeztük el, a szakmai és etikai normák betartásával, lelkiismeretesen, legjobb tárgyi tudásunk szerint.
- Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó jogcímmel, sem pedig a velük szemben esetlegesen fennálló kötelezettségekkel.
- Jogi ügyekben véleményt nem nyilvánítottunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonjog eladható, nem terheli semmilyen jelzálog vagy egyéb kötelezettség. Az értékbecslésben értékelt elsődleges jog a tehermentes tulajdonjog.
- **Az ingatlan értékelése a fennálló kötelezettségektől, terhektől mentesen történt**. A telekkönyvi szemle csak tulajdoni lap és térképmásolat alapján történt.
- A kapott információforrásokat megbízhatónak és érvényesnek tekintettük. Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség a hivatkozott Tulajdoni lapon feltüntetetteken kívül. Az ingatlant tehermentesként kezeltük.
- A Megbízó által szolgáltatott adatokat szúrópróbaszerűen ellenőriztük. Azok valódiságát és teljességét a Megbízó szavatolja.
- Nem vállalunk felelősséget olyan, a később jelentkező gazdasági, vagy fizikai tényezőkért, amelyek az itt megadott értéket befolyásolhatják.
- Az értékeléskor nem vizsgáltuk a térmérték megfelelőségét, és egyezőségét a földhivatali nyilvántartási adatokkal.
- Minden olyan tényből, adatból – mely szemrevételezéssel nem volt megállapítható és adatszolgáltatásként nem kaptunk meg, viszont az információkat adók erről tudtak, vagy tudhattak – folyó esetleges jogkövetkezményekért felelősséget nem vállalunk.
- A bejárás során sem talajmechanikai, sem talaj szennyezettségi vizsgálatokat nem végeztünk, ezért a szakvéleményt a helyszíni szemlén szemrevételezéssel szerzett tapasztalatok alapján készítettük el. Ennek megfelelően ilyen vonatkozású műszaki szakértői felelőséget nem vállalunk és nem viselünk. Az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlanon nincs olyan anyag, amely annak értékét csökkentené.
- Az értékbecslésünkben közzétett értékek a leírt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott célra érvényesek. A kifejtett szakértői vélemény a hazai piacgazdaságnak a jelen időpontban fennálló helyzetén és az érvényes forint vásárló-erőn alapul.
- A felépítmények/lakások értéke magában foglalja az épület/lakás rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét és az általános forgalmi adót – ott ahol ezt külön nem említettük!
- Az értékelők kijelentik, hogy legjobb tudomásuk szerint sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltségük az értékelt vagyontárggyal kapcsolatban vagy az értékelésben érintett felekkel kapcsolatban nincs. Az itt megállapított érték független a díjazása mértékétől, illetve a díjazás ténye nem függ bármilyen „előre meghatározott" érték elérésétől.
- Az értékelés elkészítése/felülvizsgálata és annak következtetései az értékelők személyes szakmai meggyőződéséhez hűek.
- Minden irat, munkaanyag vagy dokumentáció – amely a megbízás során keletkezett – tulajdonjoga bennünket illet meg, azokat írásbeli engedélyünk nélkül más célra felhasználni nem lehet.
- **PLANe®** Mérnökiroda Kft. kijelenti, hogy az ingatlan értékbecslői tevékenységhez szükséges hatósági engedélyekkel rendelkezik, valamint ezen tevékenységet végző személyek felsőfokú képzettsége és végzettsége is megvan.
- **PLANe®** Mérnökiroda Kft. vállalja a felelősséget az itt tanúsított értékért.
- Érték tanúsítvány felhasználási körét kizárólag adásvételi eljárás előkészítésére korlátozzuk és érvényességi idejét 6 hónapban határozzuk meg.
- A PLÁNe® Mérnökiroda Kft. kiköti, hogy a megrendelő a szakvéleményt csak a szerződésben rögzített vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Továbbá fenntartja a jogát arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítse, és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.

-

TULAJDONI LAP

AKARNET Földhivatali Információs Rendszer https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles_szemle5_p.hrsz_s6?sid...

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés

Vissza a főmenübe

FMKH Székesfehérvári Járási Hivatala

Székesfehérvár Levelezési címe 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1. Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma [illegible]/2017

2017.07.10

A megrendelés eddigi díja: 0 Ft

VELENCE Szektor : 33

Belterület 39 helyrajzi szám

Súgó

2481 VELENCE Szőlőhegy 39 HRSZ. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alrészlet terület ha m2	adatok kat.jöv k.fill
. Kivett beépítetlen terület	2	2180	0.00		

II. RÉSZ

10. tulajdoni hányad: 1/1
   bejegyző határozat, érkezési idő: [illegible]/2008/2007.05.[illegible]
   jogcím: adásvétel
   jogállás: tulajdonos
   név: STIL-LAND INGATLANFORGALMAZÓ ÉS ÉPÍTŐIPARI KFT.
   cím: 2475 KÁPOLNÁSNYÉK Fő utca 1[illegible].
   törzsszám: 12602142

III. RÉSZ

7. bejegyző határozat, érkezési idő: [illegible]/2013/2013.12.0[illegible]
   Vezetékjog az okirat és vázrajz szerinti tartalommal
   (VEZ-[illegible]/2013.), 633 m2 területre, a Baracska-Velence Észak elnevezésű 1[illegible]
   jelzőszámú fennálló 22 kV-os kezelő légvezetéses és földkábeles hálózatra.
   jogosult:
   név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10741992
   cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13

8. bejegyző határozat, érkezési idő: [illegible]/2/201[illegible].0[illegible].01
   Vezetékjog
   A FEB-[illegible]/2013. számú határozat és vázrajz szerinti tartalommal 8 m2 területre a
   Velence elnevezésű fennálló 0,4 kV-os kezelő légvezetékes és földkábeles hálózatra.
   jogosult:
   név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10741992
   cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13

9. bejegyző határozat, érkezési idő: [illegible]/2017.06.13
   Telekalakítási eljárás megindítása
   Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály Földhivatali
   Osztály, Ügyszám: [illegible]/2013., A 164/2015. (VII.22.) Kormányrendelet 33.§ (1) bekezdése
   alapján.
   jogosult:
   név: STIL-LAND INGATLANFORGALMAZÓ ÉS ÉPÍTŐIPARI KFT. törzsszám: 12602142
   cím : 2475 KÁPOLNÁSNYÉK Fő utca 1[illegible].

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

/2 2017. 07. 10. 12:08

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

GEOFÉNY KFT.
2481 Velence, Hunyadi u. 6.

A munkavégző neve

Munka száma: M-3/2017.

Velence
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-449/2017.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 39, 40, 43/2, 44, 45 helyrajzi számú földrészletek alkotta telekcsoport újraosztásáról

M= 1:1000

A telekalakítást a ...../20.... számú határozatomban foglaltak szerint engedélyezem. Az engedély a hozzá tartozó változási vázrajzzal együtt a határozat jogerőre emelkedésétől számított egy évig hatályos.

Székesfehérvár, 2017 -07- 12

aláírás

Címkoordináták		
39/1 hrsz.		
Psz.	Y	X
1	618820	211238
39/2 hrsz.		
Psz.	Y	X
1	618777	211187

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							
Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés
	jel	műv. ág	min.o.	ha.m²			jel	műv. ág	min.o.	ha.m²			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
39		Kivett beépítetlen terület		0.2369	0.00	39/1		Kivett beépítetlen terület		0.2837	0.00	Vezetékjog 456 m2-re (VII-S-001/04215-4/2012.) Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 37992/2013/2012.12.06	
40		Kivett beépítetlen terület		0.2416	0.00	39/2		Kivett beépítetlen terület		0.2369	0.00	Vezetékjog 536 m2-re (VII-S-001/04215-4/2012.) Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 37991/2013/2012.12.06	
43/2		Kivett beépítetlen terület		0.0546	0.00	39/3		Kivett közterület		0.2141	0.00	Vezetékjog 50 m2-re az okirat és vázrajz szerinti tartalommal. Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 44423/1997.06.03 Vezetékjog 242 m2-re (VII-S-001/04215-4/2012.) Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 37995/2013/2012.12.06 Vezetékjog 166 m2-re (FES-01/3090-3/2013.) Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 54994/2/2013.09.03	
44		Kivett közterület		0.0241	0.00								
45		Kivett beépítetlen terület		0.1775	0.00								
Összesen:				0.7347	0.00					0.7347	0.00		

A változás akaratunknak megfelelően történt:

Kápolnásnyék, 2017. február 27.

Kankai István
földmérő mérnök
Ing.rend.min.sz.: 2285/2016
Székesfehérvár, Dózsa Gy. ú. 18.

Készítő és Minőséget tanúsító: Kankai István

Föld.ig.sz.: 6581/2014.

Ing.rend.min.sz.: 2285/2016.

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a kelte szerint számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolatni kell.

Székesfehérvár, 2017. ..... hó ..... nap

P.H. *Záradékoló:* .....

Ing.rend.min.száma:

PLÁNE® MÉRNÖKIRODA KFT.

H1016BUDAPEST,ZSOLT U.6C.TEL.:(36-1)214-6550,FAX.:(36-1)214-1998
CÉGJEGYZÉKSZÁM: 01-09-164138 ADÓSZÁM: HU 10721920 BANKSZÁMLASZÁM: 10300002-20334451-00003285
3w: planemernok.hu e-mail: planemernok@planemernok.hu

N 000/2017

INGATLAN VÁRHATÓ ÉRTÉK MEGHATÁROZÓ SZAKVÉLEMÉNY

2481 VELENCE, PANORÁMA ÚT

KIVETT BEÉPÍTETLEN TERÜLET

HRSZ: 39/1

VELENCE, 2017. JÚLIUS 14.

IRM/IKSZFO-ID/2295-2/2010 határozattal 009584 nyilvántartási számon bejegyzett
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
Ingatlan-értékbecslés, bányászati, építőipari gép gyártása, hőerőgépek és rendszerek, kohászati gép gyártása, mechanikai erőgép, energiaközlő gyártása, beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés, építési szerelőipar, építéstechnológia, építőanyag-ipar, épületenergetika
http://szakertok.irm.gov.hu/CompanyFactSheet.aspx?id=009584

ADATLAP INGATLAN ÉRTÉKELÉSÉHEZ **T**

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítását szolgálja. A vonatkozó 25/1997 (VIII.1.) PM. rendeletnek megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve – valamint az EVS 2003 és EVS 2009, EVS 2012, továbbá a Magyar Ingatlan Szövetség (MAISz), értékelő tagozat ajánlásaiban foglaltaknak megfelelően - készült. Az alkalmazott módszerek és a levont következtetések értelmezése az ott meghatározottak szerint értendők.

Az értékelő társaság:				***PLANE Mérnökiroda KFT.***	
Szakértő(k) neve:				***Kovács Barnabás***	
Az értékelés fordulónapja:				***2017.07.14.***	
A megbízás hivatkozási száma:				***5096-2/2017***	
A vizsgálat célja				***várható piaci forgalmi érték megállapítása adásvételi tranzakció előkészítésére***	
Ingatlan értékelés	***X***	éves felülvizsgálat		egyéb:	
Ügyfél:					
Az ingatlan helyrajzi száma:				***39/1. hrsz.***	
Az ingatlan címe:				***2481 Velence, Panoráma út 39/1. hrsz.***	
Az ingatlan megnevezése: *(Tulajdoni lap szerint)*				***Kivett beépítetlen terület(várható bejegyzés)***	
Az ingatlan hasznosítási formája:					
Értékelt vagyonértékű jog megnevezése:	***tulajdonjog***			Tulajdoni hányad	***1/1***
Alapterület:				---	
Telek terület:				***2 837 m2***	
Piaci érték				***34.500.000,- Ft***	
Költség alapú megközelítés szerint				---	
Maradványérték elvű megközelítés szerint				---	
Egyeztetett (végső) piaci érték				***34.500.000,- Ft***	
				A fenti értékek Áfát nem tartalmaznak!	
Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége					
erős kereslet		**kiegyensúlyozott piac**	**X**	kínálati túlsúly	erős túlkínálat
				Mellékletek:	
Felelősséget kizáró körülmény nincs			**X**	1. Fotók (2017.07.14.)	**X**
KÉSZÍTETTE:				2.Tulajdoni lap (2017.07.10.)	**X**
				3. Változási Vázrajz(2017.07.12.)	**X**
KOVÁCS BARNABÁS				4. SZT részlet	**X**
ELLENŐRIZTE:					
TAKÁCS NÁNDOR OKL. GAZDASÁGIMÉRNÖK (MSc.) OKL. INGATLANGAZDÁLKODÓ (EUFIM/ESSEC) VEZETŐ ÉRTÉKBECSLŐ (PSZÁF 10099/2/2008) **IGAZSÁGÜGYI INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐ (IM 4582)**				KÉSZÜLT 3 pld. 19 oldalon mellékletekkel	
Piaci érték mindösszesen:				***34.500.000,- Ft***	
Fajlagos telekérték:				***12.178,- Ft/ m²***	

1. AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Az ingatlan címe:	***2481 Velence, Panoráma út 39/1 hrsz.***
Helyrajzi száma:	***39/1 hrsz.***
Bejegyzett tulajdonos (ok), tulajdoni hányad (uk):	***Velence Város Önkormányzata 1/1*** ***(telekalakítás után várható bejegyzés)***
Az esetleges széljegyzet (ek) tartalma:	***Nem tartalmaz bejegyzést***
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, egyéb terhek	***Vezeték jog 455 m2 Jogosult: EON*** ***(telekalakítás után várható bejegyzés)***
Bérlő / Bérleti szerződés időtartama, lejárata:	---
A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:	
Ingatlan nyilvántartási adatokkal kapcsolatos megjegyzések:	***Az ingatlan nyilvántartási adatokat részleteiben nem vizsgáltuk, a mellékelt nem hiteles tulajdoni lap (teljes másolat) birtokában végeztük az értékelést. Jogi ügyekben állást nem foglaltunk. Az ingatlant per-, teher-, és igénymentes állapotúnak tekintettük.***
Közművek:	***Víz, villany, csatorna, gáz közelben***
A telkek alakja, formája:	***Szabálytalan sokszög***
A telkek határai, kerítettsége:	***Nem bekerített***
Domborzati és lejtésviszonyok:	***Szemrevételezés alapján jellemzően sík terület***
Amennyiben elérhető a lekötött kapacitások (elektromos áram, gáz, víz, ipari víz , stb.)	---
Lakott településen belüli elhelyezkedése:	***Bence hegy alsó részén panorámás terület***
Megközelíthetősége:	***Jól megközelíthető szilárd burkolatú úton***
Közlekedési eszközök:	***Gépkocsi, busz, vonat, M7***
Az ingatlanon jelenleg található:	***Beépítetlen terület***
A hasznosítás jelenlegi formája (tulajdoni lap):	***Kivett beépítetlen terület***
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	***Szomszédos ingatlanhoz csatolva beépíthető***
Övezeti besorolás:	***Vt-9***
Környezeti állapot (szemrevételezés és szóbeli info alapján):	***Szennyezés nyomait nem tapasztaltuk***

Az értékelt ingatlan a Panoráma út alsó részén található. Közművek a közelben, jellemzően sík. Jelenleg tereprendezés alatt áll. A területen áthaladó magasfeszültségű vezeték a tartó oszlopokkal együtt áthelyezés alatt áll, a piaci árra emiatt érdemi hatása nincsen. A telekalakítás után kialakuló telek alakja rossz, korlátozásokkal beépíthető, az elő és oldalkertek előírásai miatt.

2. AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE, KÖRNYEZETE

Pozíció Magyarország térképén

é. sz. 47° 14′ 30″, k. h. 18° 38′ 52″

Pozíció Fejér megye térképén

Közigazgatás	
Ország	Magyarország
Régió	Közép-Dunántúl
Megye	Fejér
Járás	Gárdonyi
Jogállás	város
Polgármester	Koszti András Zoltán (FIDESZ-KDNP) (független)[1]
Irányítószám	2481
Körzethívószám	22
Népesség	
Teljes népesség	5552 fő (2015. jan. 1.)[2]
Népsűrűség	168,38 fő/km²
Földrajzi adatok	
Tszf. magasság	119[3] m
Terület	33,37 km²
Földrajzi nagytáj	Alföld[4][5]
Földrajzi középtáj	Mezőföld[4][5]
Földrajzi kistáj	Velencei-medence[4][5]
Időzóna	CET, UTC+1

Fekvése

A város körbeöleli a Velencei-tó északkeleti végét. Déli része a Velencefürdő nevű üdülőtelep. A 7-es számú főút, az M7-es autópálya és a Budapest–Székesfehérvár-vasútvonal átszeli a várost, és kiváló közlekedési feltételeket biztosít számára. A vasúton két megállója van a városnak: Velence megállóhely és Velencefürdő megállóhely

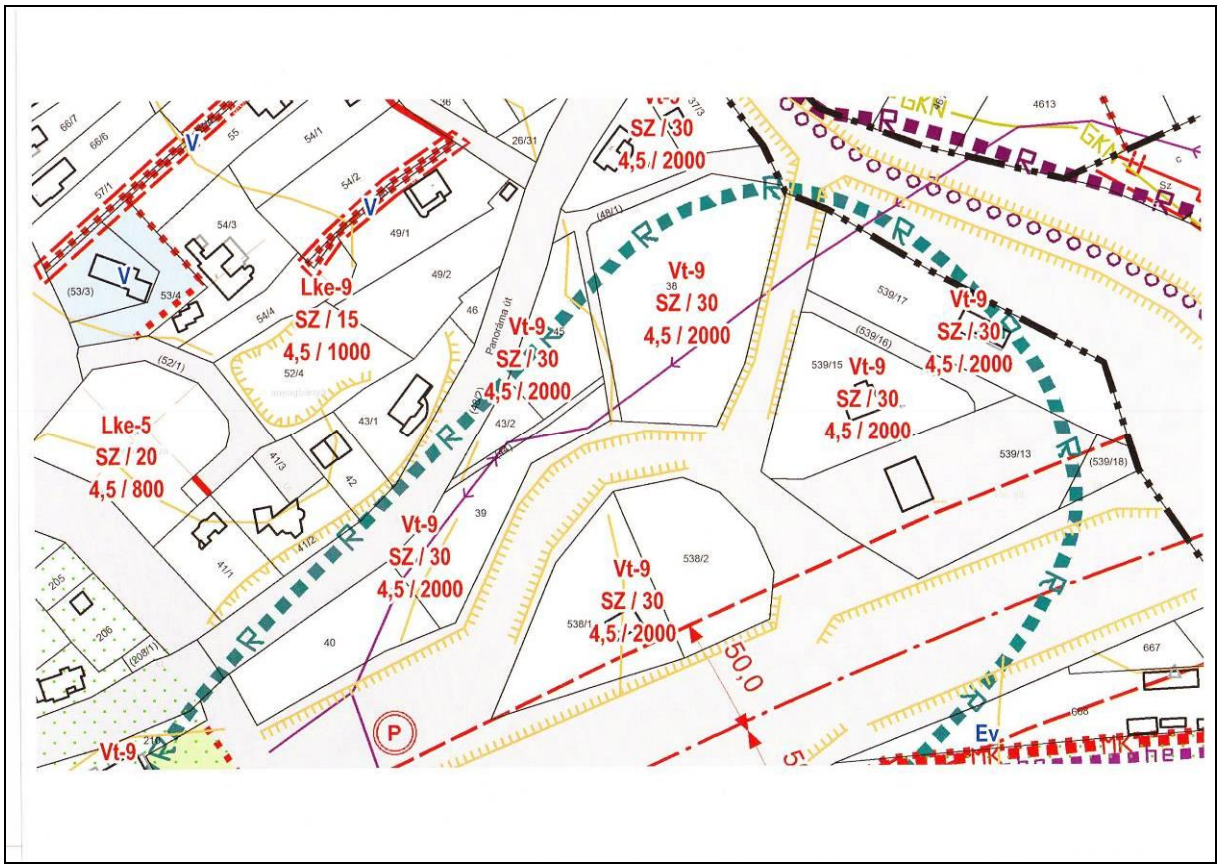
Autóbusz-összeköttetésben áll a Velencei-tó környéki településekkel, továbbá Székesfehérvárral, Budapesttel, Zichyújfaluval és Pusztaszabolccsal is. Az 1163-as, 1171-es, 8022-es, 8024-es 8025-ös, 8026-os, 8027-es, 8028-as, 8151-es, 8152-es, 8154-es, 8156-os, 8157-es, 8158-as járatok érintik a várost.

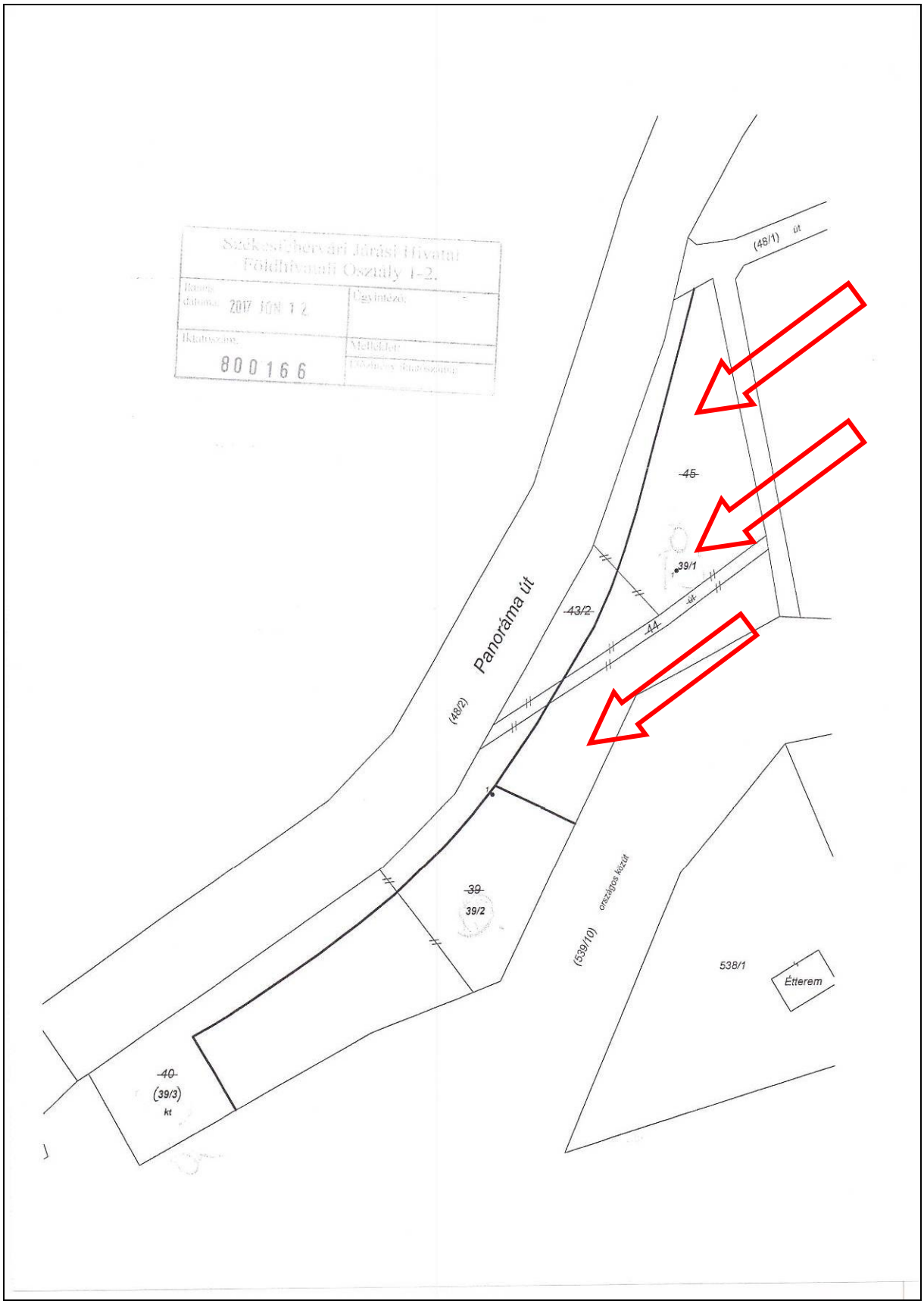
Három hajóállomása (Velencefürdő, Velence, Óvelence) működik, amelyek Pákozd, Gárdony és Agárd felől érkező hajókat fogadnak.

Településrésze Hajdútanya, amely Velence centrumától 4 kilométerre fekszik, délkeleti irányban. 2011-es adatok szerint Hajdútanya lakónépessége 62, a lakások száma 16. Hajdútanyán talajvízfigyelő kutat üzemeltet a KDT Vízügyi Igazgatóság.

2.1. TÉRKÉPEK

2.2. ÉPÍTÉSI SZABÁLYZÓK: RENDEZÉSI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT




Székesfehérvári Járási Hivatal
Földhivatali Osztály 1-2.
2017 JÚN 12
800166
(48/1) út
45
39/1
43/2
44
Panoráma út
(48/2)
39
39/2
(539/10) országos közút
538/1
Étterem
40
(39/3)
kt

3. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, funkciójára, a rendelkezésünkre bocsátott dokumentációkra, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a ***piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert*** alkalmaztuk. Maradványérték módszerrel (telekre maradó érték) rendelkezésre álló fejlesztési tervek hiányában nem számoltunk.

3.1. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA

Piaci érték *„Eltérő jogszabályi rendelkezés hiányában a piaci érték következő meghatározása alkalmazandó értékbecslők által: „Az a becsült összeg, amelyért az adott eszköz az értékelés napján valamely ügyletkötésre kész vevő, illetve eladó között önként létrejövő tranzakció keretében megfelelő marketingtevékenységet követően gazdát cserélhet, amely ügylet során a felek legjobb tudomásuk szerint, körültekintően és kényszerítő erő nélkül járnak el." (EVS 2012.)*

FORGALMI ÉRTÉKELÉS

*A **forgalmi értékelés** már megvalósult, konkrét és mindenki által ismert tranzakciók árainak az értékelés tárgyára (a vizsgált ingatlanra) való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során a piacon a közelmúltban (általában 1-3-6 hónap) eladott, (kivételes esetekben az eladásra felkínált) ingatlanokat kell elemeznünk és összehasonlítanunk az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során az ingatlanpiacot leginkább meghatározó alább felsorolt tényezőket kell figyelembe vennünk:*

- *a kereslet és kínálat vizsgálatakor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárlóerejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,*
- *a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,*
- *az egyensúly vizsgálatakor egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),*
- *a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.*

Földterület, valamint beépített ingatlanok értékelésénél – megfelelő piaci viszonyok között- az értékelési módszerek közül a forgalmi értékelés adja a legpontosabb értéket. Ekkor bizonyos fejlesztési körzetben végzünk összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában egyéb vagyontárgyakat veszünk figyelembe, illetve vizsgáljuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát.

A forgalmi értékelést teljes körű külső (árkatalógusok, az adott gazdasági régió szaksajtói, nyilvános árverési adatok, stb.) és belső (ingatlanforgalmazói tevékenység adatbázisa, egyéb adatbázisok) adatokra épülő saját adatbázis segíti.

MARADVÁNYÉRTÉK ELJÁRÁS:

A maradványelvű értékelés egy olyan befektetői szempontból vizsgált megközelítést tükröz, mely megmutatja, hogy az adott ingatlan a jövőbeni elérhető bevételek alapján milyen maximált kiinduló értékkel (úgymond bekerülési költséggel) rendelkezhet. A maradványérték módszert az üres telkek értékelésére szokták használni, azt feltételezve, hogy a fejlesztés egy nyereségérdekelt üzleti tevékenység, és ezáltal lehetségessé válik a telket jelenlegi formájában értékelni, üzletileg követve és optimalizálva a fejlesztés lehetőségének mértékét. A fejlesztés kivitelezésével a telek piaci értéke megnő, mert az új felhasználási formákra való kereslet magasabb bevételt eredményez mint az eredeti forma.

A maradványértékelési módszer a telek fejlesztett formájában való értékeléséből áll, és ebből kell levonni az összes olyan költséget (tervezési, infrastrukturális munkák, építési, szakértői, finanszírozási, eladási, „fejlesztési profit", stb. költségek) ami azzal járt, hogy nagyobb értékűvé alakítsák az ingatlant. A végső piaci értékből történő levonások után fennmaradó maradványérték képezi azt az összeget, amit a fejlesztőnek érdemes kifizetni a telek átalakításáért.

3.2. ÉRTÉKELÉS *Piaci összehasonlító megközelítés*

Az általunk használt adatbankok alapján az ingatlan környezetében eladásra kínált hasonló adottságú ingatlanokat választottunk ki összehasonlításra. Az összehasonlító ingatlanok tulajdonságait elemezve, a tárgyi ingatlan adottságait különböző szempontok alapján összevetve határoztuk meg a korrekciós arányokat.

Piaci összehasonlító adatok bemutatása

1.

http://ingatlan.com/23288637/nyomtata

ingatlan.com
A legtöbb ingatlan egy helyen.

Aradics Gábor ingatlanreferens
(City Cartel Siófok)
Telefon: **06 20 323 4263**

Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	**Típus**	lakóövezeti telek
Vételár	66.9 M Ft	**Villany**	van
Telekterület	2 290 m²	**Víz**	utcában
Cím	Fejér megye, Velence	**Gáz**	utcában
		Csatorna	utcában
		Kilátás	panorámás

Panorámás vízközeli telek Velencén!

A CITY CARTEL INGATLANIRODA kínálatából ajánlom Önnek ezt a 2292 m2-es vízközeli építési telket Velencén.

Azért csak vízközeli a telek, mert a Velencei-tó és a terület között a tavat körbeölelő kiépített bicikli út szeli át. A víz távolsága így 20 méter..... viszont örökpanorámás!

Az Lke-20 építési besorolású területen 15% a maximális beépíthetőség, 4,5 méteres legnagyobb építmény magasság mellett (legkisebb zöldfelület 50%) lehetséges építkezni.

Közművek tekintetében villannyal rendelkezik, gáz a telekhatárnál, víz és csatorna pedig az utcában található.

Ha jó ár-érték arányú vízparti telket keres ne habozzon! A Velencei tó közelsége (20 méter) és a csodálatos panoráma miatt elsősorban befektetőknek ajánlom, hiszen a terület beépíthetőségével és adottságaival csak a képzelet szab határt annak hasznosításában.

Remélem felkeltettem érdeklődését, bármilyen kérdésében készséggel állok rendelkezésére a hét minden napján, akár hétvégén is!

30% állami támogatással hozzásegítjük álmai ingatlanjának megvásárlásához!

Irodai címünk: 8000 Székesfehérvár, Távirda u. 29.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (/velence/elado+telek/lakoovezeti-telek/fejer+megye+velence/23288637) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

2.

http://ingatlan.com/22634561/nyomtatas

ingatlan.com
A legtöbb ingatlan egy helyen.

(Fehérház.com Kft.)
Telefon: **06 70 977 4499**

Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	**Típus**	egyéb telek
Vételár	90 M Ft		
Telekterület	2 405 m²		
Cím	Fejér megye, Velence		

Különleges lehetőség! Alkalma van az utolsó vízparti telkek egyikéhez hozzájutni a Velencei tónál. Befektetőknek, kuriózumokat kedvelőknek ideális elsősorban.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (/velence/elado+telek/egyeb-telek/fejer+megye+velence/22634561) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

3.

http://ingatlan.com/22301468/nyomtatas

ingatlan.com
A legtöbb ingatlan egy helyen.

Máté Henrietta ingatlanreferens
(Immo Velence)
Telefon: **06 70 630 8481**

Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	**Típus**	üdülőövezeti telek
Vételár	60.81 M Ft	**Villany**	utcában
Telekterület	4 054 m²	**Víz**	telken belül
Cím	Fejér megye, Velence (Bencehegy)	**Gáz**	utcában
		Csatorna	telken belül

3774. Velence északi oldalán, a Bence-hegy alatt, három helyrajzi számon lévő pítési telek víz és csatorna közművekkel, 15eFt/m2 áron egyben, vagy külön-külön is eladó.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (/velence-bencehegy/elado+telek/uduloovezeti-telek/fejer+megye+velence/22301468) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

4.

http://ingatlan.com/22543243/nyomtatas

ingatlan.com
A legtöbb ingatlan egy helyen.

Mráz Melinda ingatlanreferens
(Forhome Ingatlan)
Telefon: **06 30 535 9409**

Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	**Típus**	lakóövezeti telek
Vételár	38.9 M Ft	**Villany**	utcában
Telekterület	2 900 m²	**Víz**	utcában
Cím	Fejér megye, Velence (Bencehegy)	**Gáz**	utcában
		Csatorna	utcában
		Kilátás	panorámás

Csendes, panorámás telek!

Eladásra kínáljuk ezt a 2900 nm-es panorámás építési telket Velencén, a Bence-hegyen, csendes nyugodt lakott részen.

A telek megosztható 1480nm + 1420 nm-es területre.

Építkezés szempontjából kiváló választás, örök panorámával a Velencei tóra.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (/velence-bencehegy/elado+telek/lakoovezeti-telek/fejer+megye+velence/22543243) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

5.

http://ingatlan.com/21538264/nyomtat

ingatlan.com
A legtöbb ingatlan egy helyen.

Uzoni Zsuzsanna - Duna House ingatlanreferens
(Uzoni Zsuzsanna - Duna House - II. ker. Retek utcai iroda)
Telefon: **06 30 301 0670**

Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	**Típus**	lakóövezeti telek
Vételár	26.92 M Ft	**Ingatlan állapota**	új parcellázású
Telekterület	1 044 m²	**Villany**	telken belül
Cím	Fejér megye, Velence (Ófalu), Kemping utca	**Víz**	telken belül
		Gáz	telken belül
		Csatorna	telken belül
		Kilátás	panorámás

Eladó Velencén, a VÍZPARTI SÁVBAN egy 1044 m2-es összközműves építési telek! A telek közvetlen saját partszakasszal nem rendelkezik, de a lakóparki ingatlan tulajdonosok számára egy saját strand vár kialakításra. Többféle méretű és adottságú telek közül választhat, amíg a készlet tart! A telkek egy lakópark jellegű, körbekerített területen helyezkednek el, beépíthetőségük 20 %.
A telkek értéke a Velence Korzó idegenforgalmi létesítmény közelsége miatt emelkedő tendenciát mutat, így befektetési célokra is alkalmas az ingatlan! A közlekedés és az infrastruktúra kiváló, Budapest kb fél óra alatt elérhető autóval, vonattal pedig 45 perc a Déli pályaudvar! A Velencei tónál a sportolási, szórakozási lehetőségek tárháza nagyon széles, az év minden szakában!

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (/velence/elado+telek/lakoovezeti-telek/fejer+megye+velence+kemping+utca/21538264) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ELEMZÉS – ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

TELEK PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKBECSLÉS (várható érték)

Ingatlan azonosítója			23288637	22634561	22301468	22543243	21538264
		Tárgyi ingatlan	INGATLAN 1	INGATLAN 2	INGATLAN 3	INGATLAN 4	INGATLAN 5
Település neve		Velence	Velence	Velence	Velence	Velence	Velence
Utca/út/tér		Panoráma utca	víz közeli	vízparti	Bencehegy	Bencehegy	vízparti, Kemping utca
Az ingatlan típusa		telek	telek	telek	telek	telek	telek
Épület szintszáma		0	0	0	0	0	0
Felépítmény alapterülete		0	0	0	0	0	0
Telek alapterülete (m2)	hrsz 39/1	2837	2 290	2 405	4 054	2 900	1 044
SZT besorolás		Vt-9	Lke-20	Lke	Lke	Lke	Lke
HÉSZ szeinti beépíthetőség	%	30	15	15	20	20	20
Építés, felújítás éve		0	0	0	0	0	0
Beépítettség	%		0	0	0	0	0
Terület mérete	%		-5	-5	5	0	-12
Övezeti besorolás - funkció	%		0	0	0	0	0
Beépíthetőségi paraméterek	%		15	15	10	10	10
Környezet (szomszédos épületek)	%		-10	-15	5	5	-10
Elhelyezkedés	%		-25	-30	0	0	-20
Megközelíthetőség	%		0	0	0	5	0
Közművesítettség	%		0	0	0	0	0
Egyéb : terület alakja	%		-25	-25	-25	-25	-25
Eladási ár	Ft		66 900 000	90 000 000	60 810 000	38 900 000	26 920 000
Értékesítés éve			Azonos	Azonos	Azonos	Azonos	Azonos
Kínálati ár korrekció	- %		10	10	10	10	10
Jelen ár	Ft		60 210 000	81 000 000	54 729 000	35 010 000	24 228 000
Fajlagos alapterületi ár	Ft/m2	21 750	26 293	33 680	13 500	12 072	23 207
Összehasonlító korrekció			-50	-60	-5	-5	-57
Korrekció			50	40	95	95	43
Korrigált fajlagos érték	Ft/m2		13 146	13 472	12 825	11 469	9 979
Korrigált átlagos érték	Ft/m2	12 178					
Az ingatlan becsült forgalmi értéke		*34 549 542*					
Becsült fajlagos érték	*Ft/m2*	*12 178*					

Forgalmi érték kereken	***34 500 000 - Ft***

KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁTLAGÁR	**12.178 Ft/m2**

AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:	
A forgalmi értéket a piaci összehasonlító megközelítés módszerével számolt értékfigyelembevételével határoztuk	
Az ingatlan értéke a költségalapú összehasonlító megközelítés szerint	0 Ft
A költségalapú összehasonlító megközelítés súlyozása	0 %
Az ingatlan értéke a piaci megközelítés szerint	34 500 000 Ft
A piaci megközelítés súlyozása	100 %
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint	0 Ft
A hozamalapú megközelítés súlyozása	0 %
Az ingatlan egyeztetett értéke	34 500 000 Ft
Becsült forgalmi érték kerekítve	**34 500 000 Ft**

A becsült értékek ÁFA-t nem tartalmaznak

MEGJEGYZÉSEK:

- Az ingatlan értékének becslését a hazai és a nemzetközi értékelési normáknak, különös tekintettel a 25/1997. (VIII. 1.) PM r. és annak módosítása 32/2000. (VIII.29.) PM. Valamint 26/2005 (VIII. 11.) PM. Rendeletekben foglaltakra végeztük el, a szakmai és etikai normák betartásával, lelkiismeretesen, legjobb tárgyi tudásunk szerint.
- Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó jogcímmel, sem pedig a velük szemben esetlegesen fennálló kötelezettségekkel.
- Jogi ügyekben véleményt nem nyilvánítottunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonjog eladható, nem terheli semmilyen jelzálog vagy egyéb kötelezettség. Az értékbecslésben értékelt elsődleges jog a tehermentes tulajdonjog.
- **Az ingatlan értékelése a fennálló kötelezettségektől, terhektől mentesen történt**. A telekkönyvi szemle csak tulajdoni lap és térképmásolat alapján történt.
- A kapott információforrásokat megbízhatónak és érvényesnek tekintettük. Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség a hivatkozott Tulajdoni lapon feltüntetetteken kívül. Az ingatlant tehermentesként kezeltük.
- A Megbízó által szolgáltatott adatokat szúrópróbaszerűen ellenőriztük. Azok valódiságát és teljességét a Megbízó szavatolja.
- Nem vállalunk felelősséget olyan, a később jelentkező gazdasági, vagy fizikai tényezőkért, amelyek az itt megadott értéket befolyásolhatják.
- Az értékeléskor nem vizsgáltuk a térmérték megfelelőségét, és egyezőségét a földhivatali nyilvántartási adatokkal.
- Minden olyan tényből, adatból – mely szemrevételezéssel nem volt megállapítható és adatszolgáltatásként nem kaptunk meg, viszont az információkat adók erről tudtak, vagy tudhattak – folyó esetleges jogkövetkezményekért felelősséget nem vállalunk.
- A bejárás során sem talajmechanikai, sem talaj szennyezettségi vizsgálatokat nem végeztünk, ezért a szakvéleményt a helyszíni szemlén szemrevételezéssel szerzett tapasztalatok alapján készítettük el. Ennek megfelelően ilyen vonatkozású műszaki szakértői felelőséget nem vállalunk és nem viselünk. Az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlanon nincs olyan anyag, amely annak értékét csökkentené.
- Az értékbecslésünkben közzétett értékek a leírt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott célra érvényesek. A kifejtett szakértői vélemény a hazai piacgazdaságnak a jelen időpontban fennálló helyzetén és az érvényes forint vásárló-erőn alapul.
- A felépítmények/lakások értéke magában foglalja az épület/lakás rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét és az általános forgalmi adót – ott ahol ezt külön nem említettük!
- Az értékelők kijelentik, hogy legjobb tudomásuk szerint sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltségük az értékelt vagyontárggyal kapcsolatban vagy az értékelésben érintett felekkel kapcsolatban nincs. Az itt megállapított érték független a díjazása mértékétől, illetve a díjazás ténye nem függ bármilyen „előre meghatározott" érték elérésétől.
- Az értékelés elkészítése/felülvizsgálata és annak következtetései az értékelők személyes szakmai meggyőződéséhez hűek.
- Minden irat, munkaanyag vagy dokumentáció – amely a megbízás során keletkezett – tulajdonjoga bennünket illet meg, azokat írásbeli engedélyünk nélkül más célra felhasználni nem lehet.
- **PLANe®** Mérnökiroda Kft. kijelenti, hogy az ingatlan értékbecslői tevékenységhez szükséges hatósági engedélyekkel rendelkezik, valamint ezen tevékenységet végző személyek felsőfokú képzettsége és végzettsége is megvan.
- **PLANe®** Mérnökiroda Kft. vállalja a felelősséget az itt tanúsított értékért.
- Érték tanúsítvány felhasználási körét kizárólag adásvételi eljárás előkészítésére korlátozzuk és érvényességi idejét 6 hónapban határozzuk meg.
- A PLÁNe® Mérnökiroda Kft. kiköti, hogy a megrendelő a szakvéleményt csak a szerződésben rögzített vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Továbbá fenntartja a jogát arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítse, és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

GEOFÉNY KFT.
2481 Velence, Hunyadi u. 6.

A munkavégző neve

Munka száma: M-3/2017.

1278/2017.

Velence
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma:2-449/2017.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 39, 40, 43/2, 44, 45 helyrajzi számú földrészletek alkotta telekcsoport újraosztásáról

M= 1:1000

A telekalakítást a 8000/166-...../2017. számú határozatomban foglaltak szerint engedélyezem. Az engedély a hozzá tartozó változási vázrajzzal együtt a határozat jogerőre emelkedésétől számított egy évig hatályos.

Székesfehérvár, 2017 -07- 12

aláírás

Címkoordináták		
39/1 hrsz.		
Psz.	Y	X
1	618820	211238
39/2 hrsz.		
Psz.	Y	X
1	618777	211187

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							
Hrsz	Alrészlet jel	Alrészlet müv. ág	Alrészlet min.o.	Terület ha.m²	AK	Hrsz	Alrészlet jel	Alrészlet müv. ág	Alrészlet min.o.	Terület ha.m²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
39		Kivett beépítetlen terület		0.2369	0.00	39/1		Kivett beépítetlen terület		0.2837	0.00	Vezetékjog 455 m2-re (VII-S-001/04215-4/2012.) Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 37992/2013/2012.12.06	
40		Kivett beépítetlen terület		0.2416	0.00	39/2		Kivett beépítetlen terület		0.2369	0.00	Vezetékjog 536 m2-re (VII-S-001/04215-4/2012.) Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 37991/2013/2012.12.06	
43/2		Kivett beépítetlen terület		0.0546	0.00	39/3		Kivett közterület		0.2141	0.00	Vezetékjog 50 m2-re az okirat és vázrajz szerinti tartalommal. Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 44423/1997.06.03	
44		Kivett közterület		0.0241	0.00							Vezetékjog 242 m2-re (VII-S-001/04215-4/2012.) Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 37995/2013/2012.12.06	
45		Kivett beépítetlen terület		0.1775	0.00							Vezetékjog 166 m2-re (FES-01/3090-3/2013.) Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 64994/2/2013.09.03	
Összesen:				**0.7347**	**0.00**					**0.7347**	**0.00**		

A változás akaratunknak megfelelően történt:

.....

.....

Kápolnásnyék, 2017. február 27.

Kankai István
földmérő mérnök
Ing.rend.min.sz.: 2285/2016
Székesfehérvár, Csókaháza, Dózsa Gy. út 18.

Készítő és Minőséget tanúsító: Kankai István

Föld.ig.sz.: 6581/2014.

Ing.rend.min.sz.: 2285/2016.

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezéstől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékoltatni kell.

Székesfehérvár, 2017. 2017 MÁRC 24 *hó* ..... *nap*

P.H.

Záradékoló: .....

Ing.rend.min.száma:

Szombathy Zoltán

PLÁNE® MÉRNÖKIRODA KFT.

H1016BUDAPEST,ZSOLT U.6C.TEL.:(36-1)214-6550,FAX.:(36-1)214-1998
CÉGJEGYZÉKSZÁM: 01-09-164138 ADÓSZÁM: HU 10721920 BANKSZÁMLASZÁM: 10300002-20334451-00003285
3w: planemernok.hu e-mail: planemernok@planemernok.hu

N 000/2017

INGATLAN VÁRHATÓ ÉRTÉK MEGHATÁROZÓ SZAKVÉLEMÉNY

2481 VELENCE, PANORÁMA ÚT

KIVETT BEÉPÍTETLEN TERÜLET

HRSZ: 39/2

VELENCE, 2017. JÚLIUS 14.

IRM/IKSZFO-ID/2295-2/2010 határozattal 009584 nyilvántartási számon bejegyzett
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
Ingatlan-értékbecslés, bányászati, építőipari gép gyártása, hőerőgépek és rendszerek, kohászati gép gyártása, mechanikai erőgép, energiaközlő gyártása, beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés, építési szerelőipar, építéstechnológia, építőanyag-ipar, épületenergetika
http://szakertok.irm.gov.hu/CompanyFactSheet.aspx?id=009584

ADATLAP INGATLAN ÉRTÉKELÉSÉHEZ **T**

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítását szolgálja. A vonatkozó 25/1997 (VIII.1.) PM. rendeletnek megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve – valamint az EVS 2003 és EVS 2009, EVS 2012, továbbá a Magyar Ingatlan Szövetség (MAISz), értékelő tagozat ajánlásaiban foglaltaknak megfelelően - készült. Az alkalmazott módszerek és a levont következtetések értelmezése az ott meghatározottak szerint értendők.

Az értékelő társaság:				***PLANE Mérnökiroda KFT.***	
Szakértő(k) neve:				***Kovács Barnabás***	
Az értékelés fordulónapja:				***2017.07.14.***	
A megbízás hivatkozási száma:				***5096-2/2017***	
A vizsgálat célja				***várható piaci forgalmi érték megállapítása adásvételi tranzakció előkészítésére***	
Ingatlan értékelés	***X***	éves felülvizsgálat		egyéb:	
Ügyfél:					
Az ingatlan helyrajzi száma:				***39/2. hrsz.***	
Az ingatlan címe:				***2481 Velence, Panoráma út 39/2. hrsz.***	
Az ingatlan megnevezése: *(Tulajdoni lap szerint)*				***Kivett beépítetlen terület(várható bejegyzés)***	
Az ingatlan hasznosítási formája:					
Értékelt vagyonértékű jog megnevezése:	***tulajdonjog***			Tulajdoni hányad	***1/1***
Alapterület:				---	
Telek terület:				***2 369 m2***	
Piaci érték				***43.900.000,- Ft***	
Költség alapú megközelítés szerint				---	
Maradványérték elvű megközelítés szerint				---	
Egyeztetett (végső) piaci érték				***43.900.000,- Ft***	
				A fenti értékek Áfát nem tartalmaznak!	
Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége					
erős kereslet		**kiegyensúlyozott piac**	**X**	kínálati túlsúly	erős túlkínálat
				Mellékletek:	
Felelősséget kizáró körülmény nincs			**X**	1. Fotók (2017.07.14.)	**X**
KÉSZÍTETTE:				2.Tulajdoni lap (2017.07.10.)	**X**
				3. Változási Vázrajz(2017.07.12.)	**X**
KOVÁCS BARNABÁS				4. SZT részlet	**X**
ELLENŐRIZTE:					
				KÉSZÜLT 3 pld. 19 oldalon mellékletekkel	
TAKÁCS NÁNDOR OKL. GAZDASÁGIMÉRNÖK (MSc.) OKL. INGATLANGAZDÁLKODÓ (EUFIM/ESSEC) VEZETŐ ÉRTÉKBECSLŐ (PSZÁF 10099/2/2008) **IGAZSÁGÜGYI INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐ (IM 4582)**					
Piaci érték mindösszesen:				***43.900.000,- Ft***	
Fajlagos telekérték:				***18.540,- Ft/ m²***	

1. AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Az ingatlan címe:	***2481 Velence, Panoráma út 39 hrsz.***
Helyrajzi száma:	***39 hrsz.***
Bejegyzett tulajdonos (ok), tulajdoni hányad (uk):	***STIL – LANG Kft 1/1*** ***(telekalakítás után várható bejegyzés)***
Az esetleges széljegyzet (ek) tartalma:	***Nem tartalmaz bejegyzést***
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, egyéb terhek	***Vezeték jog 563 m2 Jogosult: EON*** ***(telekalakítás után várható bejegyzés)***
Bérlő / Bérleti szerződés időtartama, lejárata:	---
A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:	
Ingatlan nyilvántartási adatokkal kapcsolatos megjegyzések:	***Az ingatlan nyilvántartási adatokat részleteiben nem vizsgáltuk, a mellékelt nem hiteles tulajdoni lap (teljes másolat) birtokában végeztük az értékelést. Jogi ügyekben állást nem foglaltunk. Az ingatlant per-, teher-, és igénymentes állapotúnak tekintettük.***
Közművek:	***Víz, villany, csatorna, gáz közelben***
A telkek alakja, formája:	***Szabálytalan sokszög***
A telkek határai, kerítettsége:	***Nem bekerített***
Domborzati és lejtésviszonyok:	***Szemrevételezés alapján jellemzően sík terület***
Amennyiben elérhető a lekötött kapacitások (elektromos áram, gáz, víz, ipari víz , stb.)	---
Lakott településen belüli elhelyezkedése:	***Bence hegy alsó részén panorámás terület***
Megközelíthetősége:	***Jól megközelíthető szilárd burkolatú úton***
Közlekedési eszközök:	***Gépkocsi, busz, vonat, M7***
Az ingatlanon jelenleg található:	***Beépítetlen terület***
A hasznosítás jelenlegi formája (tulajdoni lap):	***Kivett beépítetlen terület***
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	***Szomszédos ingatlanhoz csatolva beépíthető***
Övezeti besorolás:	***Vt-9***
Környezeti állapot (szemrevételezés és szóbeli info alapján):	***Szennyezés nyomait nem tapasztaltuk***

Az értékelt ingatlan a Panoráma út alsó részén található. Közművek a közelben, jellemzően sík. Jelenleg tereprendezés alatt áll. A területen áthaladó magasfeszültségű vezeték a tartó oszlopokkal együtt áthelyezés alatt áll, a piaci árra emiatt érdemi hatása nincsen.

2. AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE, KÖRNYEZETE

Pozíció Magyarország térképén

é. sz. 47° 14' 30", k. h. 18° 38' 52"

Pozíció Fejér megye térképén

Közigazgatás	
Ország	Magyarország
Régió	Közép-Dunántúl
Megye	Fejér
Járás	Gárdonyi
Jogállás	város
Polgármester	Koszti András Zoltán (FIDESZ-KDNP) (független)[1]
Irányítószám	2481
Körzethívószám	22
Népesség	
Teljes népesség	5552 fő (2015. jan. 1.)[2]
Népsűrűség	168,38 fő/km²
Földrajzi adatok	
Tszf. magasság	119[3] m
Terület	33,37 km²
Földrajzi nagytáj	Alföld[4][5]
Földrajzi középtáj	Mezőföld[4][5]
Földrajzi kistáj	Velencei-medence[4][5]
Időzóna	CET, UTC+1

Fekvése

A város körbeöleli a Velencei-tó északkeleti végét. Déli része a Velencefürdő nevű üdülőtelep. A 7-es számú főút, az M7-es autópálya és a Budapest–Székesfehérvár-vasútvonal átszeli a várost, és kiváló közlekedési feltételeket biztosít számára. A vasúton két megállója van a városnak: Velence megállóhely és Velencefürdő megállóhely

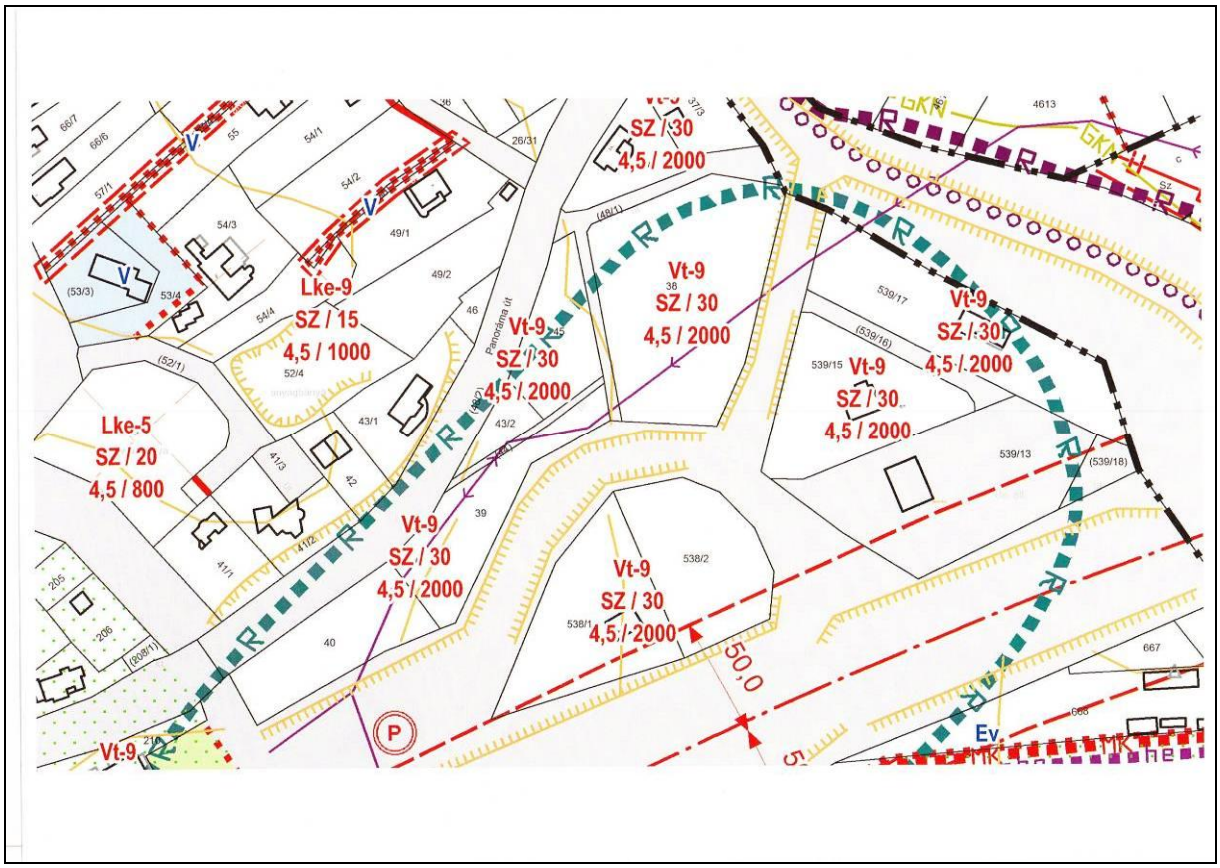
Autóbusz-összeköttetésben áll a Velencei-tó környéki településekkel, továbbá Székesfehérvárral, Budapesttel, Zichyújfaluval és Pusztaszabolccsal is. Az 1163-as, 1171-es, 8022-es, 8024-es 8025-ös, 8026-os, 8027-es, 8028-as, 8151-es, 8152-es, 8154-es, 8156-os, 8157-es, 8158-as járatok érintik a várost.

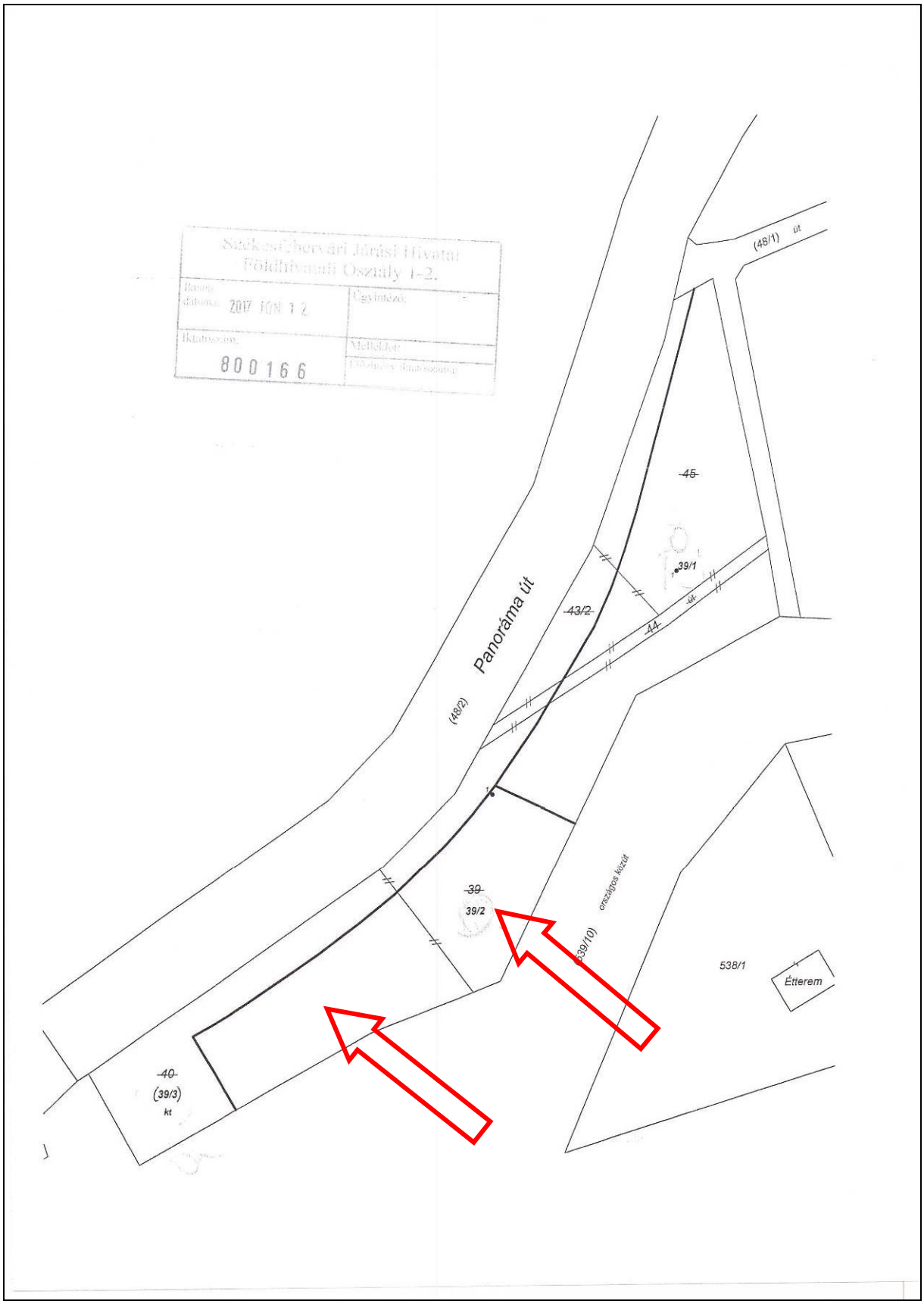
Három hajóállomása (Velencefürdő, Velence, Óvelence) működik, amelyek Pákozd, Gárdony és Agárd felől érkező hajókat fogadnak.

Településrésze Hajdútanya, amely Velence centrumától 4 kilométerre fekszik, délkeleti irányban. 2011-es adatok szerint Hajdútanya lakónépessége 62, a lakások száma 16. Hajdútanyán talajvízfigyelő kutat üzemeltet a KDT Vízügyi Igazgatóság.

2.1. TÉRKÉPEK

2.2. ÉPÍTÉSI SZABÁLYZÓK: RENDEZÉSI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT




Székesfehérvári Járási Hivatal
Földhivatali Osztály 1-2.
2017 JÚN 12
800166
(48/1) út
45
39/1
43/2
44
Panoráma út
(48/2)
39
39/2
(39/10)
országos közút
538/1
Étterem
40
(39/3)
kt

3. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, funkciójára, a rendelkezésünkre bocsátott dokumentációkra, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a ***piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert*** alkalmaztuk. Maradványérték módszerrel (telekre maradó érték) rendelkezésre álló fejlesztési tervek hiányában nem számoltunk.

3.1. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA

Piaci érték *„Eltérő jogszabályi rendelkezés hiányában a piaci érték következő meghatározása alkalmazandó értékbecslők által: „Az a becsült összeg, amelyért az adott eszköz az értékelés napján valamely ügyletkötésre kész vevő, illetve eladó között önként létrejövő tranzakció keretében megfelelő marketingtevékenységet követően gazdát cserélhet, amely ügylet során a felek legjobb tudomásuk szerint, körültekintően és kényszerítő erő nélkül járnak el." (EVS 2012.)*

FORGALMI ÉRTÉKELÉS

*A **forgalmi értékelés** már megvalósult, konkrét és mindenki által ismert tranzakciók árainak az értékelés tárgyára (a vizsgált ingatlanra) való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során a piacon a közelmúltban (általában 1-3-6 hónap) eladott, (kivételes esetekben az eladásra felkínált) ingatlanokat kell elemeznünk és összehasonlítanunk az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során az ingatlanpiacot leginkább meghatározó alább felsorolt tényezőket kell figyelembe vennünk:*

- *a kereslet és kínálat vizsgálatakor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárlóerejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,*
- *a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,*
- *az egyensúly vizsgálatakor egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),*
- *a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.*

Földterület, valamint beépített ingatlanok értékelésénél – megfelelő piaci viszonyok között- az értékelési módszerek közül a forgalmi értékelés adja a legpontosabb értéket. Ekkor bizonyos fejlesztési körzetben végzünk összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában egyéb vagyontárgyakat veszünk figyelembe, illetve vizsgáljuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát.

A forgalmi értékelést teljes körű külső (árkatalógusok, az adott gazdasági régió szaksajtói, nyilvános árverési adatok, stb.) és belső (ingatlanforgalmazói tevékenység adatbázisa, egyéb adatbázisok) adatokra épülő saját adatbázis segíti.

MARADVÁNYÉRTÉK ELJÁRÁS:

A maradványelvű értékelés egy olyan befektetői szempontból vizsgált megközelítést tükröz, mely megmutatja, hogy az adott ingatlan a jövőbeni elérhető bevételek alapján milyen maximált kiinduló értékkel (úgymond bekerülési költséggel) rendelkezhet. A maradványérték módszert az üres telkek értékelésére szokták használni, azt feltételezve, hogy a fejlesztés egy nyereségérdekelt üzleti tevékenység, és ezáltal lehetségessé válik a telket jelenlegi formájában értékelni, üzletileg követve és optimalizálva a fejlesztés lehetőségének mértékét. A fejlesztés kivitelezésével a telek piaci értéke megnő, mert az új felhasználási formákra való kereslet magasabb bevételt eredményez mint az eredeti forma.

A maradványértékelési módszer a telek fejlesztett formájában való értékeléséből áll, és ebből kell levonni az összes olyan költséget (tervezési, infrastrukturális munkák, építési, szakértői, finanszírozási, eladási, „fejlesztési profit", stb. költségek) ami azzal járt, hogy nagyobb értékűvé alakítsák az ingatlant. A végső piaci értékből történő levonások után fennmaradó maradványérték képezi azt az összeget, amit a fejlesztőnek érdemes kifizetni a telek átalakításáért.

3.2. ÉRTÉKELÉS *Piaci összehasonlító megközelítés*

Az általunk használt adatbankok alapján az ingatlan környezetében eladásra kínált hasonló adottságú ingatlanokat választottunk ki összehasonlításra. Az összehasonlító ingatlanok tulajdonságait elemezve, a tárgyi ingatlan adottságait különböző szempontok alapján összevetve határoztuk meg a korrekciós arányokat.

Piaci összehasonlító adatok bemutatása

1.

http://ingatlan.com/23288637/nyomtata

ingatlan.com
A legtöbb ingatlan egy helyen.

Aradics Gábor ingatlanreferens
(City Cartel Siófok)
Telefon: **06 20 323 4263**

Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	**Típus**	lakóövezeti telek
Vételár	66.9 M Ft	**Villany**	van
Telekterület	2 290 m²	**Víz**	utcában
Cím	Fejér megye, Velence	**Gáz**	utcában
		Csatorna	utcában
		Kilátás	panorámás

Panorámás vízközeli telek Velencén!

A CITY CARTEL INGATLANIRODA kínálatából ajánlom Önnek ezt a 2292 m2-es vízközeli építési telket Velencén.

Azért csak vízközeli a telek, mert a Velencei-tó és a terület között a tavat körbeölelő kiépített bicikli út szeli át. A víz távolsága így 20 méter..... viszont örökpanorámás!

Az Lke-20 építési besorolású területen 15% a maximális beépíthetőség, 4,5 méteres legnagyobb építmény magasság mellett (legkisebb zöldfelület 50%) lehetséges építkezni.

Közművek tekintetében villannyal rendelkezik, gáz a telekhatárnál, víz és csatorna pedig az utcában található.

Ha jó ár-érték arányú vízparti telket keres ne habozzon! A Velencei tó közelsége (20 méter) és a csodálatos panoráma miatt elsősorban befektetőknek ajánlom, hiszen a terület beépíthetőségével és adottságaival csak a képzelet szab határt annak hasznosításában.

Remélem felkeltettem érdeklődését, bármilyen kérdésében készséggel állok rendelkezésére a hét minden napján, akár hétvégén is!

30% állami támogatással hozzásegítjük álmai ingatlanjának megvásárlásához!

Irodai címünk: 8000 Székesfehérvár, Távirda u. 29.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (/velence/elado+telek/lakoovezeti-telek/fejer+megye+velence/23288637) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

2.

http://ingatlan.com/22634561/nyomtatas

ingatlan.com
A legtöbb ingatlan egy helyen.

(Fehérház.com Kft.)
Telefon: **06 70 977 4499**

Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	**Típus**	egyéb telek
Vételár	90 M Ft		
Telekterület	2 405 m²		
Cím	Fejér megye, Velence		

Különleges lehetőség! Alkalma van az utolsó vízparti telkek egyikéhez hozzájutni a Velencei tónál. Befektetőknek, kuriózumokat kedvelőknek ideális elsősorban.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (/velence/elado+telek/egyeb-telek/fejer+megye+velence/22634561) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

3.

http://ingatlan.com/22301468/nyomtatas

ingatlan.com
A legtöbb ingatlan egy helyen.

Máté Henrietta ingatlanreferens
(Immo Velence)
Telefon: **06 70 630 8481**

Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	**Típus**	üdülőövezeti telek
Vételár	60.81 M Ft	**Villany**	utcában
Telekterület	4 054 m²	**Víz**	telken belül
Cím	Fejér megye, Velence (Bencehegy)	**Gáz**	utcában
		Csatorna	telken belül

3774. Velence északi oldalán, a Bence-hegy alatt, három helyrajzi számon lévő pítési telek víz és csatorna közművekkel, 15eFt/m2 áron egyben, vagy külön-külön is eladó.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (/velence-bencehegy/elado+telek/uduloovezeti-telek/fejer+megye+velence/22301468) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

4.

http://ingatlan.com/22543243/nyomtatas

ingatlan.com
A legtöbb ingatlan egy helyen.

Mráz Melinda ingatlanreferens
(Forhome Ingatlan)
Telefon: **06 30 535 9409**

Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	**Típus**	lakóövezeti telek
Vételár	38.9 M Ft	**Villany**	utcában
Telekterület	2 900 m²	**Víz**	utcában
Cím	Fejér megye, Velence (Bencehegy)	**Gáz**	utcában
		Csatorna	utcában
		Kilátás	panorámás

Csendes, panorámás telek!

Eladásra kínáljuk ezt a 2900 nm-es panorámás építési telket Velencén, a Bence-hegyen, csendes nyugodt lakott részen.

A telek megosztható 1480nm + 1420 nm-es területre.

Építkezés szempontjából kiváló választás, örök panorámával a Velencei tóra.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (/velence-bencehegy/elado+telek/lakoovezeti-telek/fejer+megye+velence/22543243) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

5.

http://ingatlan.com/21538264/nyomtat

ingatlan.com
A legtöbb ingatlan egy helyen.

Uzoni Zsuzsanna - Duna House ingatlanreferens
(Uzoni Zsuzsanna - Duna House - II. ker. Retek utcai iroda)
Telefon: **06 30 301 0670**

Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	**Típus**	lakóövezeti telek
Vételár	26.92 M Ft	**Ingatlan állapota**	új parcellázású
Telekterület	1 044 m²	**Villany**	telken belül
Cím	Fejér megye, Velence (Ófalu), Kemping utca	**Víz**	telken belül
		Gáz	telken belül
		Csatorna	telken belül
		Kilátás	panorámás

Eladó Velencén, a VÍZPARTI SÁVBAN egy 1044 m2-es összközműves építési telek! A telek közvetlen saját partszakasszal nem rendelkezik, de a lakóparki ingatlan tulajdonosok számára egy saját strand vár kialakításra. Többféle méretű és adottságú telek közül választhat, amíg a készlet tart! A telkek egy lakópark jellegű, körbekerített területen helyezkednek el, beépíthetőségük 20 %.
A telkek értéke a Velence Korzó idegenforgalmi létesítmény közelsége miatt emelkedő tendenciát mutat, így befektetési célokra is alkalmas az ingatlan! A közlekedés és az infrastruktúra kiváló, Budapest kb fél óra alatt elérhető autóval, vonattal pedig 45 perc a Déli pályaudvar! A Velencei tónál a sportolási, szórakozási lehetőségek tárháza nagyon széles, az év minden szakában!

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (/velence/elado+telek/lakoovezeti-telek/fejer+megye+velence+kemping+utca/21538264) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ELEMZÉS – ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

TELEK PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKBECSLÉS (várható érték)

Ingatlan azonosítója			23288637	22634561	22301468	22543243	21538264
		Tárgyi ingatlan	INGATLAN 1	INGATLAN 2	INGATLAN 3	INGATLAN 4	INGATLAN 5
Település neve		Velence	Velence	Velence	Velence	Velence	Velence
Utca/út/tér		Panoráma utca	víz közeli	vízparti	Bencehegy	Bencehegy	vízparti, Kemping utca
Az ingatlan típusa		telek	telek	telek	telek	telek	telek
Épület szintszáma		0	0	0	0	0	0
Felépítmény alapterülete		0	0	0	0	0	0
Telek alapterülete (m2)	hrsz 39/2	2369	2 290	2 405	4 054	2 900	1 044
SZT besorolás		Vt-9	Lke-20	Lke	Lke	Lke	Lke
HÉSZ szeinti beépíthetőség	%	30	15	15	20	20	20
Építés, felújítás éve		0	0	0	0	0	0
Beépítettség	%		0	0	0	0	0
Terület mérete	%		0	0	5	0	-5
Övezeti besorolás - funkció	%		0	0	0	0	0
Beépíthetőségi paraméterek	%		15	15	10	10	10
Környezet (szomszédos épületek)	%		-10	-15	5	5	-10
Elhelyezkedés	%		-25	-30	0	0	-20
Megközelíthetőség	%		0	0	0	5	0
Közművesítettség	%		0	0	0	0	0
Egyéb :	%		0	0	0	0	0
Eladási ár	Ft		66 900 000	90 000 000	60 810 000	38 900 000	26 920 000
Értékesítés éve			Azonos	Azonos	Azonos	Azonos	Azonos
Kínálati ár korrekció	- %		10	10	10	10	10
Jelen ár	Ft		60 210 000	81 000 000	54 729 000	35 010 000	24 228 000
Fajlagos alapterületi ár	Ft/m2	21 750	26 293	33 680	13 500	12 072	23 207
Összehasonlító korrekció			-20	-30	20	20	-25
Korrekció			80	70	120	120	75
Korrigált fajlagos érték	Ft/m2		21 034	23 576	16 200	14 487	17 405
Korrigált átlagos érték	Ft/m2	18 540					
Az ingatlan becsült forgalmi értéke		*43 922 214*					
Becsült fajlagos érték	*Ft/m2*	*18 540*					

Forgalmi érték kereken	***43 900 000 - Ft***

KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁTLAGÁR	**18.540 Ft/m2**

AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:

A forgalmi értéket a piaci összehasonlító megközelítés módszerével számolt értékfigyelembevételével határoztuk

Az ingatlan értéke a költségalapú összehasonlító megközelítés szerint	0 Ft
A költségalapú összehasonlító megközelítés súlyozása	0 %
Az ingatlan értéke a piaci megközelítés szerint	43 900 000 Ft
A piaci megközelítés súlyozása	100 %
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint	0 Ft
A hozamalapú megközelítés súlyozása	0 %
Az ingatlan egyeztetett értéke	43 900 000 Ft
Becsült forgalmi érték kerekítve	**43 900 000 Ft**

A becsült értékek ÁFA-t nem tartalmaznak

MEGJEGYZÉSEK:

- Az ingatlan értékének becslését a hazai és a nemzetközi értékelési normáknak, különös tekintettel a 25/1997. (VIII. 1.) PM r. és annak módosítása 32/2000. (VIII.29.) PM. Valamint 26/2005 (VIII. 11.) PM. Rendeletekben foglaltakra végeztük el, a szakmai és etikai normák betartásával, lelkiismeretesen, legjobb tárgyi tudásunk szerint.
- Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó jogcímmel, sem pedig a velük szemben esetlegesen fennálló kötelezettségekkel.
- Jogi ügyekben véleményt nem nyilvánítottunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonjog eladható, nem terheli semmilyen jelzálog vagy egyéb kötelezettség. Az értékbecslésben értékelt elsődleges jog a tehermentes tulajdonjog.
- **Az ingatlan értékelése a fennálló kötelezettségektől, terhektől mentesen történt**. A telekkönyvi szemle csak tulajdoni lap és térképmásolat alapján történt.
- A kapott információforrásokat megbízhatónak és érvényesnek tekintettük. Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség a hivatkozott Tulajdoni lapon feltüntetetteken kívül. Az ingatlant tehermentesként kezeltük.
- A Megbízó által szolgáltatott adatokat szúrópróbaszerűen ellenőriztük. Azok valódiságát és teljességét a Megbízó szavatolja.
- Nem vállalunk felelősséget olyan, a később jelentkező gazdasági, vagy fizikai tényezőkért, amelyek az itt megadott értéket befolyásolhatják.
- Az értékeléskor nem vizsgáltuk a térmérték megfelelőségét, és egyezőségét a földhivatali nyilvántartási adatokkal.
- Minden olyan tényből, adatból – mely szemrevételezéssel nem volt megállapítható és adatszolgáltatásként nem kaptunk meg, viszont az információkat adók erről tudtak, vagy tudhattak – folyó esetleges jogkövetkezményekért felelősséget nem vállalunk.
- A bejárás során sem talajmechanikai, sem talaj szennyezettségi vizsgálatokat nem végeztünk, ezért a szakvéleményt a helyszíni szemlén szemrevételezéssel szerzett tapasztalatok alapján készítettük el. Ennek megfelelően ilyen vonatkozású műszaki szakértői felelőséget nem vállalunk és nem viselünk. Az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlanon nincs olyan anyag, amely annak értékét csökkentené.
- Az értékbecslésünkben közzétett értékek a leírt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott célra érvényesek. A kifejtett szakértői vélemény a hazai piacgazdaságnak a jelen időpontban fennálló helyzetén és az érvényes forint vásárló-erőn alapul.
- A felépítmények/lakások értéke magában foglalja az épület/lakás rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét és az általános forgalmi adót – ott ahol ezt külön nem említettük!
- Az értékelők kijelentik, hogy legjobb tudomásuk szerint sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltségük az értékelt vagyontárggyal kapcsolatban vagy az értékelésben érintett felekkel kapcsolatban nincs. Az itt megállapított érték független a díjazása mértékétől, illetve a díjazás ténye nem függ bármilyen „előre meghatározott" érték elérésétől.
- Az értékelés elkészítése/felülvizsgálata és annak következtetései az értékelők személyes szakmai meggyőződéséhez hűek.
- Minden irat, munkaanyag vagy dokumentáció – amely a megbízás során keletkezett – tulajdonjoga bennünket illet meg, azokat írásbeli engedélyünk nélkül más célra felhasználni nem lehet.
- **PLANe®** Mérnökiroda Kft. kijelenti, hogy az ingatlan értékbecslői tevékenységhez szükséges hatósági engedélyekkel rendelkezik, valamint ezen tevékenységet végző személyek felsőfokú képzettsége és végzettsége is megvan.
- **PLANe®** Mérnökiroda Kft. vállalja a felelősséget az itt tanúsított értékért.
- Érték tanúsítvány felhasználási körét kizárólag adásvételi eljárás előkészítésére korlátozzuk és érvényességi idejét 6 hónapban határozzuk meg.
- A PLÁNe® Mérnökiroda Kft. kiköti, hogy a megrendelő a szakvéleményt csak a szerződésben rögzített vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Továbbá fenntartja a jogát arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítse, és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

GEOFÉNY KFT.
2481 Velence, Hunyadi u. 6.

A munkavégző neve

Munka száma: M-3/2017.

1278/2017.

Velence
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma:2-449/2017.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 39, 40, 43/2, 44, 45 helyrajzi számú földrészletek alkotta telekcsoport újraosztásáról

M= 1:1000

A telekalakítást a ...../20.17. számú határozatomban foglaltak szerint engedélyezem. Az engedély a hozzá tartozó változási vázrajzzal együtt a határozat jogerőre emelkedésétől számított egy évig hatályos.

Székesfehérvár, 2017 -07- 12

aláírás

Címkoordináták		
39/1 hrsz.		
Psz.	Y	X
1	618820	211238
39/2 hrsz.		
Psz.	Y	X
1	618777	211187

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							
Hrsz	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ág	Alrészlet min.o.	Terület ha.m²	AK	Hrsz	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ág	Alrészlet min.o.	Terület ha.m²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
39		Kivett beépítetlen terület		0.2369	0.00	39/1		Kivett beépítetlen terület		0.2837	0.00	Vezetékjog 455 m2-re (VII-S-001/04215-4/2012.) Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 37992/2013/2012.12.06	
40		Kivett beépítetlen terület		0.2416	0.00	39/2		Kivett beépítetlen terület		0.2369	0.00	Vezetékjog 536 m2-re (VII-S-001/04215-4/2012.) Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 37991/2013/2012.12.06	
43/2		Kivett beépítetlen terület		0.0546	0.00	39/3		Kivett közterület		0.2141	0.00	Vezetékjog 50 m2-re az okirat és vázrajz szerinti tartalommal. Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 44423/1997.06.03	
44		Kivett közterület		0.0241	0.00							Vezetékjog 242 m2-re (VII-S-001/04215-4/2012.) Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 37995/2013/2012.12.06	
45		Kivett beépítetlen terület		0.1775	0.00							Vezetékjog 166 m2-re (FES-01/3090-3/2013.) Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 64994/2/2013.09.03	
Összesen:				**0.7347**	**0.00**					**0.7347**	**0.00**		

A változás akaratunknak megfelelően történt:

Kápolnásnyék, 2017. február 27.

Kankai István
földmérő mérnök
Ing.rend.min.sz.: 2285/2016
Székesfehérvár, Csokonai Vitéz Mihály Kereskedelmi és Szakközépiskola, Dózsa Gy. út 18.

Készítő és Minőséget tanúsító: Kankai István

Föld.ig.sz.: 6581/2014.

Ing.rend.min.sz.: 2285/2016.

P.H.

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezéstől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékoltatni kell.

Székesfehérvár, 2017. 2017 MÁRC 24 *hó ..... nap*

Záradékoló: .....

Ing.rend.min.száma:

Szombathy Zoltán

PLÁNE® MÉRNÖKIRODA KFT.

H1016BUDAPEST,ZSOLT U.6C.TEL.:(36-1)214-6550,FAX.:(36-1)214-1998
CÉGJEGYZÉKSZÁM: 01-09-164138 ADÓSZÁM: HU 10721920 BANKSZÁMLASZÁM: 10300002-20334451-00003285
3w: planemernok.hu e-mail: planemernok@planemernok.hu

N 000/2017

INGATLAN VÁRHATÓ ÉRTÉK MEGHATÁROZÓ SZAKVÉLEMÉNY

2481 VELENCE, PANORÁMA ÚT

KIVETT BEÉPÍTETLEN TERÜLET

HRSZ: 39/3

VELENCE, 2017. JÚLIUS 14.

IRM/IKSZFO-ID/2295-2/2010 határozattal 009584 nyilvántartási számon bejegyzett
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
Ingatlan-értékbecslés, bányászati, építőipari gép gyártása, hőerőgépek és rendszerek, kohászati gép gyártása, mechanikai erőgép, energiaközlő gyártása, beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés, építési szerelőipar, építéstechnológia, építőanyag-ipar, épületenergetika
http://szakertok.irm.gov.hu/CompanyFactSheet.aspx?id=009584

ADATLAP INGATLAN ÉRTÉKELÉSÉHEZ | T

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítását szolgálja. A vonatkozó 25/1997 (VIII.1.) PM. rendeletnek megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve – valamint az EVS 2003 és EVS 2009, EVS 2012, továbbá a Magyar Ingatlan Szövetség (MAISz), értékelő tagozat ajánlásaiban foglaltaknak megfelelően - készült. Az alkalmazott módszerek és a levont következtetések értelmezése az ott meghatározottak szerint értendők.

Az értékelő társaság:				***PLANE Mérnökiroda KFT.***	
Szakértő(k) neve:				***Kovács Barnabás***	
Az értékelés fordulónapja:				***2017.07.14.***	
A megbízás hivatkozási száma:				***5096-2/2017***	
A vizsgálat célja				***várható piaci forgalmi érték megállapítása adásvételi tranzakció előkészítésére***	
Ingatlan értékelés	***X***	éves felülvizsgálat		egyéb:	
Ügyfél:					
Az ingatlan helyrajzi száma:				***39/3. hrsz.***	
Az ingatlan címe:				***2481 Velence, Panoráma út 39/3. hrsz.***	
Az ingatlan megnevezése: *(Tulajdoni lap szerint)*				***Kivett közterület(várható bejegyzés)***	
Az ingatlan hasznosítási formája:					
Értékelt vagyonértékű jog megnevezése:	***tulajdonjog***			Tulajdoni hányad	***1/1***
Alapterület:				---	
Telek terület:				***2 141 m2***	
Piaci érték				***9 .400.000,- Ft***	
Költség alapú megközelítés szerint				---	
Maradványérték elvű megközelítés szerint				---	
Egyeztetett (végső) piaci érték				***9.400.000,- Ft***	
				A fenti értékek Áfát nem tartalmaznak!	
Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége					
erős kereslet		**kiegyensúlyozott piac**	**X**	kínálati túlsúly	erős túlkínálat
				Mellékletek:	
Felelősséget kizáró körülmény nincs			**X**	1. Fotók (2017.07.14.)	**X**
KÉSZÍTETTE:				2.Tulajdoni lap (2017.07.10.)	**X**
				3. Változási Vázrajz(2017.07.12.)	**X**
KOVÁCS BARNABÁS				4. SZT részlet	**X**
ELLENŐRIZTE:					
TAKÁCS NÁNDOR OKL. GAZDASÁGIMÉRNÖK (MSc.) OKL. INGATLANGAZDÁLKODÓ (EUFIM/ESSEC) VEZETŐ ÉRTÉKBECSLŐ (PSZÁF 10099/2/2008) **IGAZSÁGÜGYI INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐ (IM 4582)**				KÉSZÜLT 3 pld. 19 oldalon mellékletekkel	
Piaci érték mindösszesen:				***9.400.000,- Ft***	
Fajlagos telekérték:				***4.403,- Ft/ m²***	

1. AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Az ingatlan címe:	***2481 Velence, Panoráma út 39/3. hrsz.***
Helyrajzi száma:	***39/3 hrsz.***
Bejegyzett tulajdonos (ok), tulajdoni hányad (uk):	***Velence Város Önkormányzata 1/1*** ***(telekalakítás után várható bejegyzés)***
Az esetleges széljegyzet (ek) tartalma:	***Nem tartalmaz bejegyzést***
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, egyéb terhek	***Vezeték jog 50 m2 Jogosult: EON*** ***Vezetékjog 242 m2 Jogosult: EON*** ***Vezetékjog 166 m2 Jogosult: EON*** ***(telekalakítás után várható bejegyzések)***
Bérlő / Bérleti szerződés időtartama, lejárata:	---
A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:	
Ingatlan nyilvántartási adatokkal kapcsolatos megjegyzések:	***Az ingatlan nyilvántartási adatokat részleteiben nem vizsgáltuk, a mellékelt nem hiteles tulajdoni lap (teljes másolat) birtokában végeztük az értékelést. Jogi ügyekben állást nem foglaltunk. Az ingatlant per-, teher-, és igénymentes állapotúnak tekintettük.***
Közművek:	***Víz, villany, csatorna, gáz közelben***
A telkek alakja, formája:	***Szabálytalan sokszög, hosszúkás, út alakján követő íves alak***
A telkek határai, kerítettsége:	***Nem bekerített***
Domborzati és lejtésviszonyok:	***Szemrevételezés alapján jellemzően sík terület***
Amennyiben elérhető a lekötött kapacitások (elektromos áram, gáz, víz, ipari víz , stb.)	---
Lakott településen belüli elhelyezkedése:	***Bence hegy alsó részén panorámás terület***
Megközelíthetősége:	***Jól megközelíthető szilárd burkolatú úton***
Közlekedési eszközök:	***Gépkocsi, busz, vonat, M7***
Az ingatlanon jelenleg található:	***Beépítetlen terület***
A hasznosítás jelenlegi formája (tulajdoni lap):	***Kivett beépítetlen terület***
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	***Szomszédos ingatlanhoz csatolva beépíthető***
Övezeti besorolás:	***Vt-9***
Környezeti állapot (szemrevételezés és szóbeli info alapján):	***Szennyezés nyomait nem tapasztaltuk***

Az értékelt ingatlan a Panoráma út alsó részén található. Közművek a közelben, jellemzően sík. Jelenleg tereprendezés alatt áll. A területen áthaladó magasfeszültségű vezeték a tartó oszlopokkal együtt áthelyezés alatt áll, a piaci árra emiatt érdemi hatása nincsen. a kialakuló telek alakja gyakorlatilag beépítést nem tesz lehetővé, az út tulajdonjogának rendezése után az út melletti közterület, járda stb. funkcióra használható területté fog válni. A várhatóan bejegyzésre kerülő vezetékjogok (3 db) is ellehetetlenítik a beépítést.

2. AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE, KÖRNYEZETE

Pozíció Magyarország térképén

é. sz. 47° 14′ 30″, k. h. 18° 38′ 52″

Pozíció Fejér megye térképén

Közigazgatás	
Ország	Magyarország
Régió	Közép-Dunántúl
Megye	Fejér
Járás	Gárdonyi
Jogállás	város
Polgármester	Koszti András Zoltán (FIDESZ-KDNP) (független)[1]
Irányítószám	2481
Körzethívószám	22
Népesség	
Teljes népesség	5552 fő (2015. jan. 1.)[2]
Népsűrűség	168,38 fő/km²
Földrajzi adatok	
Tszf. magasság	119[3] m
Terület	33,37 km²
Földrajzi nagytáj	Alföld[4][5]
Földrajzi középtáj	Mezőföld[4][5]
Földrajzi kistáj	Velencei-medence[4][5]
Időzóna	CET, UTC+1

Fekvése

A város körbeöleli a Velencei-tó északkeleti végét. Déli része a Velencefürdő nevű üdülőtelep. A 7-es számú főút, az M7-es autópálya és a Budapest–Székesfehérvár-vasútvonal átszeli a várost, és kiváló közlekedési feltételeket biztosít számára. A vasúton két megállója van a városnak: Velence megállóhely és Velencefürdő megállóhely

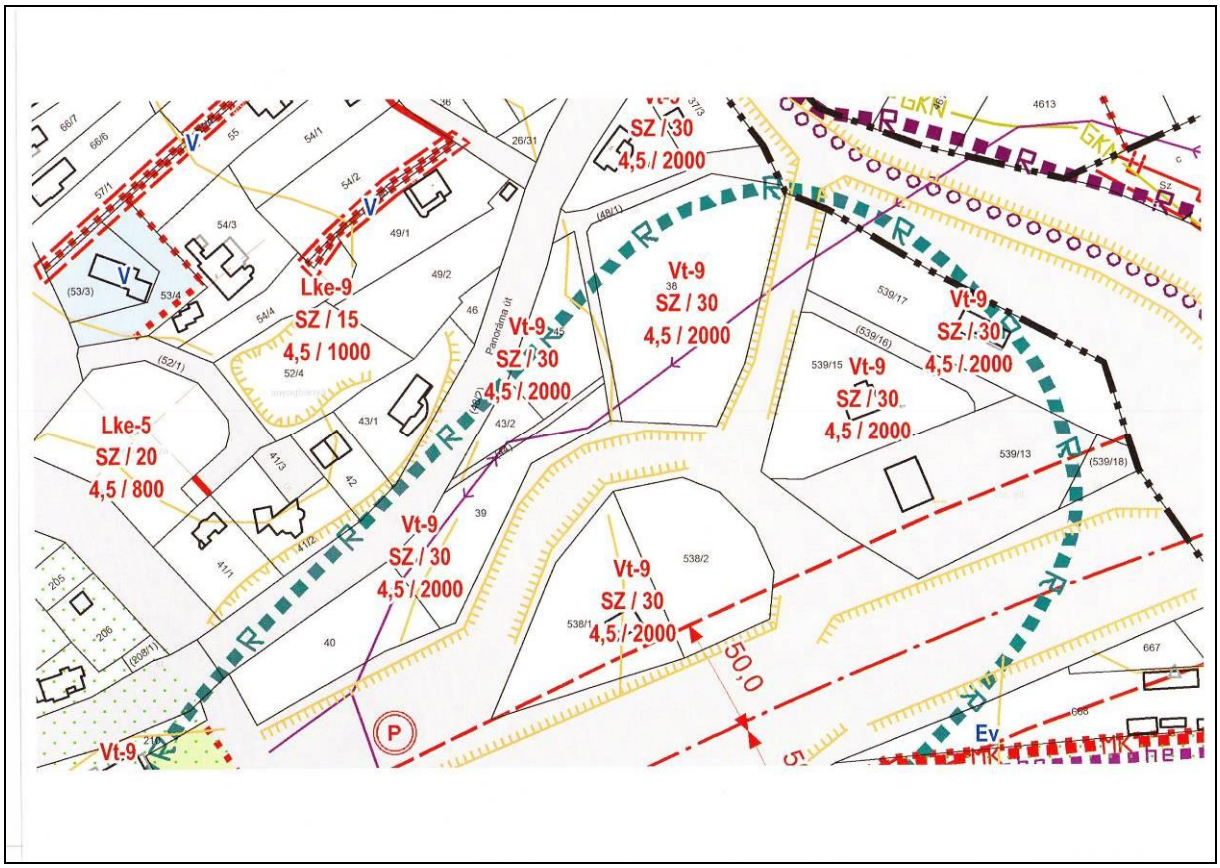
Autóbusz-összeköttetésben áll a Velencei-tó környéki településekkel, továbbá Székesfehérvárral, Budapesttel, Zichyújfaluval és Pusztaszabolccsal is. Az 1163-as, 1171-es, 8022-es, 8024-es 8025-ös, 8026-os, 8027-es, 8028-as, 8151-es, 8152-es, 8154-es, 8156-os, 8157-es, 8158-as járatok érintik a várost.

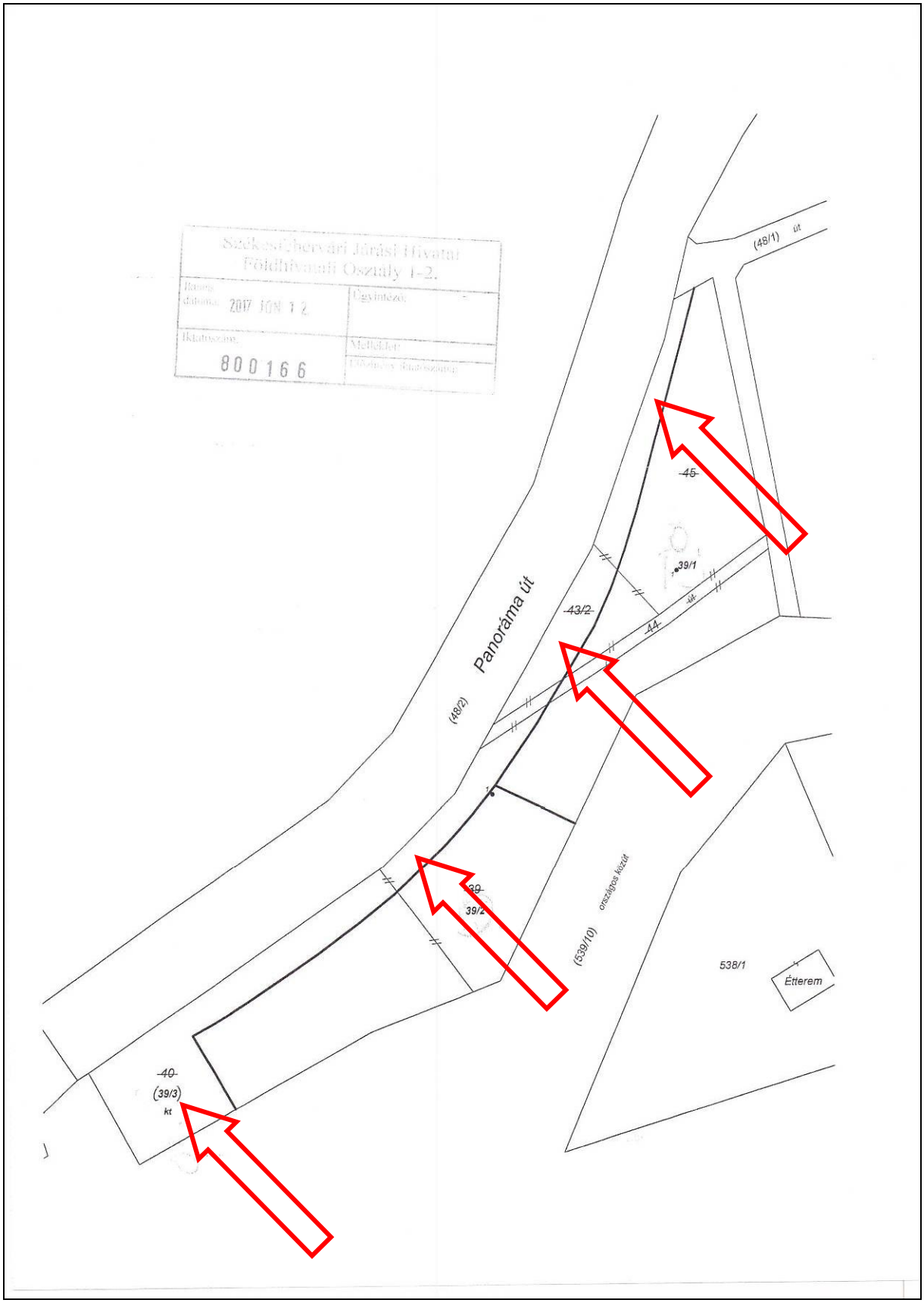
Három hajóállomása (Velencefürdő, Velence, Óvelence) működik, amelyek Pákozd, Gárdony és Agárd felől érkező hajókat fogadnak.

Településrésze Hajdútanya, amely Velence centrumától 4 kilométerre fekszik, délkeleti irányban. 2011-es adatok szerint Hajdútanya lakónépessége 62, a lakások száma 16. Hajdútanyán talajvízfigyelő kutat üzemeltet a KDT Vízügyi Igazgatóság.

2.1. TÉRKÉPEK

2.2. ÉPÍTÉSI SZABÁLYZÓK: RENDEZÉSI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT




Székesfehérvári Járási Hivatal
Földhivatali Osztály 1-2.
2017 JÚN 12
800166
(48/1) út
45
39/1
43/2
44
Panoráma út
(48/2)
39/2
(539/10) országos közút
538/1
Étterem
40
(39/3)
kt

3. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, funkciójára, a rendelkezésünkre bocsátott dokumentációkra, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a ***piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert*** alkalmaztuk. Maradványérték módszerrel (telekre maradó érték) rendelkezésre álló fejlesztési tervek hiányában nem számoltunk.

3.1. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA

Piaci érték *„Eltérő jogszabályi rendelkezés hiányában a piaci érték következő meghatározása alkalmazandó értékbecslők által: „Az a becsült összeg, amelyért az adott eszköz az értékelés napján valamely ügyletkötésre kész vevő, illetve eladó között önként létrejövő tranzakció keretében megfelelő marketingtevékenységet követően gazdát cserélhet, amely ügylet során a felek legjobb tudomásuk szerint, körültekintően és kényszerítő erő nélkül járnak el." (EVS 2012.)*

FORGALMI ÉRTÉKELÉS

*A **forgalmi értékelés** már megvalósult, konkrét és mindenki által ismert tranzakciók árainak az értékelés tárgyára (a vizsgált ingatlanra) való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során a piacon a közelmúltban (általában 1-3-6 hónap) eladott, (kivételes esetekben az eladásra felkínált) ingatlanokat kell elemeznünk és összehasonlítanunk az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során az ingatlanpiacot leginkább meghatározó alább felsorolt tényezőket kell figyelembe vennünk:*

- *a kereslet és kínálat vizsgálatakor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárlóerejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,*
- *a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,*
- *az egyensúly vizsgálatakor egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),*
- *a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.*

Földterület, valamint beépített ingatlanok értékelésénél – megfelelő piaci viszonyok között- az értékelési módszerek közül a forgalmi értékelés adja a legpontosabb értéket. Ekkor bizonyos fejlesztési körzetben végzünk összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában egyéb vagyontárgyakat veszünk figyelembe, illetve vizsgáljuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát.

A forgalmi értékelést teljes körű külső (árkatalógusok, az adott gazdasági régió szaksajtói, nyilvános árverési adatok, stb.) és belső (ingatlanforgalmazói tevékenység adatbázisa, egyéb adatbázisok) adatokra épülő saját adatbázis segíti.

MARADVÁNYÉRTÉK ELJÁRÁS:

A maradványelvű értékelés egy olyan befektetői szempontból vizsgált megközelítést tükröz, mely megmutatja, hogy az adott ingatlan a jövőbeni elérhető bevételek alapján milyen maximált kiinduló értékkel (úgymond bekerülési költséggel) rendelkezhet. A maradványérték módszert az üres telkek értékelésére szokták használni, azt feltételezve, hogy a fejlesztés egy nyereségérdekelt üzleti tevékenység, és ezáltal lehetségessé válik a telket jelenlegi formájában értékelni, üzletileg követve és optimalizálva a fejlesztés lehetőségének mértékét. A fejlesztés kivitelezésével a telek piaci értéke megnő, mert az új felhasználási formákra való kereslet magasabb bevételt eredményez mint az eredeti forma.

A maradványértékelési módszer a telek fejlesztett formájában való értékeléséből áll, és ebből kell levonni az összes olyan költséget (tervezési, infrastrukturális munkák, építési, szakértői, finanszírozási, eladási, „fejlesztési profit", stb. költségek) ami azzal járt, hogy nagyobb értékűvé alakítsák az ingatlant. A végső piaci értékből történő levonások után fennmaradó maradványérték képezi azt az összeget, amit a fejlesztőnek érdemes kifizetni a telek átalakításáért.

3.2. ÉRTÉKELÉS *Piaci összehasonlító megközelítés*

Az általunk használt adatbankok alapján az ingatlan környezetében eladásra kínált hasonló adottságú ingatlanokat választottunk ki összehasonlításra. Az összehasonlító ingatlanok tulajdonságait elemezve, a tárgyi ingatlan adottságait különböző szempontok alapján összevetve határoztuk meg a korrekciós arányokat.

Piaci összehasonlító adatok bemutatása

1.

http://ingatlan.com/23288637/nyomtata

ingatlan.com
A legtöbb ingatlan egy helyen.

Aradics Gábor ingatlanreferens
(City Cartel Siófok)
Telefon: **06 20 323 4263**

Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	**Típus**	lakóövezeti telek
Vételár	66.9 M Ft	**Villany**	van
Telekterület	2 290 m²	**Víz**	utcában
Cím	Fejér megye, Velence	**Gáz**	utcában
		Csatorna	utcában
		Kilátás	panorámás

Panorámás vízközeli telek Velencén!

A CITY CARTEL INGATLANIRODA kínálatából ajánlom Önnek ezt a 2292 m2-es vízközeli építési telket Velencén.

Azért csak vízközeli a telek, mert a Velencei-tó és a terület között a tavat körbeölelő kiépített bicikli út szeli át. A víz távolsága így 20 méter..... viszont örökpanorámás!

Az Lke-20 építési besorolású területen 15% a maximális beépíthetőség, 4,5 méteres legnagyobb építmény magasság mellett (legkisebb zöldfelület 50%) lehetséges építkezni.

Közművek tekintetében villannyal rendelkezik, gáz a telekhatárnál, víz és csatorna pedig az utcában található.

Ha jó ár-érték arányú vízparti telket keres ne habozzon! A Velencei tó közelsége (20 méter) és a csodálatos panoráma miatt elsősorban befektetőknek ajánlom, hiszen a terület beépíthetőségével és adottságaival csak a képzelet szab határt annak hasznosításában.

Remélem felkeltettem érdeklődését, bármilyen kérdésében készséggel állok rendelkezésére a hét minden napján, akár hétvégén is!

30% állami támogatással hozzásegítjük álmai ingatlanjának megvásárlásához!

Irodai címünk: 8000 Székesfehérvár, Távirda u. 29.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (/velence/elado+telek/lakoovezeti-telek/fejer+megye+velence/23288637) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

2.

http://ingatlan.com/22634561/nyomtatas

ingatlan.com
A legtöbb ingatlan egy helyen.

(Fehérház.com Kft.)
Telefon: **06 70 977 4499**

Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	**Típus**	egyéb telek
Vételár	90 M Ft		
Telekterület	2 405 m²		
Cím	Fejér megye, Velence		

Különleges lehetőség! Alkalma van az utolsó vízparti telkek egyikéhez hozzájutni a Velencei tónál. Befektetőknek, kuriózumokat kedvelőknek ideális elsősorban.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (/velence/elado+telek/egyeb-telek/fejer+megye+velence/22634561) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

3.

http://ingatlan.com/22301468/nyomtatas

ingatlan.com
A legtöbb ingatlan egy helyen.

Máté Henrietta ingatlanreferens
(Immo Velence)
Telefon: **06 70 630 8481**

Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	**Típus**	üdülőövezeti telek
Vételár	60.81 M Ft	**Villany**	utcában
Telekterület	4 054 m²	**Víz**	telken belül
Cím	Fejér megye, Velence (Bencehegy)	**Gáz**	utcában
		Csatorna	telken belül

3774. Velence északi oldalán, a Bence-hegy alatt, három helyrajzi számon lévő pítési telek víz és csatorna közművekkel, 15eFt/m2 áron egyben, vagy külön-külön is eladó.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (/velence-bencehegy/elado+telek/uduloovezeti-telek/fejer+megye+velence/22301468) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

4.

http://ingatlan.com/22543243/nyomtatas

ingatlan.com
A legtöbb ingatlan egy helyen.

Mráz Melinda ingatlanreferens
(Forhome Ingatlan)
Telefon: **06 30 535 9409**

Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	**Típus**	lakóövezeti telek
Vételár	38.9 M Ft	**Villany**	utcában
Telekterület	2 900 m²	**Víz**	utcában
Cím	Fejér megye, Velence (Bencehegy)	**Gáz**	utcában
		Csatorna	utcában
		Kilátás	panorámás

Csendes, panorámás telek!

Eladásra kínáljuk ezt a 2900 nm-es panorámás építési telket Velencén, a Bence-hegyen, csendes nyugodt lakott részen.

A telek megosztható 1480nm + 1420 nm-es területre.

Építkezés szempontjából kiváló választás, örök panorámával a Velencei tóra.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (/velence-bencehegy/elado+telek/lakoovezeti-telek/fejer+megye+velence/22543243) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

5.

http://ingatlan.com/21538264/nyomtat

ingatlan.com
A legtöbb ingatlan egy helyen.

Uzoni Zsuzsanna - Duna House ingatlanreferens
(Uzoni Zsuzsanna - Duna House - II. ker. Retek utcai iroda)
Telefon: **06 30 301 0670**

Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	**Típus**	lakóövezeti telek
Vételár	26.92 M Ft	**Ingatlan állapota**	új parcellázású
Telekterület	1 044 m²	**Villany**	telken belül
Cím	Fejér megye, Velence (Ófalu), Kemping utca	**Víz**	telken belül
		Gáz	telken belül
		Csatorna	telken belül
		Kilátás	panorámás

Eladó Velencén, a VÍZPARTI SÁVBAN egy 1044 m2-es összközműves építési telek! A telek közvetlen saját partszakasszal nem rendelkezik, de a lakóparki ingatlan tulajdonosok számára egy saját strand vár kialakításra. Többféle méretű és adottságú telek közül választhat, amíg a készlet tart! A telkek egy lakópark jellegű, körbekerített területen helyezkednek el, beépíthetőségük 20 %.
A telkek értéke a Velence Korzó idegenforgalmi létesítmény közelsége miatt emelkedő tendenciát mutat, így befektetési célokra is alkalmas az ingatlan! A közlekedés és az infrastruktúra kiváló, Budapest kb fél óra alatt elérhető autóval, vonattal pedig 45 perc a Déli pályaudvar! A Velencei tónál a sportolási, szórakozási lehetőségek tárháza nagyon széles, az év minden szakában!

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (/velence/elado+telek/lakoovezeti-telek/fejer+megye+velence+kemping+utca/21538264) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ELEMZÉS – ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

TELEK PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKBECSLÉS (várható érték)

Ingatlan azonosítója			23288637	22634561	22301468	22543243	21538264
		Tárgyi ingatlan	INGATLAN 1	INGATLAN 2	INGATLAN 3	INGATLAN 4	INGATLAN 5
Település neve		Velence	Velence	Velence	Velence	Velence	Velence
Utca/út/tér		Panoráma utca	víz közeli	vízparti	Bencehegy	Bencehegy	vízparti, Kemping utca
Az ingatlan típusa		telek	telek	telek	telek	telek	telek
Épület szintszáma		0	0	0	0	0	0
Felépítmény alapterülete		0	0	0	0	0	0
Telek alapterülete (m2)	hrsz 39/3	2141	2 290	2 405	4 054	2 900	1 044
SZT besorolás		Vt-9	Lke-20	Lke	Lke	Lke	Lke
HÉSZ szeinti beépíthetőség	%	30	15	15	20	20	20
Építés, felújítás éve		0	0	0	0	0	0
Beépítettség	%		0	0	0	0	0
Terület mérete	%		0	0	5	0	-5
Övezeti besorolás - funkció	%		0	0	0	0	0
Beépíthetőségi paraméterek	%		15	15	10	10	10
Környezet (szomszédos épületek)	%		-10	-15	5	5	-10
Elhelyezkedés	%		-25	-30	0	0	-20
Megközelíthetőség	%		0	0	0	5	0
Közművesítettség	%		0	0	0	0	0
Egyéb : terület alakja	%		-65	-65	-65	-65	-65
Eladási ár	Ft		66 900 000	90 000 000	60 810 000	38 900 000	26 920 000
Értékesítés éve			Azonos	Azonos	Azonos	Azonos	Azonos
Kínálati ár korrekció	- %		10	10	10	10	10
Jelen ár	Ft		60 210 000	81 000 000	54 729 000	35 010 000	24 228 000
Fajlagos alapterületi ár	Ft/m2	21 750	26 293	33 680	13 500	12 072	23 207
Összehasonlító korrekció			-85	-95	-45	-45	-90
Korrekció			15	5	55	55	10
Korrigált fajlagos érték	Ft/m2		3 944	1 684	7 425	6 640	2 321
Korrigált átlagos érték	Ft/m2	4 403					
Az ingatlan becsült forgalmi értéke		*9 426 136*					
Becsült fajlagos érték	*Ft/m2*	*4 403*					

Forgalmi érték kereken	***9 400 000 - Ft***

KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁTLAGÁR	**4.403 Ft/m2**

AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:

A forgalmi értéket a piaci összehasonlító megközelítés módszerével számolt értékfigyelembevételével határoztuk

Az ingatlan értéke a költségalapú összehasonlító megközelítés szerint	0 Ft
A költségalapú összehasonlító megközelítés súlyozása	0 %
Az ingatlan értéke a piaci megközelítés szerint	9 400 000 Ft
A piaci megközelítés súlyozása	100 %
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint	0 Ft
A hozamalapú megközelítés súlyozása	0 %
Az ingatlan egyeztetett értéke	9 400 000 Ft
Becsült forgalmi érték kerekítve	**9 400 000 Ft**

A becsült értékek ÁFA-t nem tartalmaznak

MEGJEGYZÉSEK:

- Az ingatlan értékének becslését a hazai és a nemzetközi értékelési normáknak, különös tekintettel a 25/1997. (VIII. 1.) PM r. és annak módosítása 32/2000. (VIII.29.) PM. Valamint 26/2005 (VIII. 11.) PM. Rendeletekben foglaltakra végeztük el, a szakmai és etikai normák betartásával, lelkiismeretesen, legjobb tárgyi tudásunk szerint.
- Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó jogcímmel, sem pedig a velük szemben esetlegesen fennálló kötelezettségekkel.
- Jogi ügyekben véleményt nem nyilvánítottunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonjog eladható, nem terheli semmilyen jelzálog vagy egyéb kötelezettség. Az értékbecslésben értékelt elsődleges jog a tehermentes tulajdonjog.
- **Az ingatlan értékelése a fennálló kötelezettségektől, terhektől mentesen történt**. A telekkönyvi szemle csak tulajdoni lap és térképmásolat alapján történt.
- A kapott információforrásokat megbízhatónak és érvényesnek tekintettük. Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség a hivatkozott Tulajdoni lapon feltüntetetteken kívül. Az ingatlant tehermentesként kezeltük.
- A Megbízó által szolgáltatott adatokat szúrópróbaszerűen ellenőriztük. Azok valódiságát és teljességét a Megbízó szavatolja.
- Nem vállalunk felelősséget olyan, a később jelentkező gazdasági, vagy fizikai tényezőkért, amelyek az itt megadott értéket befolyásolhatják.
- Az értékeléskor nem vizsgáltuk a térmérték megfelelőségét, és egyezőségét a földhivatali nyilvántartási adatokkal.
- Minden olyan tényből, adatból – mely szemrevételezéssel nem volt megállapítható és adatszolgáltatásként nem kaptunk meg, viszont az információkat adók erről tudtak, vagy tudhattak – folyó esetleges jogkövetkezményekért felelősséget nem vállalunk.
- A bejárás során sem talajmechanikai, sem talaj szennyezettségi vizsgálatokat nem végeztünk, ezért a szakvéleményt a helyszíni szemlén szemrevételezéssel szerzett tapasztalatok alapján készítettük el. Ennek megfelelően ilyen vonatkozású műszaki szakértői felelőséget nem vállalunk és nem viselünk. Az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlanon nincs olyan anyag, amely annak értékét csökkentené.
- Az értékbecslésünkben közzétett értékek a leírt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott célra érvényesek. A kifejtett szakértői vélemény a hazai piacgazdaságnak a jelen időpontban fennálló helyzetén és az érvényes forint vásárló-erőn alapul.
- A felépítmények/lakások értéke magában foglalja az épület/lakás rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét és az általános forgalmi adót – ott ahol ezt külön nem említettük!
- Az értékelők kijelentik, hogy legjobb tudomásuk szerint sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltségük az értékelt vagyontárggyal kapcsolatban vagy az értékelésben érintett felekkel kapcsolatban nincs. Az itt megállapított érték független a díjazása mértékétől, illetve a díjazás ténye nem függ bármilyen „előre meghatározott" érték elérésétől.
- Az értékelés elkészítése/felülvizsgálata és annak következtetései az értékelők személyes szakmai meggyőződéséhez hűek.
- Minden irat, munkaanyag vagy dokumentáció – amely a megbízás során keletkezett – tulajdonjoga bennünket illet meg, azokat írásbeli engedélyünk nélkül más célra felhasználni nem lehet.
- **PLANe®** Mérnökiroda Kft. kijelenti, hogy az ingatlan értékbecslői tevékenységhez szükséges hatósági engedélyekkel rendelkezik, valamint ezen tevékenységet végző személyek felsőfokú képzettsége és végzettsége is megvan.
- **PLANe®** Mérnökiroda Kft. vállalja a felelősséget az itt tanúsított értékért.
- Érték tanúsítvány felhasználási körét kizárólag adásvételi eljárás előkészítésére korlátozzuk és érvényességi idejét 6 hónapban határozzuk meg.
- A PLÁNe® Mérnökiroda Kft. kiköti, hogy a megrendelő a szakvéleményt csak a szerződésben rögzített vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Továbbá fenntartja a jogát arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítse, és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

GEOFÉNY KFT.
2481 Velence, Hunyadi u. 6.

A munkavégző neve

Munka száma: M-3/2017.

1278/2017.

Velence
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma:2-449/2017.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 39, 40, 43/2, 44, 45 helyrajzi számú földrészletek alkotta telekcsoport újraosztásáról

M= 1:1000

A telekalakítást a ...../20.17.. számú határozatomban foglaltak szerint engedélyezem. Az engedély a hozzá tartozó változási vázrajzzal együtt a határozat jogerőre emelkedésétől számított egy évig hatályos.

Székesfehérvár, 2017 -07- 12

aláírás

Címkoordináták		
39/1 hrsz.		
Psz.	Y	X
1	618820	211238
39/2 hrsz.		
Psz.	Y	X
1	618777	211187

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							
Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés
	jel	műv. ág	min.o.	ha.m²			jel	műv. ág	min.o.	ha.m²			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
39		Kivett beépítetlen terület		0.2369	0.00	39/1		Kivett beépítetlen terület		0.2837	0.00	Vezetékjog 455 m2-re (VII-S-001/04215-4/2012.) Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 37992/2013/2012.12.06	
40		Kivett beépítetlen terület		0.2416	0.00	39/2		Kivett beépítetlen terület		0.2369	0.00	Vezetékjog 536 m2-re (VII-S-001/04215-4/2012.) Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 37991/2013/2012.12.06	
43/2		Kivett beépítetlen terület		0.0546	0.00	39/3		Kivett közterület		0.2141	0.00	Vezetékjog 50 m2-re az okirat és vázrajz szerinti tartalommal. Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 44423/1997.06.03	
44		Kivett közterület		0.0241	0.00							Vezetékjog 242 m2-re (VII-S-001/04215-4/2012.) Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 37995/2013/2012.12.06	
45		Kivett beépítetlen terület		0.1775	0.00							Vezetékjog 166 m2-re (FES-01/3090-3/2013.) Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 64994/2/2013.09.03	
Összesen:				**0.7347**	**0.00**					**0.7347**	**0.00**		

A változás akaratunknak megfelelően történt:

Kápolnásnyék, 2017. február 27.

Kankai István
földmérő mérnök
Ing.rend.min.sz.: 2285/2016
Székesfehérvár, Csokonai u. 4/a. Csákvár, Dózsa Gy. út 18.

Készítő és Minőséget tanúsító: Kankai István

Föld.ig.sz.: 6581/2014.

Ing.rend.min.sz.: 2285/2016.

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezéstől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékoltatni kell.

Székesfehérvár, 2017. 2017 MÁJ. 24. *hó* ..... *nap*

P.H.

Záradékoló: .....

Ing.rend.min.száma:

Szombathy Zoltán

PLÁNE® MÉRNÖKIRODA KFT.

H1016BUDAPEST,ZSOLT U.6C.TEL.:(36-1)214-6550,FAX.:(36-1)214-1998
CÉGJEGYZÉKSZÁM: 01-09-164138 ADÓSZÁM: HU 10721920 BANKSZÁMLASZÁM: 10300002-20334451-00003285
3w: planemernok.hu e-mail: planemernok@planemernok.hu

N 000/2017

INGATLAN ÉRTÉK MEGHATÁROZÓ SZAKVÉLEMÉNY

2481 VELENCE, PANORÁMA ÚT

KIVETT BEÉPÍTETLEN TERÜLET

HRSZ: 40

VELENCE, 2017. JÚLIUS 14.

IRM/IKSZFO-ID/2295-2/2010 határozattal 009584 nyilvántartási számon bejegyzett
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
Ingatlan-értékbecslés, bányászati, építőipari gép gyártása, hőerőgépek és rendszerek, kohászati gép gyártása, mechanikai erőgép, energiaközlő gyártása, beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés, építési szerelőipar, építéstechnológia, építőanyag-ipar, épületenergetika
http://szakertok.irm.gov.hu/CompanyFactSheet.aspx?id=009584

ADATLAP INGATLAN ÉRTÉKELÉSÉHEZ | T

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítását szolgálja. A vonatkozó 25/1997 (VIII.1.) PM. rendeletnek megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve – valamint az EVS 2003 és EVS 2009, EVS 2012, továbbá a Magyar Ingatlan Szövetség (MAISz), értékelő tagozat ajánlásaiban foglaltaknak megfelelően - készült. Az alkalmazott módszerek és a levont következtetések értelmezése az ott meghatározottak szerint értendők.

Az értékelő társaság:				***PLANE Mérnökiroda KFT.***	
Szakértő(k) neve:				***Kovács Barnabás***	
Az értékelés fordulónapja:				***2017.07.14.***	
A megbízás hivatkozási száma:				***5096-2/2017***	
A vizsgálat célja				***piaci forgalmi érték megállapítása adásvételi tranzakció előkészítésére***	
Ingatlan értékelés	***X***	éves felülvizsgálat		egyéb:	
Ügyfél:					
Az ingatlan helyrajzi száma:				***40 hrsz.***	
Az ingatlan címe:				***2481 Velence, Panoráma út 40 hrsz.***	
Az ingatlan megnevezése: *(Tulajdoni lap szerint)*				***Kivett beépítetlen terület***	
Az ingatlan hasznosítási formája:					
Értékelt vagyonértékű jog megnevezése:	***tulajdonjog***			Tulajdoni hányad	***1/1***
Alapterület:				---	
Telek terület:				***2 416 m2***	
Piaci érték				***24.600.000,- Ft***	
Költség alapú megközelítés szerint				---	
Maradványérték elvű megközelítés szerint				---	
Egyeztetett (végső) piaci érték				***24.600.000,- Ft***	
				A fenti értékek Áfát nem tartalmaznak!	
Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége					
erős kereslet		**kiegyensúlyozott piac**	**X**	kínálati túlsúly	erős túlkínálat
				Mellékletek:	
Felelősséget kizáró körülmény nincs			**X**	1. Fotók (2017.07.14.)	**X**
KÉSZÍTETTE:				2.Tulajdoni lap (2017.07.10.)	**X**
				3. Változási Vázrajz(2017.07.12.)	**X**
KOVÁCS BARNABÁS				4. SZT részlet	**X**
ELLENŐRIZTE:					
				KÉSZÜLT 3 pld. 19 oldalon mellékletekkel	
TAKÁCS NÁNDOR OKL. GAZDASÁGIMÉRNÖK (MSC.) OKL. INGATLANGAZDÁLKODÓ (EUFIM/ESSEC) VEZETŐ ÉRTÉKBECSLŐ (PSZÁF 10099/2/2008) **IGAZSÁGÜGYI INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐ (IM 4582)**					
Piaci érték mindösszesen:				***24.600.000,- Ft***	
Fajlagos telekérték:				***10.180,- Ft/ m²***	

1. AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Az ingatlan címe:	***2481 Velence, Panoráma út 40 hrsz.***
Helyrajzi száma:	***40 hrsz.***
Bejegyzett tulajdonos (ok), tulajdoni hányad (uk):	***Velence Város Önkormányzata 1/1***
Az esetleges széljegyzet (ek) tartalma:	***Nem tartalmaz bejegyzést***
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, egyéb terhek	***III/4. Vezetékjog Jogosult: EON*** ***III/5. Vezetékjog Jogosult: EON*** ***III/6. Vezetékjog 51 m2 Jogosult: EON*** ***III/7. Telekalakítási eljárás megindítása***
Bérlő / Bérleti szerződés időtartama, lejárata:	---
A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:	
Ingatlan nyilvántartási adatokkal kapcsolatos megjegyzések:	***Az ingatlan nyilvántartási adatokat részleteiben nem vizsgáltuk, a mellékelt nem hiteles tulajdoni lap (teljes másolat) birtokában végeztük az értékelést. Jogi ügyekben állást nem foglaltunk. Az ingatlant per-, teher-, és igénymentes állapotúnak tekintettük.***
Közművek:	***Víz, villany, csatorna, gáz közelben***
A telkek alakja, formája:	***Szabálytalan négyszög***
A telkek határai, kerítettsége:	***Nem bekerített***
Domborzati és lejtésviszonyok:	***Szemrevételezés alapján jellemzően sík terület***
Amennyiben elérhető a lekötött kapacitások (elektromos áram, gáz, víz, ipari víz , stb.)	---
Lakott településen belüli elhelyezkedése:	***Bence hegy alsó részén panorámás terület***
Megközelíthetősége:	***Jól megközelíthető szilárd burkolatú úton***
Közlekedési eszközök:	***Gépkocsi, busz, vonat, M7***
Az ingatlanon jelenleg található:	***Beépítetlen terület***
A hasznosítás jelenlegi formája (tulajdoni lap):	***Kivett beépítetlen terület***
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	***Szomszédos ingatlanhoz csatolva beépíthető***
Övezeti besorolás:	***Vt-9***
Környezeti állapot (szemrevételezés és szóbeli info alapján):	***Szennyezés nyomait nem tapasztaltuk***

Az értékelt ingatlan a Panoráma út alsó részén található. Közművek a közelben, jellemzően sík. Jelenleg tereprendezés alatt áll. A területen áthaladó magasfeszültségű vezeték a tartó oszlopokkal együtt áthelyezés alatt áll, a piaci árra emiatt érdemi hatása nincsen, viszont a bejegyzett vezetékjog terület nagysága nem beazonosítható.

2. AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE, KÖRNYEZETE

Pozíció Magyarország térképén

é. sz. 47° 14' 30", k. h. 18° 38' 52"

Pozíció Fejér megye térképén

Közigazgatás	
Ország	Magyarország
Régió	Közép-Dunántúl
Megye	Fejér
Járás	Gárdonyi
Jogállás	város
Polgármester	Koszti András Zoltán (FIDESZ-KDNP) (független)[1]
Irányítószám	2481
Körzethívószám	22
Népesség	
Teljes népesség	5552 fő (2015. jan. 1.)[2]
Népsűrűség	168,38 fő/km²
Földrajzi adatok	
Tszf. magasság	119[3] m
Terület	33,37 km²
Földrajzi nagytáj	Alföld[4][5]
Földrajzi középtáj	Mezőföld[4][5]
Földrajzi kistáj	Velencei-medence[4][5]
Időzóna	CET, UTC+1

Fekvése

A város körbeöleli a Velencei-tó északkeleti végét. Déli része a Velencefürdő nevű üdülőtelep. A 7-es számú főút, az M7-es autópálya és a Budapest–Székesfehérvár-vasútvonal átszeli a várost, és kiváló közlekedési feltételeket biztosít számára. A vasúton két megállója van a városnak: Velence megállóhely és Velencefürdő megállóhely

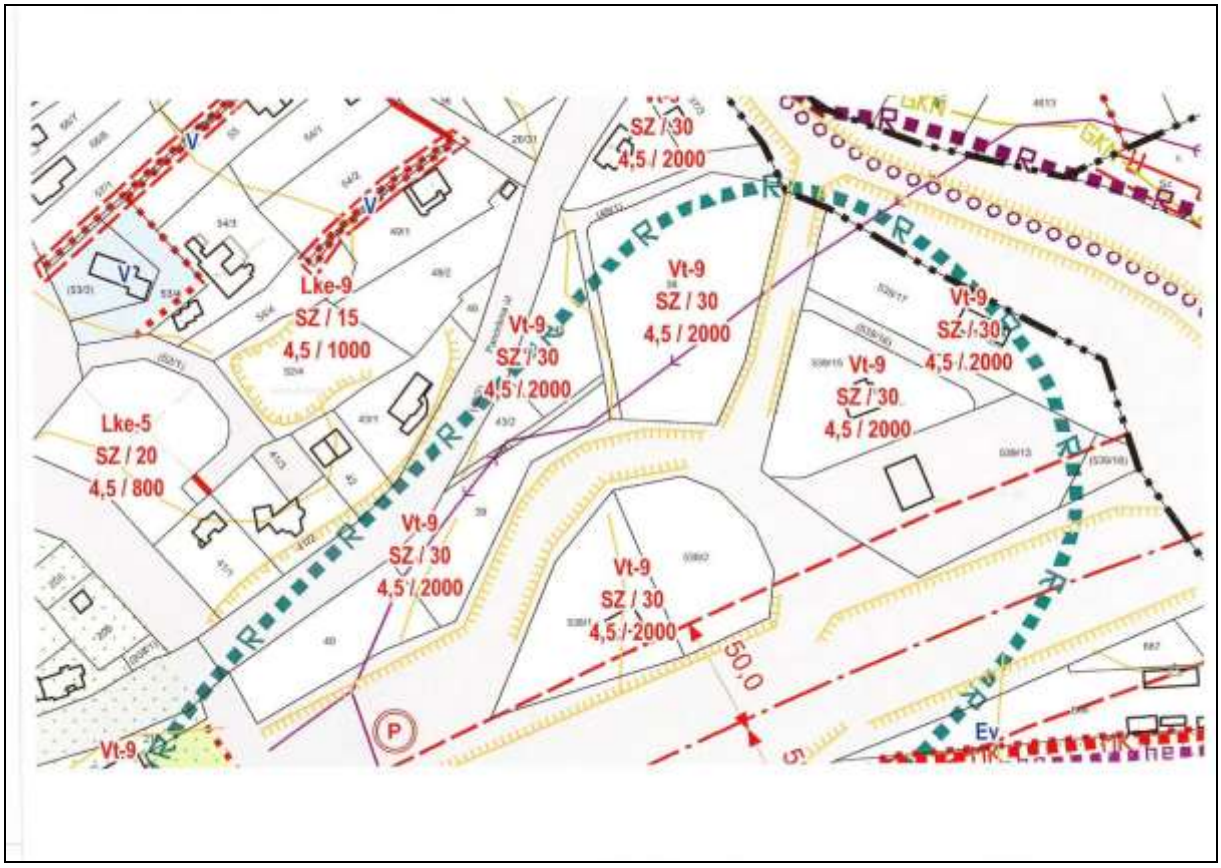
Autóbusz-összeköttetésben áll a Velencei-tó környéki településekkel, továbbá Székesfehérvárral, Budapesttel, Zichyújfaluval és Pusztaszabolccsal is. Az 1163-as, 1171-es, 8022-es, 8024-es 8025-ös, 8026-os, 8027-es, 8028-as, 8151-es, 8152-es, 8154-es, 8156-os, 8157-es, 8158-as járatok érintik a várost.

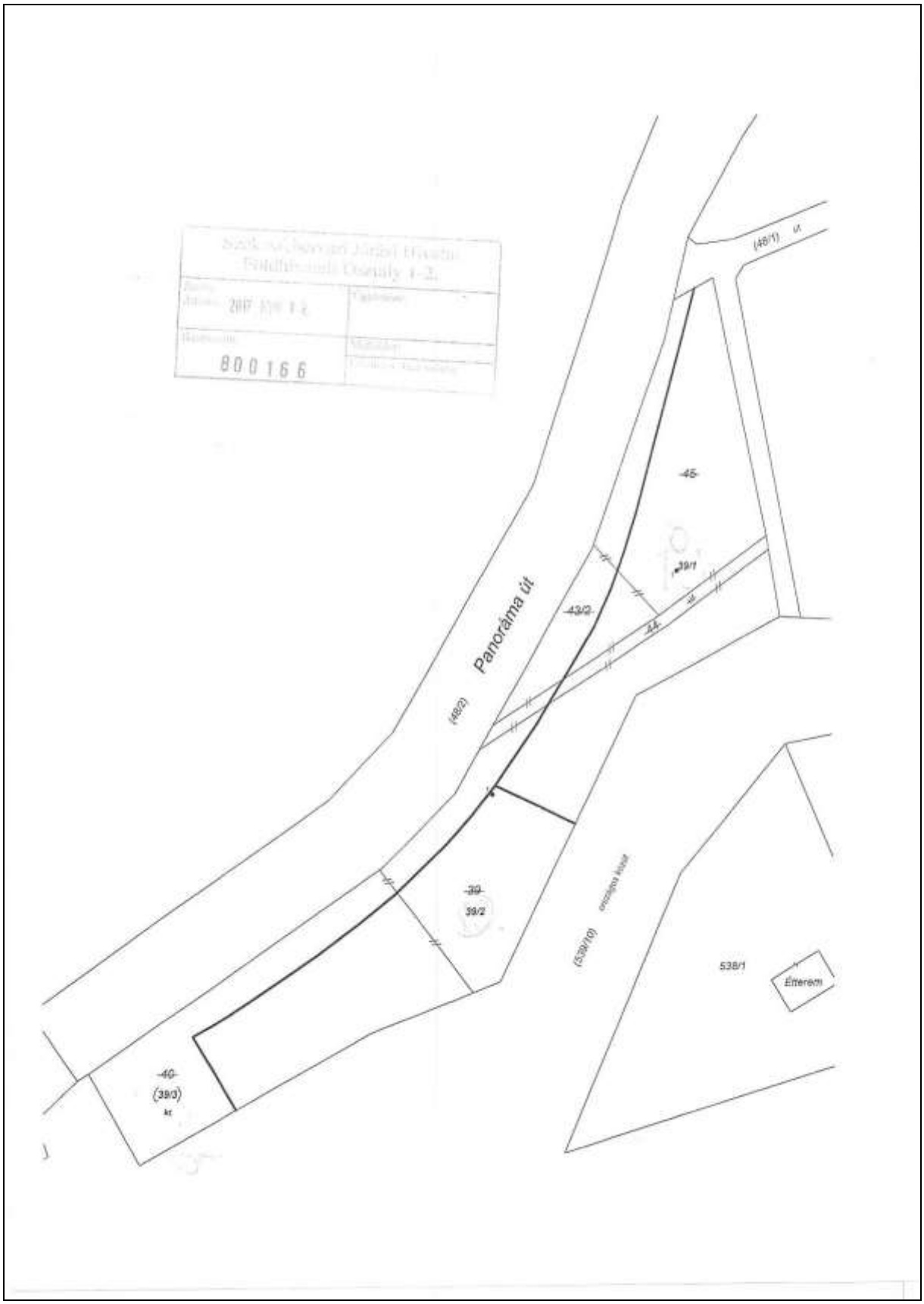
Három hajóállomása (Velencefürdő, Velence, Óvelence) működik, amelyek Pákozd, Gárdony és Agárd felől érkező hajókat fogadnak.

Településrésze Hajdútanya, amely Velence centrumától 4 kilométerre fekszik, délkeleti irányban. 2011-es adatok szerint Hajdútanya lakónépessége 62, a lakások száma 16. Hajdútanyán talajvízfigyelő kutat üzemeltet a KDT Vízügyi Igazgatóság.

2.1. TÉRKÉPEK

2.2. ÉPÍTÉSI SZABÁLYZÓK: RENDEZÉSI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT




800166
Panoráma út
(48/1) út
45
39/1
43/2
44
(48/2)
39
39/2
(538/10) árvízi kivezető
538/1
Étterem
40
(39/3)
kt

3. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, funkciójára, a rendelkezésünkre bocsátott dokumentációkra, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a ***piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert*** alkalmaztuk. Maradványérték módszerrel (telekre maradó érték) rendelkezésre álló fejlesztési tervek hiányában nem számoltunk.

3.1. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA

Piaci érték *„Eltérő jogszabályi rendelkezés hiányában a piaci érték következő meghatározása alkalmazandó értékbecslők által: „Az a becsült összeg, amelyért az adott eszköz az értékelés napján valamely ügyletkötésre kész vevő, illetve eladó között önként létrejövő tranzakció keretében megfelelő marketingtevékenységet követően gazdát cserélhet, amely ügylet során a felek legjobb tudomásuk szerint, körültekintően és kényszerítő erő nélkül járnak el." (EVS 2012.)*

FORGALMI ÉRTÉKELÉS

*A **forgalmi értékelés** már megvalósult, konkrét és mindenki által ismert tranzakciók árainak az értékelés tárgyára (a vizsgált ingatlanra) való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során a piacon a közelmúltban (általában 1-3-6 hónap) eladott, (kivételes esetekben az eladásra felkínált) ingatlanokat kell elemeznünk és összehasonlítanunk az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során az ingatlanpiacot leginkább meghatározó alább felsorolt tényezőket kell figyelembe vennünk:*

- *a kereslet és kínálat vizsgálatakor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárlóerejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,*
- *a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,*
- *az egyensúly vizsgálatakor egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),*
- *a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.*

Földterület, valamint beépített ingatlanok értékelésénél – megfelelő piaci viszonyok között- az értékelési módszerek közül a forgalmi értékelés adja a legpontosabb értéket. Ekkor bizonyos fejlesztési körzetben végzünk összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában egyéb vagyontárgyakat veszünk figyelembe, illetve vizsgáljuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát.

A forgalmi értékelést teljes körű külső (árkatalógusok, az adott gazdasági régió szaksajtói, nyilvános árverési adatok, stb.) és belső (ingatlanforgalmazói tevékenység adatbázisa, egyéb adatbázisok) adatokra épülő saját adatbázis segíti.

MARADVÁNYÉRTÉK ELJÁRÁS:

A maradványelvű értékelés egy olyan befektetői szempontból vizsgált megközelítést tükröz, mely megmutatja, hogy az adott ingatlan a jövőbeni elérhető bevételek alapján milyen maximált kiinduló értékkel (úgymond bekerülési költséggel) rendelkezhet. A maradványérték módszert az üres telkek értékelésére szokták használni, azt feltételezve, hogy a fejlesztés egy nyereségérdekelt üzleti tevékenység, és ezáltal lehetségessé válik a telket jelenlegi formájában értékelni, üzletileg követve és optimalizálva a fejlesztés lehetőségének mértékét. A fejlesztés kivitelezésével a telek piaci értéke megnő, mert az új felhasználási formákra való kereslet magasabb bevételt eredményez mint az eredeti forma.

A maradványértékelési módszer a telek fejlesztett formájában való értékeléséből áll, és ebből kell levonni az összes olyan költséget (tervezési, infrastrukturális munkák, építési, szakértői, finanszírozási, eladási, „fejlesztési profit", stb. költségek) ami azzal járt, hogy nagyobb értékűvé alakítsák az ingatlant. A végső piaci értékből történő levonások után fennmaradó maradványérték képezi azt az összeget, amit a fejlesztőnek érdemes kifizetni a telek átalakításáért.

3.2. ÉRTÉKELÉS *Piaci összehasonlító megközelítés*

Az általunk használt adatbankok alapján az ingatlan környezetében eladásra kínált hasonló adottságú ingatlanokat választottunk ki összehasonlításra. Az összehasonlító ingatlanok tulajdonságait elemezve, a tárgyi ingatlan adottságait különböző szempontok alapján összevetve határoztuk meg a korrekciós arányokat.

Piaci összehasonlító adatok bemutatása

1.

http://ingatlan.com/23288637/nyomtata

ingatlan.com
A legtöbb ingatlan egy helyen

Aradics Gábor ingatlanreferens
(City Cartel Siófok)
Telefon: **06 20 323 4263**

Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	**Típus**	lakóövezeti telek
Vételár	66.9 M Ft	**Villany**	van
Telekterület	2 290 m²	**Víz**	utcában
Cím	Fejér megye, Velence	**Gáz**	utcában
		Csatorna	utcában
		Kilátás	panorámás

Panorámás vízközeli telek Velencén!

A CITY CARTEL INGATLANIRODA kínálatából ajánlom Önnek ezt a 2292 m2-es vízközeli építési telket Velencén.

Azért csak vízközeli a telek, mert a Velencei-tó és a terület között a tavat körbeölelő kiépített bicikli út szeli át. A víz távolsága így 20 méter..... viszont örökpanorámás!

Az Lke-20 építési besorolású területen 15% a maximális beépíthetőség, 4,5 méteres legnagyobb építmény magasság mellett (legkisebb zöldfelület 50%) lehetséges építkezni.

Közművek tekintetében villannyal rendelkezik, gáz a telekhatárnál, víz és csatorna pedig az utcában található.

Ha jó ár-érték arányú vízparti telket keres ne habozzon! A Velencei tó közelsége (20 méter) és a csodálatos panoráma miatt elsősorban befektetőknek ajánlom, hiszen a terület beépíthetőségével és adottságaival csak a képzelet szab határt annak hasznosításában.

Remélem felkeltettem érdeklődését, bármilyen kérdésében készséggel állok rendelkezésére a hét minden napján, akár hétvégén is!

30% állami támogatással hozzásegítjük álmai ingatlanjának megvásárlásához!

Irodai címünk: 8000 Székesfehérvár, Távirda u. 29.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (/velence/elado+telek/lakoovezeti-telek/fejer+megye+velence/23288637) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

2.

http://ingatlan.com/22634561/nyomtatas

ingatlan.com
A legtöbb ingatlan egy helyen.

(Fehérház.com Kft.)
Telefon: **06 70 977 4499**

Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	**Típus**	egyéb telek
Vételár	90 M Ft		
Telekterület	2 405 m²		
Cím	Fejér megye, Velence		

Különleges lehetőség! Alkalma van az utolsó vízparti telkek egyikéhez hozzájutni a Velencei tónál. Befektetőknek, kuriózumokat kedvelőknek ideális elsősorban.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (/velence/elado+telek/egyeb-telek/fejer+megye+velence/22634561) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

3.

http://ingatlan.com/22301468/nyomtatas

ingatlan.com
A legtöbb ingatlan egy helyen.

Máté Henrietta ingatlanreferens
(Immo Velence)
Telefon: **06 70 630 8481**

Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	**Típus**	üdülőövezeti telek
Vételár	60.81 M Ft	**Villany**	utcában
Telekterület	4 054 m²	**Víz**	telken belül
Cím	Fejér megye, Velence (Bencehegy)	**Gáz**	utcában
		Csatorna	telken belül

3774. Velence északi oldalán, a Bence-hegy alatt, három helyrajzi számon lévő pítési telek víz és csatorna közművekkel, 15eFt/m2 áron egyben, vagy külön-külön is eladó.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (/velence-bencehegy/elado+telek/uduloovezeti-telek/fejer+megye+velence/22301468) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

4.

http://ingatlan.com/22543243/nyomtatas

ingatlan.com
A legtöbb ingatlan egy helyen

Mráz Melinda ingatlanreferens
(Forhome Ingatlan)
Telefon: **06 30 535 9409**

Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	**Típus**	lakóövezeti telek
Vételár	38.9 M Ft	**Villany**	utcában
Telekterület	2 900 m²	**Víz**	utcában
Cím	Fejér megye, Velence (Bencehegy)	**Gáz**	utcában
		Csatorna	utcában
		Kilátás	panorámás

Csendes, panorámás telek!

Eladásra kínáljuk ezt a 2900 nm-es panorámás építési telket Velencén, a Bence-hegyen, csendes nyugodt lakott részen.

A telek megosztható 1480nm + 1420 nm-es területre.

Építkezés szempontjából kiváló választás, örök panorámával a Velencei tóra.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (/velence-bencehegy/elado+telek/lakoovezeti-telek/fejer+megye+velence/22543243) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

5.

http://ingatlan.com/21538264/nyomtat

ingatlan.com
A legtöbb ingatlan egy helyen

Uzoni Zsuzsanna - Duna House ingatlanreferens
(Uzoni Zsuzsanna - Duna House - II. ker. Retek utcai iroda)
Telefon: **06 30 301 0670**

Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	**Típus**	lakóövezeti telek
Vételár	26.92 M Ft	**Ingatlan állapota**	új parcellázású
Telekterület	1 044 m²	**Villany**	telken belül
Cím	Fejér megye, Velence (Ófalu), Kemping utca	**Víz**	telken belül
		Gáz	telken belül
		Csatorna	telken belül
		Kilátás	panorámás

Eladó Velencén, a VÍZPARTI SÁVBAN egy 1044 m2-es összközműves építési telek! A telek közvetlen saját partszakasszal nem rendelkezik, de a lakóparki ingatlan tulajdonosok számára egy saját strand vár kialakításra. Többféle méretű és adottságú telek közül választhat, amíg a készlet tart! A telkek egy lakópark jellegű, körbekerített területen helyezkednek el, beépíthetőségük 20 %.
A telkek értéke a Velence Korzó idegenforgalmi létesítmény közelsége miatt emelkedő tendenciát mutat, így befektetési célokra is alkalmas az ingatlan! A közlekedés és az infrastruktúra kiváló, Budapest kb fél óra alatt elérhető autóval, vonattal pedig 45 perc a Déli pályaudvar! A Velencei tónál a sportolási, szórakozási lehetőségek tárháza nagyon széles, az év minden szakában!

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (/velence/elado+telek/lakoovezeti-telek/fejer+megye+velence+kemping+utca/21538264) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ELEMZÉS – ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

TELEK PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKBECSLÉS

Ingatlan azonosítója			23288637	22634561	22301468	22543243	21538264
		Tárgyi ingatlan	INGATLAN 1	INGATLAN 2	INGATLAN 3	INGATLAN 4	INGATLAN 5
Település neve		Velence	Velence	Velence	Velence	Velence	Velence
Utca/út/tér		Panoráma utca	víz közeli	vízparti	Bencehegy	Bencehegy	vízparti, Kemping utca
Az ingatlan típusa		telek	telek	telek	telek	telek	telek
Épület szintszáma		0	0	0	0	0	0
Felépítmény alapterülete		0	0	0	0	0	0
Telek alapterülete (m2)	hrsz 40	2416	2 290	2 405	4 054	2 900	1 044
SZT besorolás		Vt-9	Lke-20	Lke	Lke	Lke	Lke
HÉSZ szeinti beépíthetőség	%	30	15	15	20	20	20
Építés, felújítás éve		0	0	0	0	0	0
Beépítettség	%		0	0	0	0	0
Terület mérete	%		0	0	10	0	-5
Övezeti besorolás - funkció	%		0	0	0	0	0
Beépíthetőségi paraméterek	%		15	15	10	10	10
Környezet (szomszédos épületek)	%		-10	-15	9	9	-10
Elhelyezkedés	%		-25	-30	0	0	-20
Megközelíthetőség	%		0	0	0	5	0
Közművesítettség	%		0	0	0	0	0
Egyéb : terület alak, vezetékjog (nem azonosítható nagyságú)	%		-40	-40	-40	-40	-40
Eladási ár	Ft		66 900 000	90 000 000	60 810 000	38 900 000	26 920 000
Értékesítés éve			Azonos	Azonos	Azonos	Azonos	Azonos
Kínálati ár korrekció	- %		10	10	10	10	10
Jelen ár	Ft		60 210 000	81 000 000	54 729 000	35 010 000	24 228 000
Fajlagos alapterületi ár	Ft/m2	21 750	26 293	33 680	13 500	12 072	23 207
Összehasonlító korrekció			-60	-70	-11	-16	-65
Korrekció			40	30	89	84	35
Korrigált fajlagos érték	Ft/m2		10 517	10 104	12 015	10 141	8 122
Korrigált átlagos érték	Ft/m2	10 180					
Az ingatlan becsült forgalmi értéke		*24 594 504*					
Becsült fajlagos érték	*Ft/m2*	*10 180*					

Forgalmi érték kereken	***24 600 000 - Ft***

KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁTLAGÁR	**10.180 Ft/m2**

AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:

A forgalmi értéket a piaci összehasonlító megközelítés módszerével számolt értékfigyelembevételével határoztuk

Az ingatlan értéke a költségalapú összehasonlító megközelítés szerint	0 Ft
A költségalapú összehasonlító megközelítés súlyozása	0 %
Az ingatlan értéke a piaci megközelítés szerint	24 600 000 Ft
A piaci megközelítés súlyozása	100 %
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint	0 Ft
A hozamalapú megközelítés súlyozása	0 %
Az ingatlan egyeztetett értéke	24 600 000 Ft
Becsült forgalmi érték kerekítve	**24 600 000 Ft**

A becsült értékek ÁFA-t nem tartalmaznak

MEGJEGYZÉSEK:

- Az ingatlan értékének becslését a hazai és a nemzetközi értékelési normáknak, különös tekintettel a 25/1997. (VIII. 1.) PM r. és annak módosítása 32/2000. (VIII.29.) PM. Valamint 26/2005 (VIII. 11.) PM. Rendeletekben foglaltakra végeztük el, a szakmai és etikai normák betartásával, lelkiismeretesen, legjobb tárgyi tudásunk szerint.
- Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó jogcímmel, sem pedig a velük szemben esetlegesen fennálló kötelezettségekkel.
- Jogi ügyekben véleményt nem nyilvánítottunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonjog eladható, nem terheli semmilyen jelzálog vagy egyéb kötelezettség. Az értékbecslésben értékelt elsődleges jog a tehermentes tulajdonjog.
- **Az ingatlan értékelése a fennálló kötelezettségektől, terhektől mentesen történt**. A telekkönyvi szemle csak tulajdoni lap és térképmásolat alapján történt.
- A kapott információforrásokat megbízhatónak és érvényesnek tekintettük. Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség a hivatkozott Tulajdoni lapon feltüntetetteken kívül. Az ingatlant tehermentesként kezeltük.
- A Megbízó által szolgáltatott adatokat szúrópróbaszerűen ellenőriztük. Azok valódiságát és teljességét a Megbízó szavatolja.
- Nem vállalunk felelősséget olyan, a később jelentkező gazdasági, vagy fizikai tényezőkért, amelyek az itt megadott értéket befolyásolhatják.
- Az értékeléskor nem vizsgáltuk a térmérték megfelelőségét, és egyezőségét a földhivatali nyilvántartási adatokkal.
- Minden olyan tényből, adatból – mely szemrevételezéssel nem volt megállapítható és adatszolgáltatásként nem kaptunk meg, viszont az információkat adók erről tudtak, vagy tudhattak – folyó esetleges jogkövetkezményekért felelősséget nem vállalunk.
- A bejárás során sem talajmechanikai, sem talaj szennyezettségi vizsgálatokat nem végeztünk, ezért a szakvéleményt a helyszíni szemlén szemrevételezéssel szerzett tapasztalatok alapján készítettük el. Ennek megfelelően ilyen vonatkozású műszaki szakértői felelőséget nem vállalunk és nem viselünk. Az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlanon nincs olyan anyag, amely annak értékét csökkentené.
- Az értékbecslésünkben közzétett értékek a leírt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott célra érvényesek. A kifejtett szakértői vélemény a hazai piacgazdaságnak a jelen időpontban fennálló helyzetén és az érvényes forint vásárló-erőn alapul.
- A felépítmények/lakások értéke magában foglalja az épület/lakás rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét és az általános forgalmi adót – ott ahol ezt külön nem említettük!
- Az értékelők kijelentik, hogy legjobb tudomásuk szerint sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltségük az értékelt vagyontárggyal kapcsolatban vagy az értékelésben érintett felekkel kapcsolatban nincs. Az itt megállapított érték független a díjazása mértékétől, illetve a díjazás ténye nem függ bármilyen „előre meghatározott" érték elérésétől.
- Az értékelés elkészítése/felülvizsgálata és annak következtetései az értékelők személyes szakmai meggyőződéséhez hűek.
- Minden irat, munkaanyag vagy dokumentáció – amely a megbízás során keletkezett – tulajdonjoga bennünket illet meg, azokat írásbeli engedélyünk nélkül más célra felhasználni nem lehet.
- **PLANe**® Mérnökiroda Kft. kijelenti, hogy az ingatlan értékbecslői tevékenységhez szükséges hatósági engedélyekkel rendelkezik, valamint ezen tevékenységet végző személyek felsőfokú képzettsége és végzettsége is megvan.
- **PLANe**® Mérnökiroda Kft. vállalja a felelősséget az itt tanúsított értékért.
- Érték tanúsítvány felhasználási körét kizárólag adásvételi eljárás előkészítésére korlátozzuk és érvényességi idejét 6 hónapban határozzuk meg.
- A PLÁNe® Mérnökiroda Kft. kiköti, hogy a megrendelő a szakvéleményt csak a szerződésben rögzített vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Továbbá fenntartja a jogát arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítse, és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.

-

TULAJDONI LAP

AKARNET Földhivatali Információs Rendszer https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles_szemle5_p.hrsz_s6?sid...

TAKARNET v5.2 | Főmenü | VELE0173 (Kilépés)

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

Új keresés

Vissza a főmenübe

A megrendelés eddigi díja: 0 Ft

Súgó

FMGH Székesfehérvári Járási Hivatala

Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Vörösmarty u. 1.

Oldal 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma:30005/71790/2017

2017.07.10

Szerver : L4

VELENCE

Belterület 40 helyrajzi szám

2481 VELENCE Dózsa György 40 szám. 'felülvizsgálat alatt'

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok növelési ág/kivett megnevezés/	min.a	terület ha m2	kat.t.jöv. h.fill.	elmúlt évi adatok tap. ha m2	kat.jöv h.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	2010	[illegible]		

II.RÉSZ

12. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 49140/2/1991.09.30
jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. § (2) bek.
jogállás: tulajdonos
név: VELENCE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2481 VELENCE Tópart utca 26
törzsszám: 15729128

III.RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 64023/1997.06.07
Vételi jog az okirat és vázrajz szerinti tartalommal,
az 53271/1996./07.23./sz.ügyirat rangsorában.
jogosult:
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10741980
cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 17[illegible]/2012.12.06
Vételi jog az okirat és vázrajz szerinti tartalommal.
[illegible]-001/64213-4/2012.), 857 m2 területre, a Résztvevő-Velence Önkor elsővásárlási (14/22 jelzőszámú) forgalmi 20 kV-os kézi légvezetékes és földkábeles hálózatra.
jogosult:
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10741980
cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 64994/2/2013.09.03
Vételi jog
A PEB-01/3890-1/2013 szám[illegible] és vázrajz szerinti tartalommal 51 m2 területre a Velence elsővásárlási forgalmi 0,4 kV-os kézi légvezetékes és földkábeles hálózatra.
jogosult:
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10741980
cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13

Folytatás a következő lapon

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

Bizonyítékul nem rendelkezik

/2 2017. 07. 10. 12:09

TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles_szemle5_p.hrsz_s6?sid...

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

FMKH Székesfehérvári Járási Hivatala

Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kígyó Gy. u. 1. Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma:39005/71789/2017

2017.07.10

VALAMINT

Belterület 40 helyrajzi szám

Bejegyzés az utolsó bevezető

BURÉNE

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 38516/2017.06.15

Telekalakítási eljárás megindítása

Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály/Földhivatali Osztály, Ügyszám: 8U146/2017., A 394/2016. (XII.02.) Korm.rendelet [illegible] bekezdése alapján.

jogosult:

név: BTEL-LAND INGATLANFEJLESZTŐ és ÉPÍTŐIPARI KFT. törzsszám: 12[illegible]

cím : 2475 Kápolnásnyék Fő utca 20.

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

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 Nem hiteles tulajdoni lap

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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

2 / 2 2017. 07. 10. 12:09

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

GEOFÉNY KFT.
2481 Velence, Hunyadi u. 6.

A munkavégző neve

Munka száma: M-3/2017.

Velence
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-449/2017.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 39, 40, 43/2, 44, 45 helyrajzi számú földrészletek alkotta telekcsoport újraosztásáról

M= 1:1000

A telekalakítást a ...../20.... számú határozatomban foglaltak szerint engedélyezem. Az engedély a hozzá tartozó változási vázrajzzal együtt a határozat jogerőre emelkedésétől számított egy évig hatályos.

Székesfehérvár, 2017 -07- 12

aláírás

Címkoordináták		
39/1 hrsz.		
Psz.	Y	X
1	618820	211238
39/2 hrsz.		
Psz.	Y	X
1	618777	211187

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							
Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés
	jel	műv. ág	min.o.	ha.m²			jel	műv. ág	min.o.	ha.m²			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
39		Kivett beépítetlen terület		0.2369	0.00	39/1		Kivett beépítetlen terület		0.2837	0.00	Vezetékjog 455 m2-re (VII-S-001/04215-4/2012.) Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 37992/2013/2012.12.06	
40		Kivett beépítetlen terület		0.2416	0.00	39/2		Kivett beépítetlen terület		0.2369	0.00	Vezetékjog 536 m2-re (VII-S-001/04215-4/2012.) Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 37991/2013/2012.12.06	
43/2		Kivett beépítetlen terület		0.0546	0.00	39/3		Kivett közterület		0.2141	0.00	Vezetékjog 50 m2-re az okirat és vázrajz szerinti tartalommal. Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 44423/1997.06.03 Vezetékjog 242 m2-re (VII-S-001/04215-4/2012.) Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 37995/2013/2012.12.06 Vezetékjog 166 m2-re (FES-01/3090-3/2013.) Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 54994/2/2013.09.03	
44		Kivett közterület		0.0241	0.00								
45		Kivett beépítetlen terület		0.1775	0.00								
Összesen:				**0.7347**	**0.00**					**0.7347**	**0.00**		

A változás skárátunknak megfelelően történt:

Kápolnásnyék, 2017. február 27.

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezéstől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolatni kell.

Székesfehérvár, 2017. ..... hó ..... nap

Készítő és Minőséget tanúsító: Kankai István

Föld.ig.sz.: 6581/2014.

Ing.rend.min.sz.: 2285/2016.

P.H.

Záradékoló: .....

Ing.rend.min.száma:

PLÁNE® MÉRNÖKIRODA KFT.

H1016BUDAPEST,ZSOLT U.6C.TEL.:(36-1)214-6550,FAX.:(36-1)214-1998
CÉGJEGYZÉKSZÁM: 01-09-164138 ADÓSZÁM: HU 10721920 BANKSZÁMLASZÁM: 10300002-20334451-00003285
3w: planemernok.hu e-mail: planemernok@planemernok.hu

N 000/2017

INGATLAN ÉRTÉK MEGHATÁROZÓ SZAKVÉLEMÉNY

2481 VELENCE, PANORÁMA ÚT

KIVETT BEÉPÍTETLEN TERÜLET

HRSZ: 43/2

VELENCE, 2017. JÚLIUS 14.

IRM/IKSZFO-ID/2295-2/2010 határozattal 009584 nyilvántartási számon bejegyzett
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
Ingatlan-értékbecslés, bányászati, építőipari gép gyártása, hőerőgépek és rendszerek, kohászati gép gyártása, mechanikai erőgép, energiaközlő gyártása, beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés, építési szerelőipar, építéstechnológia, építőanyag-ipar, épületenergetika
http://szakertok.irm.gov.hu/CompanyFactSheet.aspx?id=009584

ADATLAP INGATLAN ÉRTÉKELÉSÉHEZ | T

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítását szolgálja. A vonatkozó 25/1997 (VIII.1.) PM. rendeletnek megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve – valamint az EVS 2003 és EVS 2009, EVS 2012, továbbá a Magyar Ingatlan Szövetség (MAISz), értékelő tagozat ajánlásaiban foglaltaknak megfelelően - készült. Az alkalmazott módszerek és a levont következtetések értelmezése az ott meghatározottak szerint értendők.

Az értékelő társaság:				***PLANE Mérnökiroda KFT.***	
Szakértő(k) neve:				***Kovács Barnabás***	
Az értékelés fordulónapja:				***2017.07.14.***	
A megbízás hivatkozási száma:				***5096-2/2017***	
A vizsgálat célja				***piaci forgalmi érték megállapítása adásvételi tranzakció előkészítésére***	
Ingatlan értékelés	***X***	éves felülvizsgálat		egyéb:	
Ügyfél:					
Az ingatlan helyrajzi száma:				***43/2 hrsz.***	
Az ingatlan címe:				***2481 Velence, Panoráma út43/2 hrsz.***	
Az ingatlan megnevezése: *(Tulajdoni lap szerint)*				***Kivett beépítetlen terület***	
Az ingatlan hasznosítási formája:					
Értékelt vagyonértékű jog megnevezése:	***tulajdonjog***			Tulajdoni hányad	***1/1***
Alapterület:				---	
Telek terület:				***546 m2***	
Piaci érték				***4.800.000,- Ft***	
Költség alapú megközelítés szerint				---	
Maradványérték elvű megközelítés szerint				---	
Egyeztetett (végső) piaci érték				***4.800.000,- Ft***	
				A fenti értékek Áfát nem tartalmaznak!	
Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége					
erős kereslet		**kiegyensúlyozott piac**	**X**	kínálati túlsúly		erős túlkínálat	
				Mellékletek:	
Felelősséget kizáró körülmény nincs			**X**	1. Fotók (2017.07.14.)	**X**
KÉSZÍTETTE:				2.Tulajdoni lap (2017.07.10.)	**X**
				3. Változási Vázrajz(2017.07.12.)	**X**
KOVÁCS BARNABÁS				4. SZT részlet	**X**
ELLENŐRIZTE:					
				KÉSZÜLT 3 pld. 19 oldalon mellékletekkel	
TAKÁCS NÁNDOR OKL. GAZDASÁGIMÉRNÖK (MSc.) OKL. INGATLANGAZDÁLKODÓ (EUFIM/ESSEC) VEZETŐ ÉRTÉKBECSLŐ (PSZÁF 10099/2/2008) **IGAZSÁGÜGYI INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐ (IM 4582)**					
Piaci érték mindösszesen:				***4.800.000,- Ft***	
Fajlagos telekérték:				***8.753,- Ft/m²***	

1. AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Az ingatlan címe:	***2481 Velence, Panoráma út 43/2 hrsz.***
Helyrajzi száma:	***43/2 hrsz.***
Bejegyzett tulajdonos (ok), tulajdoni hányad (uk):	***Velence Város Önkormányzata 1/1***
Az esetleges széljegyzet (ek) tartalma:	***Nem tartalmaz bejegyzést***
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, egyéb terhek	***III/3. Vezetékjog 51 m2 Jogosult: EON*** ***III/4. Vezetékjog 82 m2 Jogosult. EON*** ***III/5. Telekalakítási eljárás megindítása***
Bérlő / Bérleti szerződés időtartama, lejárata:	---
A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:	
Ingatlan nyilvántartási adatokkal kapcsolatos megjegyzések:	***Az ingatlan nyilvántartási adatokat részleteiben nem vizsgáltuk, a mellékelt nem hiteles tulajdoni lap (teljes másolat) birtokában végeztük az értékelést. Jogi ügyekben állást nem foglaltunk. Az ingatlant per-, teher-, és igénymentes állapotúnak tekintettük.***
Közművek:	***Víz, villany, csatorna, gáz közelben***
A telkek alakja, formája:	***Szabálytalan négyszög***
A telkek határai, kerítettsége:	***Nem bekerített***
Domborzati és lejtésviszonyok:	***Szemrevételezés alapján jellemzően sík terület***
Amennyiben elérhető a lekötött kapacitások (elektromos áram, gáz, víz, ipari víz , stb.)	---
Lakott településen belüli elhelyezkedése:	***Bence hegy alsó részén panorámás terület***
Megközelíthetősége:	***Jól megközelíthető szilárd burkolatú úton***
Közlekedési eszközök:	***Gépkocsi, busz, vonat, M7***
Az ingatlanon jelenleg található:	***Beépítetlen terület***
A hasznosítás jelenlegi formája (tulajdoni lap):	***Kivett beépítetlen terület***
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	***Szomszédos ingatlanhoz csatolva beépíthető***
Övezeti besorolás:	***Vt-9***
Környezeti állapot (szemrevételezés és szóbeli info alapján):	***Szennyezés nyomait nem tapasztaltuk***

Az értékelt ingatlan a Panoráma út alsó részén található. Közművek a közelben, jellemzően sík. Jelenleg tereprendezés alatt áll. A területen áthaladó magasfeszültségű vezeték a tartó oszlopokkal együtt áthelyezés alatt áll, a piaci árra emiatt érdemi hatása nincsen.

2. AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE, KÖRNYEZETE

Pozíció Magyarország térképén

é. sz. 47° 14' 30", k. h. 18° 38' 52"

Pozíció Fejér megye térképén

Közigazgatás	
Ország	Magyarország
Régió	Közép-Dunántúl
Megye	Fejér
Járás	Gárdonyi
Jogállás	város
Polgármester	Koszti András Zoltán (FIDESZ-KDNP) (független)[1]
Irányítószám	2481
Körzethívószám	22
Népesség	
Teljes népesség	5552 fő (2015. jan. 1.)[2]
Népsűrűség	168,38 fő/km²
Földrajzi adatok	
Tszf. magasság	119[3] m
Terület	33,37 km²
Földrajzi nagytáj	Alföld[4][5]
Földrajzi középtáj	Mezőföld[4][5]
Földrajzi kistáj	Velencei-medence[4][5]
Időzóna	CET, UTC+1

Fekvése

A város körbeöleli a Velencei-tó északkeleti végét. Déli része a Velencefürdő nevű üdülőtelep. A 7-es számú főút, az M7-es autópálya és a Budapest–Székesfehérvár-vasútvonal átszeli a várost, és kiváló közlekedési feltételeket biztosít számára. A vasúton két megállója van a városnak: Velence megállóhely és Velencefürdő megállóhely

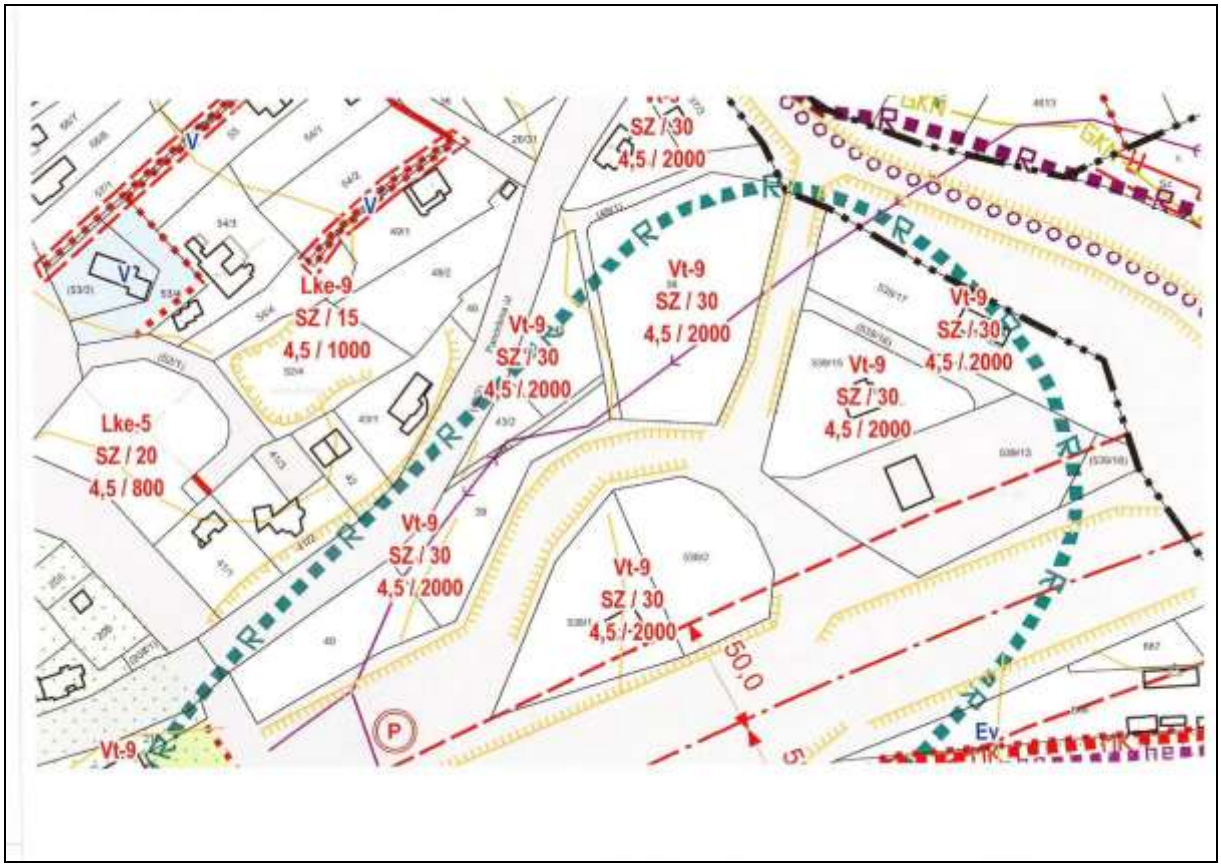
Autóbusz-összeköttetésben áll a Velencei-tó környéki településekkel, továbbá Székesfehérvárral, Budapesttel, Zichyújfaluval és Pusztaszabolccsal is. Az 1163-as, 1171-es, 8022-es, 8024-es 8025-ös, 8026-os, 8027-es, 8028-as, 8151-es, 8152-es, 8154-es, 8156-os, 8157-es, 8158-as járatok érintik a várost.

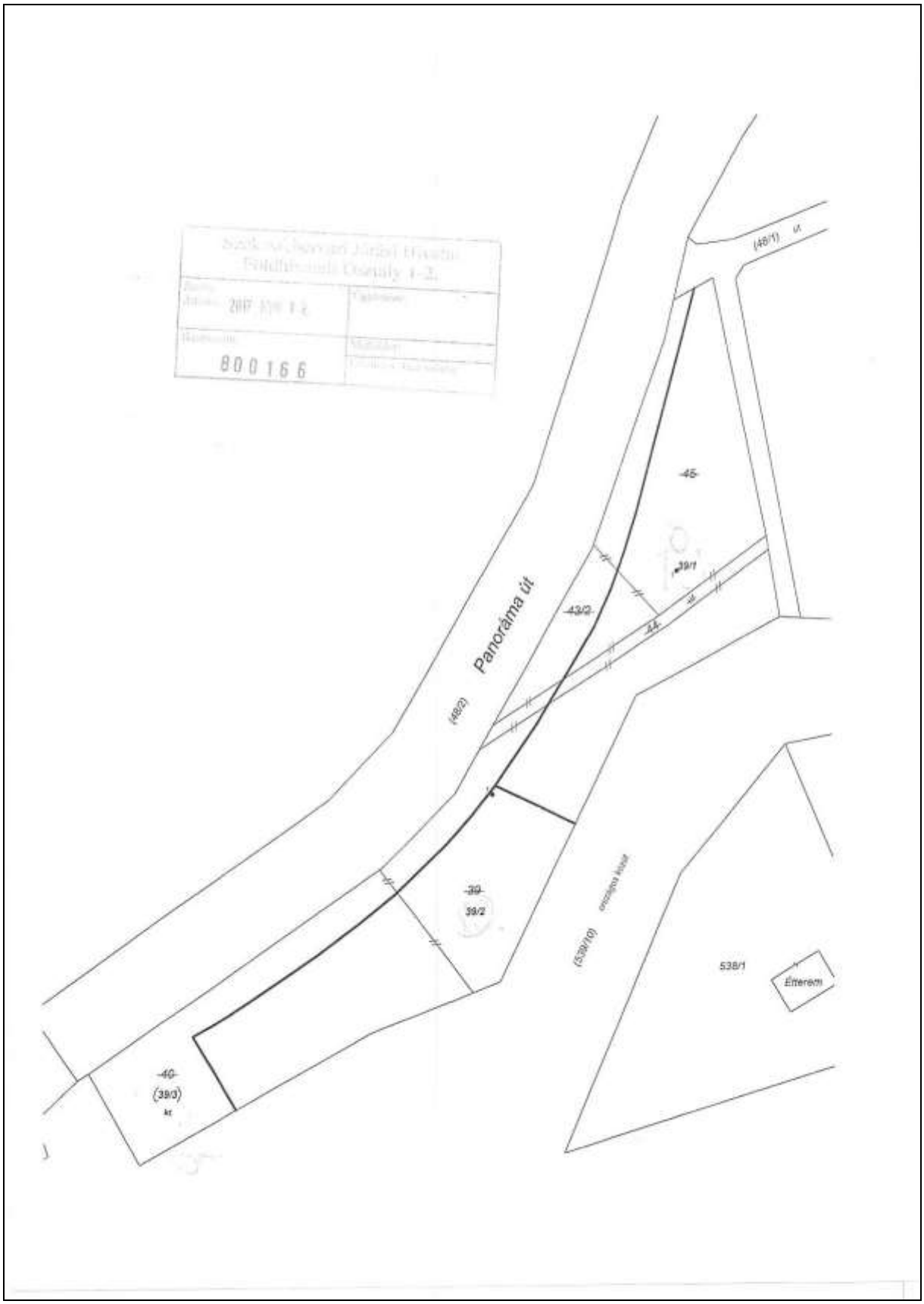
Három hajóállomása (Velencefürdő, Velence, Óvelence) működik, amelyek Pákozd, Gárdony és Agárd felől érkező hajókat fogadnak.

Településrésze Hajdútanya, amely Velence centrumától 4 kilométerre fekszik, délkeleti irányban. 2011-es adatok szerint Hajdútanya lakónépessége 62, a lakások száma 16. Hajdútanyán talajvízfigyelő kutat üzemeltet a KDT Vízügyi Igazgatóság.

2.1. TÉRKÉPEK

2.2. ÉPÍTÉSI SZABÁLYZÓK: RENDEZÉSI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT




800166
Panoráma út
(48/2)
43/2
45
39/1
39
39/2
40
(39/3)
(538/10)
538/1
Étterem
(48/1)

3. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, funkciójára, a rendelkezésünkre bocsátott dokumentációkra, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a ***piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert*** alkalmaztuk. Maradványérték módszerrel (telekre maradó érték) rendelkezésre álló fejlesztési tervek hiányában nem számoltunk.

3.1. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA

Piaci érték *„Eltérő jogszabályi rendelkezés hiányában a piaci érték következő meghatározása alkalmazandó értékbecslők által: „Az a becsült összeg, amelyért az adott eszköz az értékelés napján valamely ügyletkötésre kész vevő, illetve eladó között önként létrejövő tranzakció keretében megfelelő marketingtevékenységet követően gazdát cserélhet, amely ügylet során a felek legjobb tudomásuk szerint, körültekintően és kényszerítő erő nélkül járnak el." (EVS 2012.)*

FORGALMI ÉRTÉKELÉS

*A **forgalmi értékelés** már megvalósult, konkrét és mindenki által ismert tranzakciók árainak az értékelés tárgyára (a vizsgált ingatlanra) való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során a piacon a közelmúltban (általában 1-3-6 hónap) eladott, (kivételes esetekben az eladásra felkínált) ingatlanokat kell elemeznünk és összehasonlítanunk az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során az ingatlanpiacot leginkább meghatározó alább felsorolt tényezőket kell figyelembe vennünk:*

- *a kereslet és kínálat vizsgálatakor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárlóerejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,*
- *a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,*
- *az egyensúly vizsgálatakor egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),*
- *a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.*

Földterület, valamint beépített ingatlanok értékelésénél – megfelelő piaci viszonyok között- az értékelési módszerek közül a forgalmi értékelés adja a legpontosabb értéket. Ekkor bizonyos fejlesztési körzetben végzünk összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában egyéb vagyontárgyakat veszünk figyelembe, illetve vizsgáljuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát.

A forgalmi értékelést teljes körű külső (árkatalógusok, az adott gazdasági régió szaksajtói, nyilvános árverési adatok, stb.) és belső (ingatlanforgalmazói tevékenység adatbázisa, egyéb adatbázisok) adatokra épülő saját adatbázis segíti.

MARADVÁNYÉRTÉK ELJÁRÁS:

A maradványelvű értékelés egy olyan befektetői szempontból vizsgált megközelítést tükröz, mely megmutatja, hogy az adott ingatlan a jövőbeni elérhető bevételek alapján milyen maximált kiinduló értékkel (úgymond bekerülési költséggel) rendelkezhet. A maradványérték módszert az üres telkek értékelésére szokták használni, azt feltételezve, hogy a fejlesztés egy nyereségérdekelt üzleti tevékenység, és ezáltal lehetségessé válik a telket jelenlegi formájában értékelni, üzletileg követve és optimalizálva a fejlesztés lehetőségének mértékét. A fejlesztés kivitelezésével a telek piaci értéke megnő, mert az új felhasználási formákra való kereslet magasabb bevételt eredményez mint az eredeti forma.

A maradványértékelési módszer a telek fejlesztett formájában való értékeléséből áll, és ebből kell levonni az összes olyan költséget (tervezési, infrastrukturális munkák, építési, szakértői, finanszírozási, eladási, „fejlesztési profit", stb. költségek) ami azzal járt, hogy nagyobb értékűvé alakítsák az ingatlant. A végső piaci értékből történő levonások után fennmaradó maradványérték képezi azt az összeget, amit a fejlesztőnek érdemes kifizetni a telek átalakításáért.

3.2. ÉRTÉKELÉS *Piaci összehasonlító megközelítés*

Az általunk használt adatbankok alapján az ingatlan környezetében eladásra kínált hasonló adottságú ingatlanokat választottunk ki összehasonlításra. Az összehasonlító ingatlanok tulajdonságait elemezve, a tárgyi ingatlan adottságait különböző szempontok alapján összevetve határoztuk meg a korrekciós arányokat.

Piaci összehasonlító adatok bemutatása

1.

http://ingatlan.com/23288637/nyomtata

ingatlan.com
A legtöbb ingatlan egy helyen

Aradics Gábor ingatlanreferens
(City Cartel Siófok)
Telefon: **06 20 323 4263**

Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	**Típus**	lakóövezeti telek
Vételár	66.9 M Ft	**Villany**	van
Telekterület	2 290 m²	**Víz**	utcában
Cím	Fejér megye, Velence	**Gáz**	utcában
		Csatorna	utcában
		Kilátás	panorámás

Panorámás vízközeli telek Velencén!

A CITY CARTEL INGATLANIRODA kínálatából ajánlom Önnek ezt a 2292 m2-es vízközeli építési telket Velencén.

Azért csak vízközeli a telek, mert a Velencei-tó és a terület között a tavat körbeölelő kiépített bicikli út szeli át. A víz távolsága így 20 méter..... viszont örökpanorámás!

Az Lke-20 építési besorolású területen 15% a maximális beépíthetőség, 4,5 méteres legnagyobb építmény magasság mellett (legkisebb zöldfelület 50%) lehetséges építkezni.

Közművek tekintetében villannyal rendelkezik, gáz a telekhatárnál, víz és csatorna pedig az utcában található.

Ha jó ár-érték arányú vízparti telket keres ne habozzon! A Velencei tó közelsége (20 méter) és a csodálatos panoráma miatt elsősorban befektetőknek ajánlom, hiszen a terület beépíthetőségével és adottságaival csak a képzelet szab határt annak hasznosításában.

Remélem felkeltettem érdeklődését, bármilyen kérdésében készséggel állok rendelkezésére a hét minden napján, akár hétvégén is!

30% állami támogatással hozzásegítjük álmai ingatlanjának megvásárlásához!

Irodai címünk: 8000 Székesfehérvár, Távirda u. 29.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (/velence/elado+telek/lakoovezeti-telek/fejer+megye+velence/23288637) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

2.

http://ingatlan.com/22634561/nyomtatas

ingatlan.com
A legtöbb ingatlan egy helyen.

(Fehérház.com Kft.)
Telefon: **06 70 977 4499**

Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	**Típus**	egyéb telek
Vételár	90 M Ft		
Telekterület	2 405 m²		
Cím	Fejér megye, Velence		

Különleges lehetőség! Alkalma van az utolsó vízparti telkek egyikéhez hozzájutni a Velencei tónál. Befektetőknek, kuriózumokat kedvelőknek ideális elsősorban.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (/velence/elado+telek/egyeb-telek/fejer+megye+velence/22634561) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

3.

http://ingatlan.com/22301468/nyomtatas

ingatlan.com
A legtöbb ingatlan egy helyen.

Máté Henrietta ingatlanreferens
(Immo Velence)
Telefon: **06 70 630 8481**

Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	**Típus**	üdülőövezeti telek
Vételár	60.81 M Ft	**Villany**	utcában
Telekterület	4 054 m²	**Víz**	telken belül
Cím	Fejér megye, Velence (Bencehegy)	**Gáz**	utcában
		Csatorna	telken belül

3774. Velence északi oldalán, a Bence-hegy alatt, három helyrajzi számon lévő pítési telek víz és csatorna közművekkel, 15eFt/m2 áron egyben, vagy külön-külön is eladó.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (/velence-bencehegy/elado+telek/uduloovezeti-telek/fejer+megye+velence/22301468) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

4.

http://ingatlan.com/22543243/nyomtatas

ingatlan.com
A legtöbb ingatlan egy helyen

Mráz Melinda ingatlanreferens
(Forhome Ingatlan)
Telefon: **06 30 535 9409**

Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	**Típus**	lakóövezeti telek
Vételár	38.9 M Ft	**Villany**	utcában
Telekterület	2 900 m²	**Víz**	utcában
Cím	Fejér megye, Velence (Bencehegy)	**Gáz**	utcában
		Csatorna	utcában
		Kilátás	panorámás

Csendes, panorámás telek!

Eladásra kínáljuk ezt a 2900 nm-es panorámás építési telket Velencén, a Bence-hegyen, csendes nyugodt lakott részen.

A telek megosztható 1480nm + 1420 nm-es területre.

Építkezés szempontjából kiváló választás, örök panorámával a Velencei tóra.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (/velence-bencehegy/elado+telek/lakoovezeti-telek/fejer+megye+velence/22543243) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

5.

http://ingatlan.com/21538264/nyomtat

ingatlan.com
A legtöbb ingatlan egy helyen

Uzoni Zsuzsanna - Duna House ingatlanreferens
(Uzoni Zsuzsanna - Duna House - II. ker. Retek utcai iroda)
Telefon: **06 30 301 0670**

Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	**Típus**	lakóövezeti telek
Vételár	26.92 M Ft	**Ingatlan állapota**	új parcellázású
Telekterület	1 044 m²	**Villany**	telken belül
Cím	Fejér megye, Velence (Ófalu), Kemping utca	**Víz**	telken belül
		Gáz	telken belül
		Csatorna	telken belül
		Kilátás	panorámás

Eladó Velencén, a VÍZPARTI SÁVBAN egy 1044 m2-es összközműves építési telek! A telek közvetlen saját partszakasszal nem rendelkezik, de a lakóparki ingatlan tulajdonosok számára egy saját strand vár kialakításra. Többféle méretű és adottságú telek közül választhat, amíg a készlet tart! A telkek egy lakópark jellegű, körbekerített területen helyezkednek el, beépíthetőségük 20 %.
A telkek értéke a Velence Korzó idegenforgalmi létesítmény közelsége miatt emelkedő tendenciát mutat, így befektetési célokra is alkalmas az ingatlan! A közlekedés és az infrastruktúra kiváló, Budapest kb fél óra alatt elérhető autóval, vonattal pedig 45 perc a Déli pályaudvar! A Velencei tónál a sportolási, szórakozási lehetőségek tárháza nagyon széles, az év minden szakában!

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (/velence/elado+telek/lakoovezeti-telek/fejer+megye+velence+kemping+utca/21538264) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ELEMZÉS – ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

TELEK PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKBECSLÉS

Ingatlan azonosítója			23288637	22634561	22301468	22543243	21538264
		Tárgyi ingatlan	INGATLAN 1	INGATLAN 2	INGATLAN 3	INGATLAN 4	INGATLAN 5
Település neve		Velence	Velence	Velence	Velence	Velence	Velence
Utca/út/tér		Panoráma utca	víz közeli	vízparti	Bencehegy	Bencehegy	vízparti, Kemping utca
Az ingatlan típusa		telek	telek	telek	telek	telek	telek
Épület szintszáma		0	0	0	0	0	0
Felépítmény alapterülete		0	0	0	0	0	0
Telek alapterülete (m2)	hrsz 43/2	546	2 290	2 405	4 054	2 900	1 044
SZT besorolás		Vt-9	Lke-20	Lke	Lke	Lke	Lke
HÉSZ szeinti beépíthetőség	%	30	15	15	20	20	20
Építés, felújítás éve		0	0	0	0	0	0
Beépítettség	%		0	0	0	0	0
Terület mérete	%		10	10	15	10	5
Övezeti besorolás - funkció	%		0	0	0	0	0
Beépíthetőségi paraméterek	%		15	15	10	10	10
Környezet (szomszédos épületek)	%		-10	-15	5	5	-10
Elhelyezkedés	%		-25	-30	0	0	-20
Megközelíthetőség	%		0	0	0	5	0
Közművesítettség	%		0	0	0	0	0
Egyéb : terület alak	%		-55	-55	-55	-55	-55
Eladási ár	Ft		66 900 000	90 000 000	60 810 000	38 900 000	26 920 000
Értékesítés éve			Azonos	Azonos	Azonos	Azonos	Azonos
Kínálati ár korrekció	- %		10	10	10	10	10
Jelen ár	Ft		60 210 000	81 000 000	54 729 000	35 010 000	24 228 000
Fajlagos alapterületi ár	Ft/m2	21 750	26 293	33 680	13 500	12 072	23 207
Összehasonlító korrekció			-65	-75	-25	-25	-70
Korrekció			35	25	75	75	30
Korrigált fajlagos érték	Ft/m2		9 202	8 420	10 125	9 054	6 962
Korrigált átlagos érték	Ft/m2	8 753					
Az ingatlan becsült forgalmi értéke		*4 779 000*					
Becsült fajlagos érték	*Ft/m2*	*8 753*					

Forgalmi érték kereken	***4 800 000 - Ft***

KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁTLAGÁR	**8.753 Ft/m2**

AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:

A forgalmi értéket a piaci összehasonlító megközelítés módszerével számolt értékfigyelembevételével határoztuk

Az ingatlan értéke a költségalapú összehasonlító megközelítés szerint	0 Ft
A költségalapú összehasonlító megközelítés súlyozása	0 %
Az ingatlan értéke a piaci megközelítés szerint	4 800 000 Ft
A piaci megközelítés súlyozása	100 %
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint	0 Ft
A hozamalapú megközelítés súlyozása	0 %
Az ingatlan egyeztetett értéke	4 800 000 Ft
Becsült forgalmi érték kerekítve	**4 800 000 Ft**

A becsült értékek ÁFA-t nem tartalmaznak

MEGJEGYZÉSEK:

- Az ingatlan értékének becslését a hazai és a nemzetközi értékelési normáknak, különös tekintettel a 25/1997. (VIII. 1.) PM r. és annak módosítása 32/2000. (VIII.29.) PM. Valamint 26/2005 (VIII. 11.) PM. Rendeletekben foglaltakra végeztük el, a szakmai és etikai normák betartásával, lelkiismeretesen, legjobb tárgyi tudásunk szerint.
- Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó jogcímmel, sem pedig a velük szemben esetlegesen fennálló kötelezettségekkel.
- Jogi ügyekben véleményt nem nyilvánítottunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonjog eladható, nem terheli semmilyen jelzálog vagy egyéb kötelezettség. Az értékbecslésben értékelt elsődleges jog a tehermentes tulajdonjog.
- **Az ingatlan értékelése a fennálló kötelezettségektől, terhektől mentesen történt**. A telekkönyvi szemle csak tulajdoni lap és térképmásolat alapján történt.
- A kapott információforrásokat megbízhatónak és érvényesnek tekintettük. Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség a hivatkozott Tulajdoni lapon feltüntetetteken kívül. Az ingatlant tehermentesként kezeltük.
- A Megbízó által szolgáltatott adatokat szúrópróbaszerűen ellenőriztük. Azok valódiságát és teljességét a Megbízó szavatolja.
- Nem vállalunk felelősséget olyan, a később jelentkező gazdasági, vagy fizikai tényezőkért, amelyek az itt megadott értéket befolyásolhatják.
- Az értékeléskor nem vizsgáltuk a térmérték megfelelőségét, és egyezőségét a földhivatali nyilvántartási adatokkal.
- Minden olyan tényből, adatból – mely szemrevételezéssel nem volt megállapítható és adatszolgáltatásként nem kaptunk meg, viszont az információkat adók erről tudtak, vagy tudhattak – folyó esetleges jogkövetkezményekért felelősséget nem vállalunk.
- A bejárás során sem talajmechanikai, sem talaj szennyezettségi vizsgálatokat nem végeztünk, ezért a szakvéleményt a helyszíni szemlén szemrevételezéssel szerzett tapasztalatok alapján készítettük el. Ennek megfelelően ilyen vonatkozású műszaki szakértői felelőséget nem vállalunk és nem viselünk. Az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlanon nincs olyan anyag, amely annak értékét csökkentené.
- Az értékbecslésünkben közzétett értékek a leírt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott célra érvényesek. A kifejtett szakértői vélemény a hazai piacgazdaságnak a jelen időpontban fennálló helyzetén és az érvényes forint vásárló-erőn alapul.
- A felépítmények/lakások értéke magában foglalja az épület/lakás rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét és az általános forgalmi adót – ott ahol ezt külön nem említettük!
- Az értékelők kijelentik, hogy legjobb tudomásuk szerint sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltségük az értékelt vagyontárggyal kapcsolatban vagy az értékelésben érintett felekkel kapcsolatban nincs. Az itt megállapított érték független a díjazása mértékétől, illetve a díjazás ténye nem függ bármilyen „előre meghatározott" érték elérésétől.
- Az értékelés elkészítése/felülvizsgálata és annak következtetései az értékelők személyes szakmai meggyőződéséhez hűek.
- Minden irat, munkaanyag vagy dokumentáció – amely a megbízás során keletkezett – tulajdonjoga bennünket illet meg, azokat írásbeli engedélyünk nélkül más célra felhasználni nem lehet.
- **PLANe**® Mérnökiroda Kft. kijelenti, hogy az ingatlan értékbecslői tevékenységhez szükséges hatósági engedélyekkel rendelkezik, valamint ezen tevékenységet végző személyek felsőfokú képzettsége és végzettsége is megvan.
- **PLANe**® Mérnökiroda Kft. vállalja a felelősséget az itt tanúsított értékért.
- Érték tanúsítvány felhasználási körét kizárólag adásvételi eljárás előkészítésére korlátozzuk és érvényességi idejét 6 hónapban határozzuk meg.
- A PLÁNe® Mérnökiroda Kft. kiköti, hogy a megrendelő a szakvéleményt csak a szerződésben rögzített vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Továbbá fenntartja a jogát arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítse, és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.

-

TULAJDONI LAP

TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles_szemle5_p.hrsz_s6?sid...

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés

Vissza a főmenübe

A megrendelés eddigi díja: 0 Ft

Súgó

FMGSH Székesfehérvári Járási Hivatala
Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kőig Gy u. 1. Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma 36005/71794/2017

2017.07.10

Szektor : 58

VELENCE

Belterület 43/2 helyrajzi szám

2481 VELENCE Szőlőhegy 43/2 HRSZ. "Földivizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok: rövidített jp/kivett megnevezés/	min.m	terület ha m2	kat.t.jav. a fill	adómentes adatok terület ha m2	kat.jav a fill
, kivett beépítetlen terület	0	548	0.00		

II. RÉSZ

9. tulajdonos: hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 41752/2005.03.31
jogcím: bírósági végzés átszállás
jogállás: tulajdonos
név: VELENCE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2481 VELENCE Tópart utca 26
törzsszám: 15727529

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 37984/2012/2012.12.06
Vasútkijegy az okirat és vázrajz szerinti tartalommal
(VZZ-8-991/94211-8/2012.), 51 m2 területre, a Balaton-Velence Szám elnevezésű (16/22 jelzőszámú) fennálló 20 kV-os vezető légvezetéses és földkábeles hálózatra.
jogosult:
név: E.ON ÉDÁSZ-DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI TARTÓCÉLÚ NYÍLTKÖRŰ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10741988
cím : 9027 GYŐR Kazinczy Ferenc utca 11-13

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 64995/1/2013.09.09
Vasútkijegy
A FER-01/3490-1/2013. számú határozat és vázrajz szerinti tartalommal 93 m2 területre a Velence elnevezésű fennálló 0,4 kV-os vezető légvezetéses és földkábeles hálózatra.
jogosult:
név: E.ON ÉDÁSZ-DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI TARTÓCÉLÚ NYÍLTKÖRŰ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10741988
cím : 9027 GYŐR Kazinczy Ferenc utca 11-13

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 69184/2017.06.13
Telekalakítási eljárás megindítása
Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály Földhivatali Osztály, Ügyszám: 000106/2017. A 384/2016. (XII.02.) Kormányrendelet 23.§ (1) bekezdése alapján.
jogosult:
név: ÉTSI-LAND INGATLANFORGALMAZÓ ÉS ÉPÍTŐIPARI KFT. törzsszám: 12603143
cím : 2475 KÁPOLNÁSNYÉK Fő utca 10.

Ez a tulajdoni lap adatszolgáltatási hatósági eljárás céljával készült másolat. Más célra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyítási céllal nem rendelkezik

/2 2017. 07. 10. 12:09

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

GEOFÉNY KFT.
2481 Velence, Hunyadi u. 6.

A munkavégző neve

Munka száma: M-3/2017.

Velence
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-449/2017.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 39, 40, 43/2, 44, 45 helyrajzi számú földrészletek alkotta telekcsoport újraosztásáról

M= 1:1000

A telekalakítást a ...../20.... számú határozatomban foglaltak szerint engedélyezem. Az engedély a hozzá tartozó változási vázrajzzal együtt a határozat jogerőre emelkedésétől számított egy évig hatályos.

Székesfehérvár, 2017 -07- 12

aláírás

Címkoordináták		
39/1 hrsz.		
Psz.	Y	X
1	618820	211238
39/2 hrsz.		
Psz.	Y	X
1	618777	211187

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							
Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés
	jel	műv. ág	min.o.	ha.m²			jel	műv. ág	min.o.	ha.m²			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
39		Kivett beépítetlen terület		0.2369	0.00	39/1		Kivett beépítetlen terület		0.2837	0.00	Vezetékjog 468 m2-re (VII-S-001/04215-4/2012.) Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 37992/2013/2012.12.06	
40		Kivett beépítetlen terület		0.2416	0.00	39/2		Kivett beépítetlen terület		0.2369	0.00	Vezetékjog 536 m2-re (VII-S-001/04215-4/2012.) Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 37991/2013/2012.12.06	
43/2		Kivett beépítetlen terület		0.0546	0.00	39/3		Kivett közterület		0.2141	0.00	Vezetékjog 50 m2-re az okirat és vázrajz szerinti tartalommal. Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 44423/1997.06.03 Vezetékjog 242 m2-re (VII-S-001/04215-4/2012.) Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 37995/2013/2012.12.06 Vezetékjog 166 m2-re (FES-01/3090-3/2013.) Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 54994/2/2013.09.03	
44		Kivett közterület		0.0241	0.00								
45		Kivett beépítetlen terület		0.1775	0.00								
Összesen:				0.7347	0.00					0.7347	0.00		

A változás akaratunknak megfelelően történt:

Kápolnásnyék, 2017. február 27.

Kankai István
földmérő mérnök
Ing.rend.min.sz.: 2285/2016
Kápolnásnyéki Szolgáltató Kft. székhelyének címe: 2481 Kápolnásnyék, Dózsa Gy. út 18.

Készítő és Minőséget tanúsító: Kankai István

Fold.ig.sz.: 6581/2014.

Ing.rend.min.sz.: 2285/2016.

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezéstől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolatni kell.

Székesfehérvár, 2017. ..... *hó* ..... *nap*

P.H. *Záradékoló:* .....

Ing.rend.min.száma:

PLÁNE® MÉRNÖKIRODA KFT.

H1016BUDAPEST,ZSOLT U.6C.TEL.:(36-1)214-6550,FAX.:(36-1)214-1998
CÉGJEGYZÉKSZÁM: 01-09-164138 ADÓSZÁM: HU 10721920 BANKSZÁMLASZÁM: 10300002-20334451-00003285
3w: planemernok.hu e-mail: planemernok@planemernok.hu

N 000/2017

INGATLAN ÉRTÉK MEGHATÁROZÓ SZAKVÉLEMÉNY

2481 VELENCE, PANORÁMA ÚT

KIVETT KÖZTERÜLET

HRSZ: 44

VELENCE, 2017. JÚLIUS 14.

IRM/IKSZFO-ID/2295-2/2010 határozattal 009584 nyilvántartási számon bejegyzett
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
Ingatlan-értékbecslés, bányászati, építőipari gép gyártása, hőerőgépek és rendszerek, kohászati gép gyártása, mechanikai erőgép, energiaközlő gyártása, beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés, építési szerelőipar, építéstechnológia, építőanyag-ipar, épületenergetika
http://szakertok.irm.gov.hu/CompanyFactSheet.aspx?id=009584

NATIONAL ASSOCIATION of REALTORS® Commercial & Global Services
MAGYAR IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI KAMARA
Magyar Ingatlanszövetség

ADATLAP INGATLAN ÉRTÉKELÉSÉHEZ | T

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítását szolgálja. A vonatkozó 25/1997 (VIII.1.) PM. rendeletnek megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve – valamint az EVS 2003 és EVS 2009, EVS 2012, továbbá a Magyar Ingatlan Szövetség (MAISz), értékelő tagozat ajánlásaiban foglaltaknak megfelelően - készült. Az alkalmazott módszerek és a levont következtetések értelmezése az ott meghatározottak szerint értendők.

Az értékelő társaság:				***PLANE Mérnökiroda KFT.***	
Szakértő(k) neve:				***Kovács Barnabás***	
Az értékelés fordulónapja:				***2017.07.14.***	
A megbízás hivatkozási száma:				***5096-2/2017***	
A vizsgálat célja				***piaci forgalmi érték megállapítása adásvételi tranzakció előkészítésére***	
Ingatlan értékelés	***X***	éves felülvizsgálat		egyéb:	
Ügyfél:					
Az ingatlan helyrajzi száma:				***44 hrsz.***	
Az ingatlan címe:				***2481 Velence, Panoráma út 44 hrsz.***	
Az ingatlan megnevezése: *(Tulajdoni lap szerint)*				***Kivett közterület***	
Az ingatlan hasznosítási formája:					
Értékelt vagyonértékű jog megnevezése:	***tulajdonjog***			Tulajdoni hányad	***1/1***
Alapterület:				---	
Telek terület:				***241 m2***	
Piaci érték				***1.300.000,- Ft***	
Költség alapú megközelítés szerint				---	
Maradványérték elvű megközelítés szerint				---	
Egyeztetett (végső) piaci érték				***1.300.000,- Ft***	
				A fenti értékek Áfát nem tartalmaznak!	
Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége					
erős kereslet		**kiegyensúlyozott piac**	**X**	kínálati túlsúly	erős túlkínálat
				Mellékletek:	
Felelősséget kizáró körülmény nincs			**X**	1. Fotók (2017.07.14.)	**X**
KÉSZÍTETTE:				2.Tulajdoni lap (2017.07.10.)	**X**
				3. Változási Vázrajz(2017.07.12.)	**X**
KOVÁCS BARNABÁS				4. SZT részlet	**X**
ELLENŐRIZTE:					
TAKÁCS NÁNDOR OKL. GAZDASÁGIMÉRNÖK (MSc.) OKL. INGATLANGAZDÁLKODÓ (EUFIM/ESSEC) VEZETŐ ÉRTÉKBECSLŐ (PSZÁF 10099/2/2008) **IGAZSÁGÜGYI INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐ (IM 4582)**				KÉSZÜLT 3 pld. 19 oldalon mellékletekkel	
Piaci érték mindösszesen:				***1.300.000,- Ft***	
Fajlagos telekérték:				***5.490,- Ft/m²***	

1. AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Az ingatlan címe:	***2481 Velence, Panoráma út 44 hrsz.***
Helyrajzi száma:	***44 hrsz.***
Bejegyzett tulajdonos (ok), tulajdoni hányad (uk):	***Velence Város Önkormányzata 1/1***
Az esetleges széljegyzet (ek) tartalma:	***Nem tartalmaz bejegyzést***
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, egyéb terhek	***III/1. Vezetékjog 92 m2 Jogosult: EON*** ***III/2. Vezetékjog 14 m2 Jogosult: EON*** ***III/3. Telekalakítási eljárás megindítása***
Bérlő / Bérleti szerződés időtartama, lejárata:	---
A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:	
Ingatlan nyilvántartási adatokkal kapcsolatos megjegyzések:	***Az ingatlan nyilvántartási adatokat részleteiben nem vizsgáltuk, a mellékelt nem hiteles tulajdoni lap (teljes másolat) birtokában végeztük az értékelést. Jogi ügyekben állást nem foglaltunk. Az ingatlant per-, teher-, és igénymentes állapotúnak tekintettük.***
Közművek:	***Víz, villany, csatorna, gáz közelben***
A telkek alakja, formája:	***Szabálytalan négyszög***
A telkek határai, kerítettsége:	***Nem bekerített***
Domborzati és lejtésviszonyok:	***Szemrevételezés alapján jellemzően sík terület***
Amennyiben elérhető a lekötött kapacitások (elektromos áram, gáz, víz, ipari víz , stb.)	---
Lakott településen belüli elhelyezkedése:	***Bence hegy alsó részén panorámás terület***
Megközelíthetősége:	***Jól megközelíthető szilárd burkolatú úton***
Közlekedési eszközök:	***Gépkocsi, busz, vonat, M7***
Az ingatlanon jelenleg található:	***Beépítetlen terület, közterület, üres területek közé ékelődve***
A hasznosítás jelenlegi formája (tulajdoni lap):	***Kivett közterület***
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	***Szomszédos ingatlanhoz csatolva beépíthető***
Övezeti besorolás:	***Vt-9***
Környezeti állapot (szemrevételezés és szóbeli info alapján):	***Szennyezés nyomait nem tapasztaltuk***

Az értékelt ingatlan a Panoráma út alsó részén található. Közművek a közelben, jellemzően sík. Jelenleg tereprendezés alatt áll. A területen áthaladó magasfeszültségű vezeték a tartó oszlopokkal együtt áthelyezés alatt áll, a piaci árra emiatt érdemi hatása nincsen.

2. AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE, KÖRNYEZETE

Pozíció Magyarország térképén

é. sz. 47° 14' 30", k. h. 18° 38' 52"

Pozíció Fejér megye térképén

Közigazgatás	
Ország	Magyarország
Régió	Közép-Dunántúl
Megye	Fejér
Járás	Gárdonyi
Jogállás	város
Polgármester	Koszti András Zoltán (FIDESZ-KDNP) (független)[1]
Irányítószám	2481
Körzethívószám	22
Népesség	
Teljes népesség	5552 fő (2015. jan. 1.)[2]
Népsűrűség	168,38 fő/km²
Földrajzi adatok	
Tszf. magasság	119[3] m
Terület	33,37 km²
Földrajzi nagytáj	Alföld[4][5]
Földrajzi középtáj	Mezőföld[4][5]
Földrajzi kistáj	Velencei-medence[4][5]
Időzóna	CET, UTC+1

Fekvése

A város körbeöleli a Velencei-tó északkeleti végét. Déli része a Velencefürdő nevű üdülőtelep. A 7-es számú főút, az M7-es autópálya és a Budapest–Székesfehérvár-vasútvonal átszeli a várost, és kiváló közlekedési feltételeket biztosít számára. A vasúton két megállója van a városnak: Velence megállóhely és Velencefürdő megállóhely

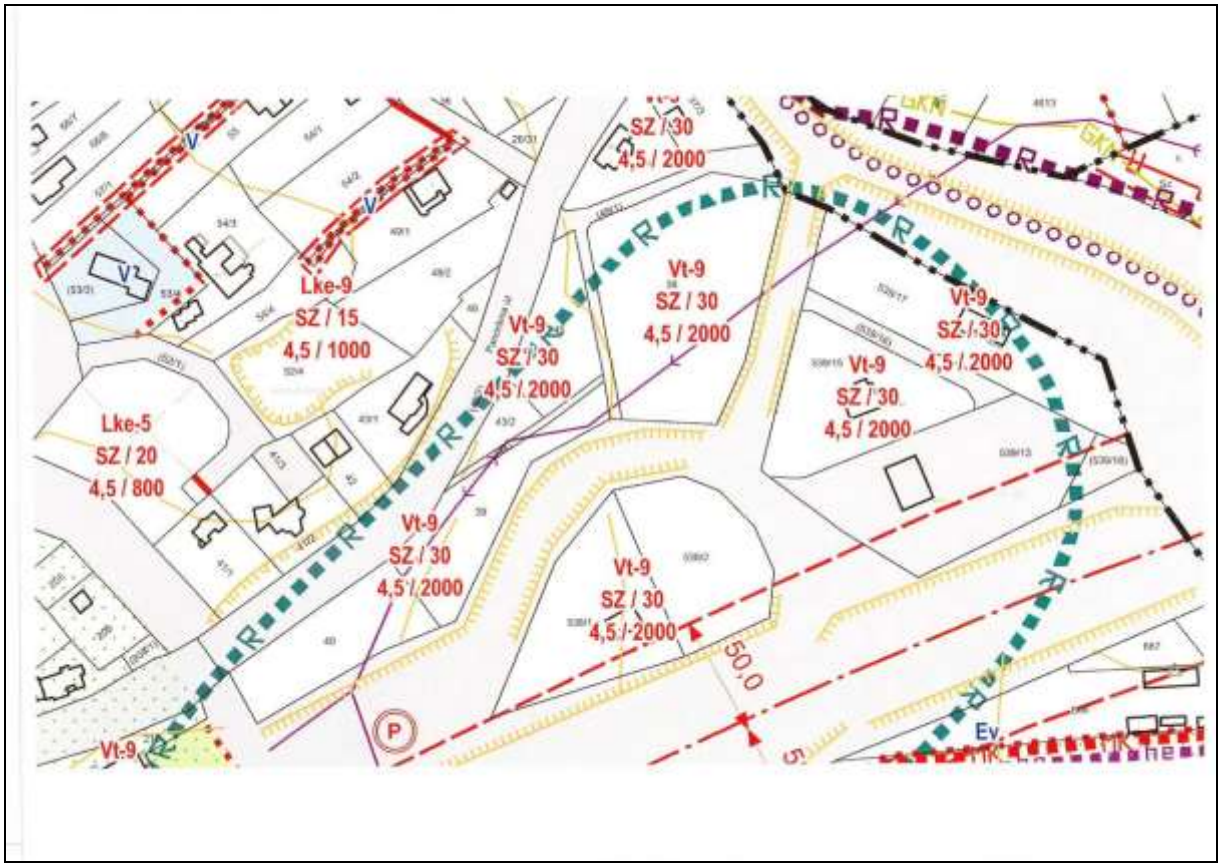
Autóbusz-összeköttetésben áll a Velencei-tó környéki településekkel, továbbá Székesfehérvárral, Budapesttel, Zichyújfaluval és Pusztaszabolccsal is. Az 1163-as, 1171-es, 8022-es, 8024-es 8025-ös, 8026-os, 8027-es, 8028-as, 8151-es, 8152-es, 8154-es, 8156-os, 8157-es, 8158-as járatok érintik a várost.

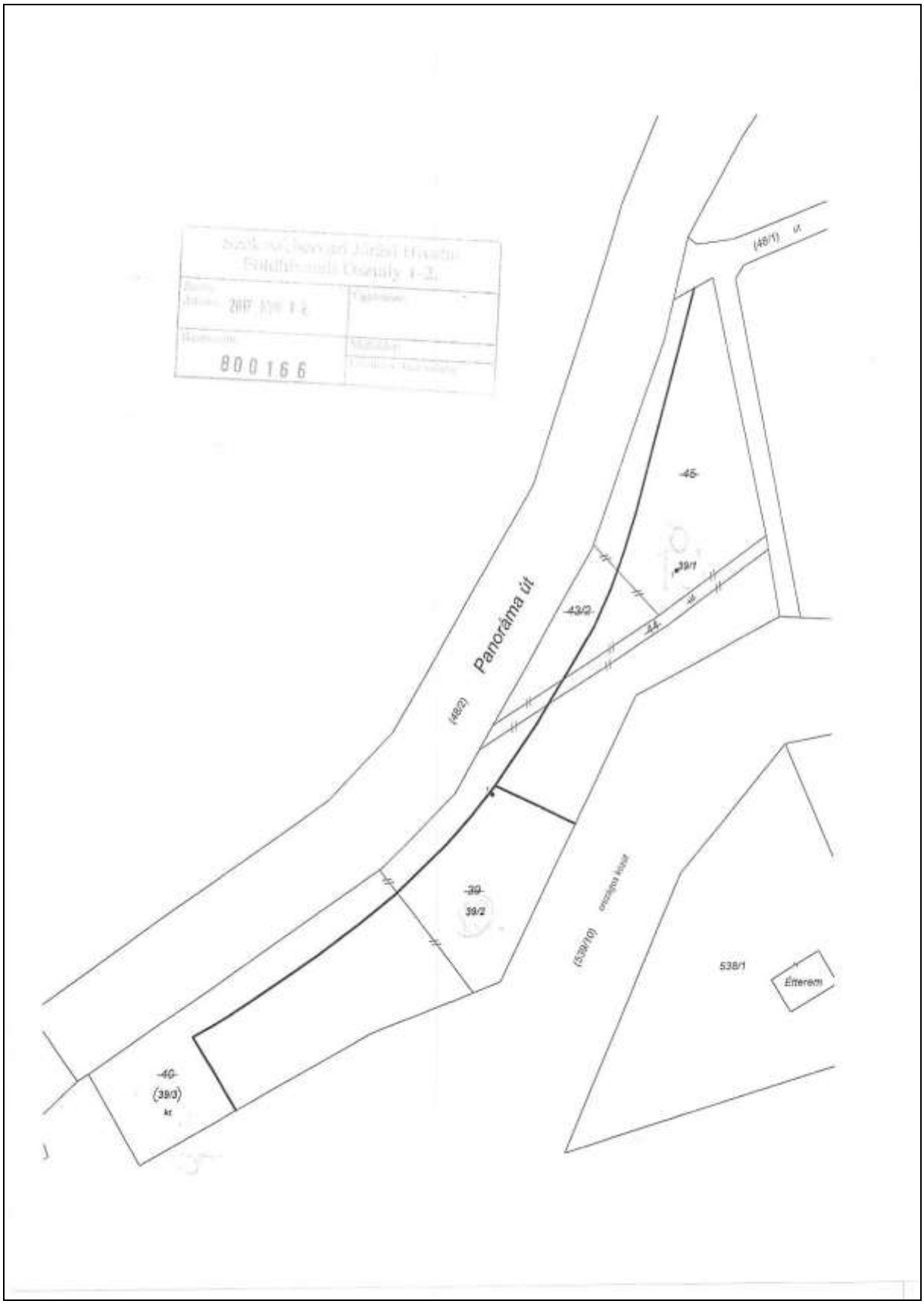
Három hajóállomása (Velencefürdő, Velence, Óvelence) működik, amelyek Pákozd, Gárdony és Agárd felől érkező hajókat fogadnak.

Településrésze Hajdútanya, amely Velence centrumától 4 kilométerre fekszik, délkeleti irányban. 2011-es adatok szerint Hajdútanya lakónépessége 62, a lakások száma 16. Hajdútanyán talajvízfigyelő kutat üzemeltet a KDT Vízügyi Igazgatóság.

2.1. TÉRKÉPEK

2.2. ÉPÍTÉSI SZABÁLYZÓK: RENDEZÉSI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT




800166
Panoráma út
(48/2)
(48/1) út
45
39/1
43/2
44
39
39/2
(538/10) vízjáró kivezet
538/1
Étterem
40
(39/3)
kt

3. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, funkciójára, a rendelkezésünkre bocsátott dokumentációkra, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a ***piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert*** alkalmaztuk. Maradványérték módszerrel (telekre maradó érték) rendelkezésre álló fejlesztési tervek hiányában nem számoltunk.

3.1. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA

Piaci érték *„Eltérő jogszabályi rendelkezés hiányában a piaci érték következő meghatározása alkalmazandó értékbecslők által: „Az a becsült összeg, amelyért az adott eszköz az értékelés napján valamely ügyletkötésre kész vevő, illetve eladó között önként létrejövő tranzakció keretében megfelelő marketingtevékenységet követően gazdát cserélhet, amely ügylet során a felek legjobb tudomásuk szerint, körültekintően és kényszerítő erő nélkül járnak el." (EVS 2012.)*

FORGALMI ÉRTÉKELÉS

*A **forgalmi értékelés** már megvalósult, konkrét és mindenki által ismert tranzakciók árainak az értékelés tárgyára (a vizsgált ingatlanra) való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során a piacon a közelmúltban (általában 1-3-6 hónap) eladott, (kivételes esetekben az eladásra felkínált) ingatlanokat kell elemeznünk és összehasonlítanunk az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során az ingatlanpiacot leginkább meghatározó alább felsorolt tényezőket kell figyelembe vennünk:*

- *a kereslet és kínálat vizsgálatakor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárlóerejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,*
- *a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,*
- *az egyensúly vizsgálatakor egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),*
- *a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.*

Földterület, valamint beépített ingatlanok értékelésénél – megfelelő piaci viszonyok között- az értékelési módszerek közül a forgalmi értékelés adja a legpontosabb értéket. Ekkor bizonyos fejlesztési körzetben végzünk összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában egyéb vagyontárgyakat veszünk figyelembe, illetve vizsgáljuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát.

A forgalmi értékelést teljes körű külső (árkatalógusok, az adott gazdasági régió szaksajtói, nyilvános árverési adatok, stb.) és belső (ingatlanforgalmazói tevékenység adatbázisa, egyéb adatbázisok) adatokra épülő saját adatbázis segíti.

MARADVÁNYÉRTÉK ELJÁRÁS:

A maradványelvű értékelés egy olyan befektetői szempontból vizsgált megközelítést tükröz, mely megmutatja, hogy az adott ingatlan a jövőbeni elérhető bevételek alapján milyen maximált kiinduló értékkel (úgymond bekerülési költséggel) rendelkezhet. A maradványérték módszert az üres telkek értékelésére szokták használni, azt feltételezve, hogy a fejlesztés egy nyereségérdekelt üzleti tevékenység, és ezáltal lehetségessé válik a telket jelenlegi formájában értékelni, üzletileg követve és optimalizálva a fejlesztés lehetőségének mértékét. A fejlesztés kivitelezésével a telek piaci értéke megnő, mert az új felhasználási formákra való kereslet magasabb bevételt eredményez mint az eredeti forma.

A maradványértékelési módszer a telek fejlesztett formájában való értékeléséből áll, és ebből kell levonni az összes olyan költséget (tervezési, infrastrukturális munkák, építési, szakértői, finanszírozási, eladási, „fejlesztési profit", stb. költségek) ami azzal járt, hogy nagyobb értékűvé alakítsák az ingatlant. A végső piaci értékből történő levonások után fennmaradó maradványérték képezi azt az összeget, amit a fejlesztőnek érdemes kifizetni a telek átalakításáért.

3.2. ÉRTÉKELÉS *Piaci összehasonlító megközelítés*

Az általunk használt adatbankok alapján az ingatlan környezetében eladásra kínált hasonló adottságú ingatlanokat választottunk ki összehasonlításra. Az összehasonlító ingatlanok tulajdonságait elemezve, a tárgyi ingatlan adottságait különböző szempontok alapján összevetve határoztuk meg a korrekciós arányokat.

Piaci összehasonlító adatok bemutatása

1.

http://ingatlan.com/23288637/nyomtata

ingatlan.com
A legtöbb ingatlan egy helyen

Aradics Gábor ingatlanreferens
(City Cartel Siófok)
Telefon: **06 20 323 4263**

Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	**Típus**	lakóövezeti telek
Vételár	66.9 M Ft	**Villany**	van
Telekterület	2 290 m²	**Víz**	utcában
Cím	Fejér megye, Velence	**Gáz**	utcában
		Csatorna	utcában
		Kilátás	panorámás

Panorámás vízközeli telek Velencén!

A CITY CARTEL INGATLANIRODA kínálatából ajánlom Önnek ezt a 2292 m2-es vízközeli építési telket Velencén.

Azért csak vízközeli a telek, mert a Velencei-tó és a terület között a tavat körbeölelő kiépített bicikli út szeli át. A víz távolsága így 20 méter..... viszont örökpanorámás!

Az Lke-20 építési besorolású területen 15% a maximális beépíthetőség, 4,5 méteres legnagyobb építmény magasság mellett (legkisebb zöldfelület 50%) lehetséges építkezni.

Közművek tekintetében villannyal rendelkezik, gáz a telekhatárnál, víz és csatorna pedig az utcában található.

Ha jó ár-érték arányú vízparti telket keres ne habozzon! A Velencei tó közelsége (20 méter) és a csodálatos panoráma miatt elsősorban befektetőknek ajánlom, hiszen a terület beépíthetőségével és adottságaival csak a képzelet szab határt annak hasznosításában.

Remélem felkeltettem érdeklődését, bármilyen kérdésében készséggel állok rendelkezésére a hét minden napján, akár hétvégén is!

30% állami támogatással hozzásegítjük álmai ingatlanjának megvásárlásához!

Irodai címünk: 8000 Székesfehérvár, Távirda u. 29.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (/velence/elado+telek/lakoovezeti-telek/fejer+megye+velence/23288637) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

2.

http://ingatlan.com/22634561/nyomtatas

ingatlan.com
A legtöbb ingatlan egy helyen.

(Fehérház.com Kft.)
Telefon: **06 70 977 4499**

Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	**Típus**	egyéb telek
Vételár	90 M Ft		
Telekterület	2 405 m²		
Cím	Fejér megye, Velence		

Különleges lehetőség! Alkalma van az utolsó vízparti telkek egyikéhez hozzájutni a Velencei tónál. Befektetőknek, kuriózumokat kedvelőknek ideális elsősorban.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (/velence/elado+telek/egyeb-telek/fejer+megye+velence/22634561) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

3.

http://ingatlan.com/22301468/nyomtatas

ingatlan.com
A legtöbb ingatlan egy helyen.

Máté Henrietta ingatlanreferens
(Immo Velence)
Telefon: **06 70 630 8481**

Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	**Típus**	üdülőövezeti telek
Vételár	60.81 M Ft	**Villany**	utcában
Telekterület	4 054 m²	**Víz**	telken belül
Cím	Fejér megye, Velence (Bencehegy)	**Gáz**	utcában
		Csatorna	telken belül

3774. Velence északi oldalán, a Bence-hegy alatt, három helyrajzi számon lévő pítési telek víz és csatorna közművekkel, 15eFt/m2 áron egyben, vagy külön-külön is eladó.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (/velence-bencehegy/elado+telek/uduloovezeti-telek/fejer+megye+velence/22301468) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

4.

http://ingatlan.com/22543243/nyomtatas

ingatlan.com
A legtöbb ingatlan egy helyen

Mráz Melinda ingatlanreferens
(Forhome Ingatlan)
Telefon: **06 30 535 9409**

Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	**Típus**	lakóövezeti telek
Vételár	38.9 M Ft	**Villany**	utcában
Telekterület	2 900 m²	**Víz**	utcában
Cím	Fejér megye, Velence (Bencehegy)	**Gáz**	utcában
		Csatorna	utcában
		Kilátás	panorámás

Csendes, panorámás telek!

Eladásra kínáljuk ezt a 2900 nm-es panorámás építési telket Velencén, a Bence-hegyen, csendes nyugodt lakott részen.

A telek megosztható 1480nm + 1420 nm-es területre.

Építkezés szempontjából kiváló választás, örök panorámával a Velencei tóra.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (/velence-bencehegy/elado+telek/lakoovezeti-telek/fejer+megye+velence/22543243) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

5.

http://ingatlan.com/21538264/nyomtat

ingatlan.com
A legtöbb ingatlan egy helyen

Uzoni Zsuzsanna - Duna House ingatlanreferens
(Uzoni Zsuzsanna - Duna House - II. ker. Retek utcai iroda)
Telefon: **06 30 301 0670**

Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	**Típus**	lakóövezeti telek
Vételár	26.92 M Ft	**Ingatlan állapota**	új parcellázású
Telekterület	1 044 m²	**Villany**	telken belül
Cím	Fejér megye, Velence (Ófalu), Kemping utca	**Víz**	telken belül
		Gáz	telken belül
		Csatorna	telken belül
		Kilátás	panorámás

Eladó Velencén, a VÍZPARTI SÁVBAN egy 1044 m2-es összközműves építési telek! A telek közvetlen saját partszakasszal nem rendelkezik, de a lakóparki ingatlan tulajdonosok számára egy saját strand vár kialakításra. Többféle méretű és adottságú telek közül választhat, amíg a készlet tart! A telkek egy lakópark jellegű, körbekerített területen helyezkednek el, beépíthetőségük 20 %.
A telkek értéke a Velence Korzó idegenforgalmi létesítmény közelsége miatt emelkedő tendenciát mutat, így befektetési célokra is alkalmas az ingatlan! A közlekedés és az infrastruktúra kiváló, Budapest kb fél óra alatt elérhető autóval, vonattal pedig 45 perc a Déli pályaudvar! A Velencei tónál a sportolási, szórakozási lehetőségek tárháza nagyon széles, az év minden szakában!

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (/velence/elado+telek/lakoovezeti-telek/fejer+megye+velence+kemping+utca/21538264) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ELEMZÉS – ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

TELEK PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKBECSLÉS

Ingatlan azonosítója			23288637	22634561	22301468	22543243	21538264
		Tárgyi ingatlan	INGATLAN 1	INGATLAN 2	INGATLAN 3	INGATLAN 4	INGATLAN 5
Település neve		Velence	Velence	Velence	Velence	Velence	Velence
Utca/út/tér		Panoráma utca	víz közeli	vízparti	Bencehegy	Bencehegy	vízparti, Kemping utca
Az ingatlan típusa		telek	telek	telek	telek	telek	telek
Épület szintszáma		0	0	0	0	0	0
Felépítmény alapterülete		0	0	0	0	0	0
Telek alapterülete (m2)	hrsz 44	241	2 290	2 405	4 054	2 900	1 044
SZT besorolás		Vt-9	Lke-20	Lke	Lke	Lke	Lke
HÉSZ szeinti beépíthetőség	%	30	15	15	20	20	20
Építés, felújítás éve		0	0	0	0	0	0
Beépítettség	%		0	0	0	0	0
Terület mérete	%		10	10	15	10	5
Övezeti besorolás - funkció	%		0	0	0	0	0
Beépíthetőségi paraméterek	%		15	15	10	10	10
Környezet (szomszédos épületek)	%		-10	-15	5	5	-10
Elhelyezkedés	%		-25	-30	0	0	-20
Megközelíthetőség	%		0	0	0	5	0
Közművesítettség	%		0	0	0	0	0
Egyéb : közterület	%		-70	-70	-70	-70	-70
Eladási ár	Ft		66 900 000	90 000 000	60 810 000	38 900 000	26 920 000
Értékesítés éve			Azonos	Azonos	Azonos	Azonos	Azonos
Kínálati ár korrekció	- %		10	10	10	10	10
Jelen ár	Ft		60 210 000	81 000 000	54 729 000	35 010 000	24 228 000
Fajlagos alapterületi ár	Ft/m2	21 750	26 293	33 680	13 500	12 072	23 207
Összehasonlító korrekció			-80	-90	-40	-40	-85
Korrekció			20	10	60	60	15
Korrigált fajlagos érték	Ft/m2		5 259	3 368	8 100	7 243	3 481
Korrigált átlagos érték	Ft/m2	5 490					
Az ingatlan becsült forgalmi értéke		*1 323 137*					
Becsült fajlagos érték	*Ft/m2*	*5 490*					

Forgalmi érték kereken	***1 300 000 - Ft***

KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁTLAGÁR	**5.490 Ft/m2**

AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:

A forgalmi értéket a piaci összehasonlító megközelítés módszerével számolt értékfigyelembevételével határoztuk

Az ingatlan értéke a költségalapú összehasonlító megközelítés szerint	0 Ft
A költségalapú összehasonlító megközelítés súlyozása	0 %
Az ingatlan értéke a piaci megközelítés szerint	1 300 000 Ft
A piaci megközelítés súlyozása	100 %
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint	0 Ft
A hozamalapú megközelítés súlyozása	0 %
Az ingatlan egyeztetett értéke	1 300 000 Ft
Becsült forgalmi érték kerekítve	**1 300 000 Ft**

A becsült értékek ÁFA-t nem tartalmaznak

MEGJEGYZÉSEK:

- Az ingatlan értékének becslését a hazai és a nemzetközi értékelési normáknak, különös tekintettel a 25/1997. (VIII. 1.) PM r. és annak módosítása 32/2000. (VIII.29.) PM. Valamint 26/2005 (VIII. 11.) PM. Rendeletekben foglaltakra végeztük el, a szakmai és etikai normák betartásával, lelkiismeretesen, legjobb tárgyi tudásunk szerint.
- Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó jogcímmel, sem pedig a velük szemben esetlegesen fennálló kötelezettségekkel.
- Jogi ügyekben véleményt nem nyilvánítottunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonjog eladható, nem terheli semmilyen jelzálog vagy egyéb kötelezettség. Az értékbecslésben értékelt elsődleges jog a tehermentes tulajdonjog.
- **Az ingatlan értékelése a fennálló kötelezettségektől, terhektől mentesen történt**. A telekkönyvi szemle csak tulajdoni lap és térképmásolat alapján történt.
- A kapott információforrásokat megbízhatónak és érvényesnek tekintettük. Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség a hivatkozott Tulajdoni lapon feltüntetetteken kívül. Az ingatlant tehermentesként kezeltük.
- A Megbízó által szolgáltatott adatokat szúrópróbaszerűen ellenőriztük. Azok valódiságát és teljességét a Megbízó szavatolja.
- Nem vállalunk felelősséget olyan, a később jelentkező gazdasági, vagy fizikai tényezőkért, amelyek az itt megadott értéket befolyásolhatják.
- Az értékeléskor nem vizsgáltuk a térmérték megfelelőségét, és egyezőségét a földhivatali nyilvántartási adatokkal.
- Minden olyan tényből, adatból – mely szemrevételezéssel nem volt megállapítható és adatszolgáltatásként nem kaptunk meg, viszont az információkat adók erről tudtak, vagy tudhattak – folyó esetleges jogkövetkezményekért felelősséget nem vállalunk.
- A bejárás során sem talajmechanikai, sem talaj szennyezettségi vizsgálatokat nem végeztünk, ezért a szakvéleményt a helyszíni szemlén szemrevételezéssel szerzett tapasztalatok alapján készítettük el. Ennek megfelelően ilyen vonatkozású műszaki szakértői felelőséget nem vállalunk és nem viselünk. Az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlanon nincs olyan anyag, amely annak értékét csökkentené.
- Az értékbecslésünkben közzétett értékek a leírt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott célra érvényesek. A kifejtett szakértői vélemény a hazai piacgazdaságnak a jelen időpontban fennálló helyzetén és az érvényes forint vásárló-erőn alapul.
- A felépítmények/lakások értéke magában foglalja az épület/lakás rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét és az általános forgalmi adót – ott ahol ezt külön nem említettük!
- Az értékelők kijelentik, hogy legjobb tudomásuk szerint sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltségük az értékelt vagyontárggyal kapcsolatban vagy az értékelésben érintett felekkel kapcsolatban nincs. Az itt megállapított érték független a díjazása mértékétől, illetve a díjazás ténye nem függ bármilyen „előre meghatározott" érték elérésétől.
- Az értékelés elkészítése/felülvizsgálata és annak következtetései az értékelők személyes szakmai meggyőződéséhez hűek.
- Minden irat, munkaanyag vagy dokumentáció – amely a megbízás során keletkezett – tulajdonjoga bennünket illet meg, azokat írásbeli engedélyünk nélkül más célra felhasználni nem lehet.
- **PLANe**® Mérnökiroda Kft. kijelenti, hogy az ingatlan értékbecslői tevékenységhez szükséges hatósági engedélyekkel rendelkezik, valamint ezen tevékenységet végző személyek felsőfokú képzettsége és végzettsége is megvan.
- **PLANe**® Mérnökiroda Kft. vállalja a felelősséget az itt tanúsított értékért.
- Érték tanúsítvány felhasználási körét kizárólag adásvételi eljárás előkészítésére korlátozzuk és érvényességi idejét 6 hónapban határozzuk meg.
- A PLÁNe® Mérnökiroda Kft. kiköti, hogy a megrendelő a szakvéleményt csak a szerződésben rögzített vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Továbbá fenntartja a jogát arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítse, és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.

-

TULAJDONI LAP

TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles_szemle5_p.hrsz_s6?sid...

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

Bizonyítottan nem rendelkezik

Új keresés

Vissza a főmenübe

A megrendelés eddigi díja: 0 Ft

Súgó

FMOKH Székesfehérvári Járási Hivatala

Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy u. 1.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szöveg másolat

Megrendelés száma:10085/71799/2017

2017.07.10

Sorszám : 53

VELENCE

Belterület 44 helyrajzi szám

2481 VELENCE Névtelen utca 44 HRSZ. "Földhivatalok alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

		terület ha m2	kat.t.jöv. a.fill.	alrészlet adatok terj. ha m2	kat.jöv a.fill
megnevezés/	min.a				
. Kivett közterület	0	241	0.00		

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
Bejegyző határozat, érkezési idő: 40140/-0/1991.09.30
jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. § (3) bek.
jogállás: tulajdonos
név: VELENCE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2481 VELENCE Táncsics utca 26
törzsszám: 15727929

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 37992/2013/2013.12.06
Vezetékjog az okirat és vázrajz szerinti tartalommal.
(VII-8-041/04213-4/2012.), 92 m2 területre, a Harsány-Velence Kössh elnevezésű (14/22
jelzőszámú) fecskálla 20 kV-os vezető légvezetékes és földkábeles hálózatra.
jogosult:
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:
10741980
cím : 9027 GYŐR Kazinczy Ferenc utca 11-13

2. Bejegyző határozat, érkezési idő: 64998/2/2013.09.05
Vezetékjog
A PEG-01/3290-3/2013. számú határozat az okirat és vázrajz szerinti tartalommal 14 m2 területre a
Velence elnevezésű fecskálla 0,4 kV-os szabadvezetékes légvezetékes és földkábeles hálózatra.
jogosult:
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:
10741980
cím : 9027 GYŐR Kazinczy Ferenc utca 11-13

3. Bejegyző határozat, érkezési idő: 49144/2017.06.13
Telekalakítási eljárás megindítása
Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály Földhivatali
Osztály, Ügyszám: 8001/6/2017 A 104/2015. (XII.02.) Kormányrendelet 33.§ (1) bekezdése
alapján.
jogosult:
név: ÉTIL-CARD INGATLANFORGALMAZÓ ÉS ÉPÍTŐIPARI KFT. törzsszám: 13602142
cím : 2475 KÁPOLNÁSNYÉK Fő utca 10.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

2 / 2

2017. 07. 10. 12:09

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

GEOFÉNY KFT.
2481 Velence, Hunyadi u. 6.

A munkavégző neve

Munka száma: M-3/2017.

Velence
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-449/2017.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 39, 40, 43/2, 44, 45 helyrajzi számú földrészletek alkotta telekcsoport újraosztásáról

M= 1:1000

A telekalakítást a ...../20.... számú határozatomban foglaltak szerint engedélyezem. Az engedély a hozzá tartozó változási vázrajzzal együtt a határozat jogerőre emelkedésétől számított egy évig hatályos.

Székesfehérvár, 2017 -07- 12

aláírás

Címkoordináták		
39/1 hrsz.		
Psz.	Y	X
1	618820	211238
39/2 hrsz.		
Psz.	Y	X
1	618777	211187

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							
Hrsz	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ág	Alrészlet min.o.	Terület ha.m²	AK	Hrsz	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ág	Alrészlet min.o.	Terület ha.m²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
39		Kivett beépítetlen terület		0.2369	0.00	39/1		Kivett beépítetlen terület		0.2837	0.00	Vezetékjog 466 m2-re (VII-S-001/04215-4/2012.) Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 37992/2013/2012.12.06	
40		Kivett beépítetlen terület		0.2416	0.00	39/2		Kivett beépítetlen terület		0.2369	0.00	Vezetékjog 536 m2-re (VII-S-001/04215-4/2012.) Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 37991/2013/2012.12.06	
43/2		Kivett beépítetlen terület		0.0546	0.00	39/3		Kivett közterület		0.2141	0.00	Vezetékjog 50 m2-re az okirat és vázrajz szerinti tartalommal. Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 44423/1997.06.03 Vezetékjog 242 m2-re (VII-S-001/04215-4/2012.) Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 37995/2013/2012.12.06 Vezetékjog 166 m2-re (FES-01/3090-3/2013.) Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 54994/2/2013.09.03	
44		Kivett közterület		0.0241	0.00								
45		Kivett beépítetlen terület		0.1775	0.00								
Összesen:				0.7347	0.00					0.7347	0.00		

A változás akaratunknak megfelelően történt:

Kápolnásnyék, 2017. február 27.

Kankai István
földmérő mérnök
Ing.rend.min.sz.: 2285/2016
Székesfehérvár, Dózsa Gy. út 18.

Készítő és Minőséget tanúsító: Kankai István
Föld.ig.sz.: 6581/2014.
Ing.rend.min.sz.: 2285/2016.

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a kelte szerint számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolatni kell.

Székesfehérvár, 2017. ..... hó ..... nap

P.H. Záradékoló: .....

Ing.rend.min.száma:

PLÁNE® MÉRNÖKIRODA KFT.

H1016BUDAPEST,ZSOLT U.6C.TEL.:(36-1)214-6550,FAX.:(36-1)214-1998
CÉGJEGYZÉKSZÁM: 01-09-164138 ADÓSZÁM: HU 10721920 BANKSZÁMLASZÁM: 10300002-20334451-00003285
3w: planemernok.hu e-mail: planemernok@planemernok.hu

N 000/2017

INGATLAN ÉRTÉK MEGHATÁROZÓ SZAKVÉLEMÉNY

2481 VELENCE, PANORÁMA ÚT

KIVETT BEÉPÍTETLEN TERÜLET

HRSZ: 45

VELENCE, 2017. JÚLIUS 14.

IRM/IKSZFO-ID/2295-2/2010 határozattal 009584 nyilvántartási számon bejegyzett
IGAZSÁGÜGYISZAKÉRTŐ
Ingatlan-értékbecslés, bányászati, építőipari gép gyártása, hőerőgépek és rendszerek, kohászati gép gyártása, mechanikai erőgép, energiaközlő gyártása, beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés, építési szerelőipar, építéstechnológia, építőanyag-ipar, épületenergetika
http://szakertok.irm.gov.hu/CompanyFactSheet.aspx?id=009584

NATIONAL ASSOCIATION of REALTORS® Commercial & Global Services
MAGYAR IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI KAMARA
Magyar Ingatlanszövetség

ADATLAP INGATLAN ÉRTÉKELÉSÉHEZ | T

Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítását szolgálja. A vonatkozó 25/1997 (VIII.1.) PM. rendeletnek megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve – valamint az EVS 2003 és EVS 2009, EVS 2012, továbbá a Magyar Ingatlan Szövetség (MAISz), értékelő tagozat ajánlásaiban foglaltaknak megfelelően - készült. Az alkalmazott módszerek és a levont következtetések értelmezése az ott meghatározottak szerint értendők.

Az értékelő társaság:				***PLANE Mérnökiroda KFT.***	
Szakértő(k) neve:				***Kovács Barnabás***	
Az értékelés fordulónapja:				***2017.07.14.***	
A megbízás hivatkozási száma:				***5096-2/2017***	
A vizsgálat célja				***piaci forgalmi érték megállapítása adásvételi tranzakció előkészítésére***	
Ingatlan értékelés	***X***	éves felülvizsgálat		egyéb:	
Ügyfél:					
Az ingatlan helyrajzi száma:				***45 hrsz.***	
Az ingatlan címe:				***2481 Velence, Panoráma út 45 hrsz.***	
Az ingatlan megnevezése: *(Tulajdoni lap szerint)*				***Kivett beépítetlen terület***	
Az ingatlan hasznosítási formája:					
Értékelt vagyonértékű jog megnevezése:	***tulajdonjog***			Tulajdoni hányad	***1/1***
Alapterület:				---	
Telek terület:				***1775 m2***	
Piaci érték				***13.200.000,- Ft***	
Költség alapú megközelítés szerint				---	
Maradványérték elvű megközelítés szerint				---	
Egyeztetett (végső) piaci érték				***13.200.000,- Ft***	
				A fenti értékek Áfát nem tartalmaznak!	
Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége					
erős kereslet		**kiegyensúlyozott piac**	**X**	kínálati túlsúly		erős túlkínálat	
				Mellékletek:	
Felelősséget kizáró körülmény nincs			**X**	1. Fotók (2017.07.14.)	**X**
KÉSZÍTETTE:				2.Tulajdoni lap (2017.07.10.)	**X**
				3. Változási Vázrajz(2017.07.12.)	**X**
KOVÁCS BARNABÁS				4. SZT részlet	**X**
ELLENŐRIZTE:					
TAKÁCS NÁNDOR OKL. GAZDASÁGIMÉRNÖK (MSc.) OKL. INGATLANGAZDÁLKODÓ (EUFIM/ESSEC) VEZETŐ ÉRTÉKBECSLŐ (PSZÁF 10099/2/2008) **IGAZSÁGÜGYI INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐ (IM 4582)**				KÉSZÜLT 3 pld. 19 oldalon mellékletekkel	
Piaci érték mindösszesen:				***13.200.000,- Ft***	
Fajlagos telekérték:				***7.433,- Ft/m²***	

1. AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Az ingatlan címe:	***2481 Velence, Panoráma út 45 hrsz.***
Helyrajzi száma:	***45 hrsz.***
Bejegyzett tulajdonos (ok), tulajdoni hányad (uk):	***Velence Város Önkormányzata 1/1***
Az esetleges széljegyzet (ek) tartalma:	***Nem tartalmaz bejegyzést***
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, egyéb terhek	***III/1. Vezetékjog 11 m2 Jogosult: EON*** ***III/2. Telekalakítási eljárás megindítása***
Bérlő / Bérleti szerződés időtartama, lejárata:	---
A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:	
Ingatlan nyilvántartási adatokkal kapcsolatos megjegyzések:	***Az ingatlan nyilvántartási adatokat részleteiben nem vizsgáltuk, a mellékelt nem hiteles tulajdoni lap (teljes másolat) birtokában végeztük az értékelést. Jogi ügyekben állást nem foglaltunk. Az ingatlant per-, teher-, és igénymentes állapotúnak tekintettük.***
Közművek:	***Víz, villany, csatorna, gáz közelben***
A telkek alakja, formája:	***Szabálytalan négyszög***
A telkek határai, kerítettsége:	***Nem bekerített***
Domborzati és lejtésviszonyok:	***Szemrevételezés alapján jellemzően sík terület***
Amennyiben elérhető a lekötött kapacitások (elektromos áram, gáz, víz, ipari víz , stb.)	---
Lakott településen belüli elhelyezkedése:	***Bence hegy alsó részén panorámás terület***
Megközelíthetősége:	***Jól megközelíthető szilárd burkolatú úton***
Közlekedési eszközök:	***Gépkocsi, busz, vonat, M7***
Az ingatlanon jelenleg található:	***Beépítetlen terület***
A hasznosítás jelenlegi formája (tulajdoni lap):	***Kivett beépítetlen terület***
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	***Szomszédos ingatlanhoz csatolva beépíthető***
Övezeti besorolás:	***Vt-9***
Környezeti állapot (szemrevételezés és szóbeli info alapján):	***Szennyezés nyomait nem tapasztaltuk***

Az értékelt ingatlan a Panoráma út alsó részén található. Közművek a közelben, jellemzően sík. Jelenleg tereprendezés alatt áll. A területen áthaladó magasfeszültségű vezeték a tartó oszlopokkal együtt áthelyezés alatt áll, a piaci árra emiatt érdemi hatása nincsen.

2. AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE, KÖRNYEZETE

Pozíció Magyarország térképén

é. sz. 47° 14' 30", k. h. 18° 38' 52"

Pozíció Fejér megye térképén

Közigazgatás	
Ország	Magyarország
Régió	Közép-Dunántúl
Megye	Fejér
Járás	Gárdonyi
Jogállás	város
Polgármester	Koszti András Zoltán (FIDESZ-KDNP) (független)[1]
Irányítószám	2481
Körzethívószám	22
Népesség	
Teljes népesség	5552 fő (2015. jan. 1.)[2]
Népsűrűség	168,38 fő/km²
Földrajzi adatok	
Tszf. magasság	119[3] m
Terület	33,37 km²
Földrajzi nagytáj	Alföld[4][5]
Földrajzi középtáj	Mezőföld[4][5]
Földrajzi kistáj	Velencei-medence[4][5]
Időzóna	CET, UTC+1

Fekvése

A város körbeöleli a Velencei-tó északkeleti végét. Déli része a Velencefürdő nevű üdülőtelep. A 7-es számú főút, az M7-es autópálya és a Budapest–Székesfehérvár-vasútvonal átszeli a várost, és kiváló közlekedési feltételeket biztosít számára. A vasúton két megállója van a városnak: Velence megállóhely és Velencefürdő megállóhely

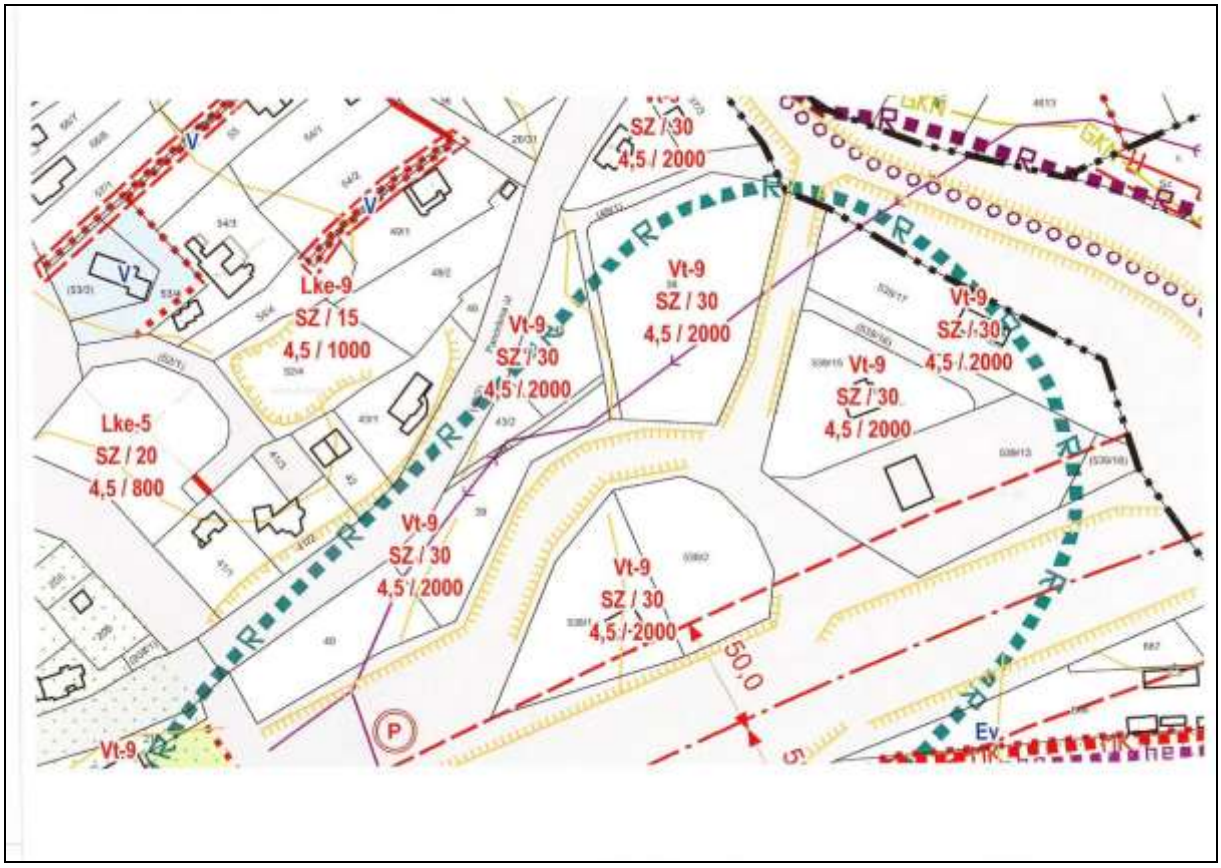
Autóbusz-összeköttetésben áll a Velencei-tó környéki településekkel, továbbá Székesfehérvárral, Budapesttel, Zichyújfaluval és Pusztaszabolccsal is. Az 1163-as, 1171-es, 8022-es, 8024-es 8025-ös, 8026-os, 8027-es, 8028-as, 8151-es, 8152-es, 8154-es, 8156-os, 8157-es, 8158-as járatok érintik a várost.

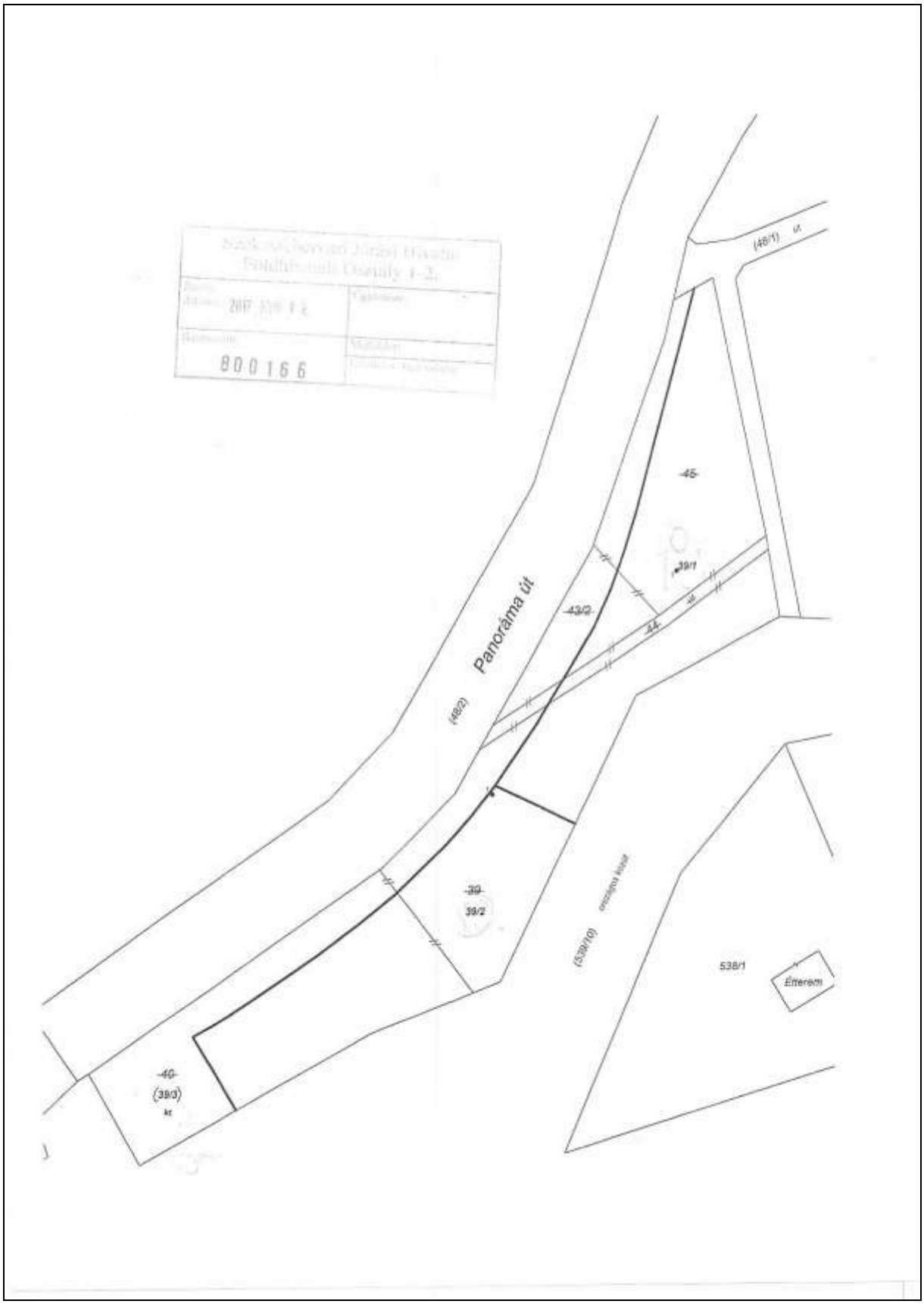
Három hajóállomása (Velencefürdő, Velence, Óvelence) működik, amelyek Pákozd, Gárdony és Agárd felől érkező hajókat fogadnak.

Településrésze Hajdútanya, amely Velence centrumától 4 kilométerre fekszik, délkeleti irányban. 2011-es adatok szerint Hajdútanya lakónépessége 62, a lakások száma 16. Hajdútanyán talajvízfigyelő kutat üzemeltet a KDT Vízügyi Igazgatóság.

2.1. TÉRKÉPEK

2.2. ÉPÍTÉSI SZABÁLYZÓK: RENDEZÉSI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT




800166
Panoráma út
(48/2)
(48/1) út
45
39/1
43/2
44
39
39/2
(538/10) árvízi kivezető
538/1
Étterem
40
(39/3)
kt

3. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, funkciójára, a rendelkezésünkre bocsátott dokumentációkra, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a ***piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszert*** alkalmaztuk. Maradványérték módszerrel (telekre maradó érték) rendelkezésre álló fejlesztési tervek hiányában nem számoltunk.

3.1. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA

Piaci érték *„Eltérő jogszabályi rendelkezés hiányában a piaci érték következő meghatározása alkalmazandó értékbecslők által: „Az a becsült összeg, amelyért az adott eszköz az értékelés napján valamely ügyletkötésre kész vevő, illetve eladó között önként létrejövő tranzakció keretében megfelelő marketingtevékenységet követően gazdát cserélhet, amely ügylet során a felek legjobb tudomásuk szerint, körültekintően és kényszerítő erő nélkül járnak el." (EVS 2012.)*

FORGALMI ÉRTÉKELÉS

*A **forgalmi értékelés** már megvalósult, konkrét és mindenki által ismert tranzakciók árainak az értékelés tárgyára (a vizsgált ingatlanra) való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során a piacon a közelmúltban (általában 1-3-6 hónap) eladott, (kivételes esetekben az eladásra felkínált) ingatlanokat kell elemeznünk és összehasonlítanunk az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során az ingatlanpiacot leginkább meghatározó alább felsorolt tényezőket kell figyelembe vennünk:*

- *a kereslet és kínálat vizsgálatakor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárlóerejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,*
- *a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,*
- *az egyensúly vizsgálatakor egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),*
- *a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.*

Földterület, valamint beépített ingatlanok értékelésénél – megfelelő piaci viszonyok között- az értékelési módszerek közül a forgalmi értékelés adja a legpontosabb értéket. Ekkor bizonyos fejlesztési körzetben végzünk összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában egyéb vagyontárgyakat veszünk figyelembe, illetve vizsgáljuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát.

A forgalmi értékelést teljes körű külső (árkatalógusok, az adott gazdasági régió szaksajtói, nyilvános árverési adatok, stb.) és belső (ingatlanforgalmazói tevékenység adatbázisa, egyéb adatbázisok) adatokra épülő saját adatbázis segíti.

MARADVÁNYÉRTÉK ELJÁRÁS:

A maradványelvű értékelés egy olyan befektetői szempontból vizsgált megközelítést tükröz, mely megmutatja, hogy az adott ingatlan a jövőbeni elérhető bevételek alapján milyen maximált kiinduló értékkel (úgymond bekerülési költséggel) rendelkezhet. A maradványérték módszert az üres telkek értékelésére szokták használni, azt feltételezve, hogy a fejlesztés egy nyereségérdekelt üzleti tevékenység, és ezáltal lehetségessé válik a telket jelenlegi formájában értékelni, üzletileg követve és optimalizálva a fejlesztés lehetőségének mértékét. A fejlesztés kivitelezésével a telek piaci értéke megnő, mert az új felhasználási formákra való kereslet magasabb bevételt eredményez mint az eredeti forma.

A maradványértékelési módszer a telek fejlesztett formájában való értékeléséből áll, és ebből kell levonni az összes olyan költséget (tervezési, infrastrukturális munkák, építési, szakértői, finanszírozási, eladási, „fejlesztési profit", stb. költségek) ami azzal járt, hogy nagyobb értékűvé alakítsák az ingatlant. A végső piaci értékből történő levonások után fennmaradó maradványérték képezi azt az összeget, amit a fejlesztőnek érdemes kifizetni a telek átalakításáért.

3.2. ÉRTÉKELÉS *Piaci összehasonlító megközelítés*

Az általunk használt adatbankok alapján az ingatlan környezetében eladásra kínált hasonló adottságú ingatlanokat választottunk ki összehasonlításra. Az összehasonlító ingatlanok tulajdonságait elemezve, a tárgyi ingatlan adottságait különböző szempontok alapján összevetve határoztuk meg a korrekciós arányokat.

Piaci összehasonlító adatok bemutatása

1.

http://ingatlan.com/23288637/nyomtata

ingatlan.com
A legtöbb ingatlan egy helyen

Aradics Gábor ingatlanreferens
(City Cartel Siófok)
Telefon: **06 20 323 4263**

Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	**Típus**	lakóövezeti telek
Vételár	66.9 M Ft	**Villany**	van
Telekterület	2 290 m²	**Víz**	utcában
Cím	Fejér megye, Velence	**Gáz**	utcában
		Csatorna	utcában
		Kilátás	panorámás

Panorámás vízközeli telek Velencén!

A CITY CARTEL INGATLANIRODA kínálatából ajánlom Önnek ezt a 2292 m2-es vízközeli építési telket Velencén.

Azért csak vízközeli a telek, mert a Velencei-tó és a terület között a tavat körbeölelő kiépített bicikli út szeli át. A víz távolsága így 20 méter..... viszont örökpanorámás!

Az Lke-20 építési besorolású területen 15% a maximális beépíthetőség, 4,5 méteres legnagyobb építmény magasság mellett (legkisebb zöldfelület 50%) lehetséges építkezni.

Közművek tekintetében villannyal rendelkezik, gáz a telekhatárnál, víz és csatorna pedig az utcában található.

Ha jó ár-érték arányú vízparti telket keres ne habozzon! A Velencei tó közelsége (20 méter) és a csodálatos panoráma miatt elsősorban befektetőknek ajánlom, hiszen a terület beépíthetőségével és adottságaival csak a képzelet szab határt annak hasznosításában.

Remélem felkeltettem érdeklődését, bármilyen kérdésében készséggel állok rendelkezésére a hét minden napján, akár hétvégén is!

30% állami támogatással hozzásegítjük álmai ingatlanjának megvásárlásához!

Irodai címünk: 8000 Székesfehérvár, Távirda u. 29.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (/velence/elado+telek/lakoovezeti-telek/fejer+megye+velence/23288637) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

2.

http://ingatlan.com/22634561/nyomtatas

ingatlan.com
A legtöbb ingatlan egy helyen

(Fehérház.com Kft.)
Telefon: **06 70 977 4499**

Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	**Típus**	egyéb telek
Vételár	90 M Ft		
Telekterület	2 405 m²		
Cím	Fejér megye, Velence		

Különleges lehetőség! Alkalma van az utolsó vízparti telkek egyikéhez hozzájutni a Velencei tónál. Befektetőknek, kuriózumokat kedvelőknek ideális elsősorban.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (/velence/elado+telek/egyeb-telek/fejer+megye+velence/22634561) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

3.

http://ingatlan.com/22301468/nyomtatas

ingatlan.com
A legtöbb ingatlan egy helyen

Máté Henrietta ingatlanreferens
(Immo Velence)
Telefon: **06 70 630 8481**

Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	**Típus**	üdülőövezeti telek
Vételár	60.81 M Ft	**Villany**	utcában
Telekterület	4 054 m²	**Víz**	telken belül
Cím	Fejér megye, Velence (Bencehegy)	**Gáz**	utcában
		Csatorna	telken belül

3774. Velence északi oldalán, a Bence-hegy alatt, három helyrajzi számon lévő pítési telek víz és csatorna közművekkel, 15eFt/m2 áron egyben, vagy külön-külön is eladó.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (/velence-bencehegy/elado+telek/uduloovezeti-telek/fejer+megye+velence/22301468) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

4.

http://ingatlan.com/22543243/nyomtatas

ingatlan.com
A legtöbb ingatlan egy helyen

Mráz Melinda ingatlanreferens
(Forhome Ingatlan)
Telefon: **06 30 535 9409**

Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	**Típus**	lakóövezeti telek
Vételár	38.9 M Ft	**Villany**	utcában
Telekterület	2 900 m²	**Víz**	utcában
Cím	Fejér megye, Velence (Bencehegy)	**Gáz**	utcában
		Csatorna	utcában
		Kilátás	panorámás

Csendes, panorámás telek!

Eladásra kínáljuk ezt a 2900 nm-es panorámás építési telket Velencén, a Bence-hegyen, csendes nyugodt lakott részen.

A telek megosztható 1480nm + 1420 nm-es területre.

Építkezés szempontjából kiváló választás, örök panorámával a Velencei tóra.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (/velence-bencehegy/elado+telek/lakoovezeti-telek/fejer+megye+velence/22543243) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

5.

http://ingatlan.com/21538264/nyomtat

ingatlan.com
A legtöbb ingatlan egy helyen

Uzoni Zsuzsanna - Duna House ingatlanreferens
(Uzoni Zsuzsanna - Duna House - II. ker. Retek utcai iroda)
Telefon: **06 30 301 0670**

Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	**Típus**	lakóövezeti telek
Vételár	26.92 M Ft	**Ingatlan állapota**	új parcellázású
Telekterület	1 044 m²	**Villany**	telken belül
Cím	Fejér megye, Velence (Ófalu), Kemping utca	**Víz**	telken belül
		Gáz	telken belül
		Csatorna	telken belül
		Kilátás	panorámás

Eladó Velencén, a VÍZPARTI SÁVBAN egy 1044 m2-es összközműves építési telek! A telek közvetlen saját partszakasszal nem rendelkezik, de a lakóparki ingatlan tulajdonosok számára egy saját strand vár kialakításra. Többféle méretű és adottságú telek közül választhat, amíg a készlet tart! A telkek egy lakópark jellegű, körbekerített területen helyezkednek el, beépíthetőségük 20 %.
A telkek értéke a Velence Korzó idegenforgalmi létesítmény közelsége miatt emelkedő tendenciát mutat, így befektetési célokra is alkalmas az ingatlan! A közlekedés és az infrastruktúra kiváló, Budapest kb fél óra alatt elérhető autóval, vonattal pedig 45 perc a Déli pályaudvar! A Velencei tónál a sportolási, szórakozási lehetőségek tárháza nagyon széles, az év minden szakában!

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (/velence/elado+telek/lakoovezeti-telek/fejer+megye+velence+kemping+utca/21538264) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ELEMZÉS – ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

TELEK PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKBECSLÉS

Ingatlan azonosítója			23288637	22634561	22301468	22543243	21538264
		Tárgyi ingatlan	INGATLAN 1	INGATLAN 2	INGATLAN 3	INGATLAN 4	INGATLAN 5
Település neve		Velence	Velence	Velence	Velence	Velence	Velence
Utca/út/tér		Panoráma utca	víz közeli	vízparti	Bencehegy	Bencehegy	vízparti, Kemping utca
Az ingatlan típusa		telek	telek	telek	telek	telek	telek
Épület szintszáma		0	0	0	0	0	0
Felépítmény alapterülete		0	0	0	0	0	0
Telek alapterülete (m2)	hrsz 45	1775	2 290	2 405	4 054	2 900	1 044
SZT besorolás		Vt-9	Lke-20	Lke	Lke	Lke	Lke
HÉSZ szeinti beépíthetőség	%	30	15	15	20	20	20
Építés, felújítás éve		0	0	0	0	0	0
Beépítettség	%		0	0	0	0	0
Terület mérete	%		5	5	10	5	-5
Övezeti besorolás - funkció	%		0	0	0	0	0
Beépíthetőségi paraméterek	%		15	15	10	10	10
Környezet (szomszédos épületek)	%		-10	-15	5	5	-10
Elhelyezkedés	%		-25	-30	0	0	-20
Megközelíthetőség	%		0	0	0	5	0
Közművesítettség	%		0	0	0	0	0
Egyéb : terület alak	%		-55	-55	-55	-55	-55
Eladási ár	Ft		66 900 000	90 000 000	60 810 000	38 900 000	26 920 000
Értékesítés éve			Azonos	Azonos	Azonos	Azonos	Azonos
Kínálati ár korrekció	- %		10	10	10	10	10
Jelen ár	Ft		60 210 000	81 000 000	54 729 000	35 010 000	24 228 000
Fajlagos alapterületi ár	Ft/m2	21 750	26 293	33 680	13 500	12 072	23 207
Összehasonlító korrekció			-70	-80	-30	-30	-80
Korrekció			30	20	70	70	20
Korrigált fajlagos érték	Ft/m2		7 888	6 736	9 450	8 451	4 641
Korrigált átlagos érték	Ft/m2	7 433					
Az ingatlan becsült forgalmi értéke		*13 193 862*					
Becsült fajlagos érték	*Ft/m2*	*7 433*					

Forgalmi érték kereken	***13 200 000 - Ft***

KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁTLAGÁR	**7.433 Ft/m2**

AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:

A forgalmi értéket a piaci összehasonlító megközelítés módszerével számolt értékfigyelembevételével határoztuk

Az ingatlan értéke a költségalapú összehasonlító megközelítés szerint	0 Ft
A költségalapú összehasonlító megközelítés súlyozása	0 %
Az ingatlan értéke a piaci megközelítés szerint	13 200 000 Ft
A piaci megközelítés súlyozása	100 %
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint	0 Ft
A hozamalapú megközelítés súlyozása	0 %
Az ingatlan egyeztetett értéke	13 200 000 Ft
Becsült forgalmi érték kerekítve	**13 200 000 Ft**

A becsült értékek ÁFA-t nem tartalmaznak

MEGJEGYZÉSEK:

- Az ingatlan értékének becslését a hazai és a nemzetközi értékelési normáknak, különös tekintettel a 25/1997. (VIII. 1.) PM r. és annak módosítása 32/2000. (VIII.29.) PM. Valamint 26/2005 (VIII. 11.) PM. Rendeletekben foglaltakra végeztük el, a szakmai és etikai normák betartásával, lelkiismeretesen, legjobb tárgyi tudásunk szerint.
- Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó jogcímmel, sem pedig a velük szemben esetlegesen fennálló kötelezettségekkel.
- Jogi ügyekben véleményt nem nyilvánítottunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonjog eladható, nem terheli semmilyen jelzálog vagy egyéb kötelezettség. Az értékbecslésben értékelt elsődleges jog a tehermentes tulajdonjog.
- **Az ingatlan értékelése a fennálló kötelezettségektől, terhektől mentesen történt**. A telekkönyvi szemle csak tulajdoni lap és térképmásolat alapján történt.
- A kapott információforrásokat megbízhatónak és érvényesnek tekintettük. Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség a hivatkozott Tulajdoni lapon feltüntetetteken kívül. Az ingatlant tehermentesként kezeltük.
- A Megbízó által szolgáltatott adatokat szúrópróbaszerűen ellenőriztük. Azok valódiságát és teljességét a Megbízó szavatolja.
- Nem vállalunk felelősséget olyan, a később jelentkező gazdasági, vagy fizikai tényezőkért, amelyek az itt megadott értéket befolyásolhatják.
- Az értékeléskor nem vizsgáltuk a térmérték megfelelőségét, és egyezőségét a földhivatali nyilvántartási adatokkal.
- Minden olyan tényből, adatból – mely szemrevételezéssel nem volt megállapítható és adatszolgáltatásként nem kaptunk meg, viszont az információkat adók erről tudtak, vagy tudhattak – folyó esetleges jogkövetkezményekért felelősséget nem vállalunk.
- A bejárás során sem talajmechanikai, sem talaj szennyezettségi vizsgálatokat nem végeztünk, ezért a szakvéleményt a helyszíni szemlén szemrevételezéssel szerzett tapasztalatok alapján készítettük el. Ennek megfelelően ilyen vonatkozású műszaki szakértői felelőséget nem vállalunk és nem viselünk. Az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlanon nincs olyan anyag, amely annak értékét csökkentené.
- Az értékbecslésünkben közzétett értékek a leírt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott célra érvényesek. A kifejtett szakértői vélemény a hazai piacgazdaságnak a jelen időpontban fennálló helyzetén és az érvényes forint vásárló-erőn alapul.
- A felépítmények/lakások értéke magában foglalja az épület/lakás rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét és az általános forgalmi adót – ott ahol ezt külön nem említettük!
- Az értékelők kijelentik, hogy legjobb tudomásuk szerint sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltségük az értékelt vagyontárggyal kapcsolatban vagy az értékelésben érintett felekkel kapcsolatban nincs. Az itt megállapított érték független a díjazása mértékétől, illetve a díjazás ténye nem függ bármilyen „előre meghatározott" érték elérésétől.
- Az értékelés elkészítése/felülvizsgálata és annak következtetései az értékelők személyes szakmai meggyőződéséhez hűek.
- Minden irat, munkaanyag vagy dokumentáció – amely a megbízás során keletkezett – tulajdonjoga bennünket illet meg, azokat írásbeli engedélyünk nélkül más célra felhasználni nem lehet.
- **PLANe**® Mérnökiroda Kft. kijelenti, hogy az ingatlan értékbecslői tevékenységhez szükséges hatósági engedélyekkel rendelkezik, valamint ezen tevékenységet végző személyek felsőfokú képzettsége és végzettsége is megvan.
- **PLANe**® Mérnökiroda Kft. vállalja a felelősséget az itt tanúsított értékért.
- Érték tanúsítvány felhasználási körét kizárólag adásvételi eljárás előkészítésére korlátozzuk és érvényességi idejét 6 hónapban határozzuk meg.
- A PLÁNe® Mérnökiroda Kft. kiköti, hogy a megrendelő a szakvéleményt csak a szerződésben rögzített vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Továbbá fenntartja a jogát arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítse, és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.

-

TULAJDONI LAP

AKARNET Földhivatali Információs Rendszer https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles_szemle5_p.hrsz_s6?sid...

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés

Vissza a főmenübe

A megrendelés eddigi díja: 0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma 30005/71797/2017

2017.07.10

VELENCE Oldal: 1/1

Belterület 45 helyrajzi szám

2481 VELENCE Panoráma út 45 szám. 'Felülvizsgálat alatt'

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai		terület ha m2	kat.t.jöv. adóértékű adatai tag	kat.jöv. a.fill
művelési ág/kivett megnevezése/	min.o			
. Kivett beépítetlen terület	0	1975	0.00	

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1
Bejegyző határozat, érkezési idő: 49140/2/1991.20.20
jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek.
jogállás: tulajdonos
név: VELENCE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2481 VELENCE József utca 36
törzsszám: 15727529

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 54007/2/2011.06.03
Vezetékjog
A FEB-01/1050-1/2011. számú határozat és vázrajz szerinti fertalmával 11 m2 területe a Velence elnevezésű forrálik 0,4 kVos kábelek lágyvezetése és felülkábelos hálózata.
jogosult:
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 14781902
cím : 9027 GYŐR Kazinczy Ferenc utca 11-13

2. Bejegyző határozat, érkezési idő: 48344/2017.06.23
Telekalakítási eljárás megindítása
Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály Földhivatali Osztály, Ügyszám: 800166/2017., a 704/2016. (XII.22.) Kormányrendelet 23.§ (1) bekezése alapján.
jogosult:
név: EGIL-LAND INGATLANFORGALMAZÓ ÉS ÉPÍTŐIPARI KFT. törzsszám: 13622142
cím : 2475 MAGYARNÁNDOR Fő utca 28

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

2 / 2 2017. 07. 10. 12:10

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

GEOFÉNY KFT.
2481 Velence, Hunyadi u. 6.

A munkavégző neve

Munka száma: M-3/2017.

Velence
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-449/2017.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 39, 40, 43/2, 44, 45 helyrajzi számú földrészletek alkotta telekcsoport újraosztásáról

M= 1:1000

A telekalakítást a ...../20.... számú határozatomban foglaltak szerint engedélyezem. Az engedély a hozzá tartozó változási vázrajzzal együtt a határozat jogerőre emelkedésétől számított egy évig hatályos.

Székesfehérvár, 2017 -07- 12

aláírás

Címkoordináták		
39/1 hrsz.		
Psz.	Y	X
1	618820	211238
39/2 hrsz.		
Psz.	Y	X
1	618777	211187

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							
Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés
	jel	műv. ág	min.o.	ha.m²			jel	műv. ág	min.o.	ha.m²			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
39		Kivett beépítetlen terület		0.2369	0.00	39/1		Kivett beépítetlen terület		0.2837	0.00	Vezetékjog 455 m2-re (VII-S-001/04215-4/2012.) Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 37992/2013/2012.12.06	
40		Kivett beépítetlen terület		0.2416	0.00	39/2		Kivett beépítetlen terület		0.2369	0.00	Vezetékjog 536 m2-re (VII-S-001/04215-4/2012.) Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 37991/2013/2012.12.06	
43/2		Kivett beépítetlen terület		0.0546	0.00	39/3		Kivett közterület		0.2141	0.00	Vezetékjog 50 m2-re az okirat és vázrajz szerinti tartalommal. Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 44423/1997.06.03 Vezetékjog 242 m2-re (VII-S-001/04215-4/2012.) Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 37995/2013/2012.12.06 Vezetékjog 166 m2-re (FES-01/3090-3/2013.) Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. 54994/2/2013.09.03	
44		Kivett közterület		0.0241	0.00								
45		Kivett beépítetlen terület		0.1775	0.00								
Összesen:				0.7347	0.00					0.7347	0.00		

A változás akaratunknak megfelelően történt:

Kápolnásnyék, 2017. február 27.

Kankai István
földmérő mérnök
Ing.rend.min.sz.: 2285/2016
Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatala, Dózsa Gy. ár 18.

Készítő és Minőséget tanúsító: Kankai István

Fold.ig.sz.: 6581/2014.

Ing.rend.min.sz.: 2285/2016.

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezéstől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolatni kell.

Székesfehérvár, 2017. ..... *hó* ..... *nap*

P.H. *Záradékoló:* .....

Ing.rend.min.száma:

5. melléklet

VELENCE VÁROS POLGÁRMESTERE
✉ 2481 Velence, Tópart u. 26.
☎ 22/589-416, Fax: 22/472 -747
E-mail: hivatal@velence.hu

Iktatószám: /2017.
Előadó: Heinczné Horváth Edina
Melléklet: Velence SE kérelme

NYILVÁNOS ÜLÉS napirendje
A döntéshozatal **minősített többséget** igényel!
Tárgy: A Velence Sport Egyesület címerhasználati kérelme

Előterjesztés

Velence Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2017. augusztus 10. napján tartandó soron kívüli nyilvános ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

A Velence Sport Egyesület (a továbbiakban: Velence SE) (székhely: 2481 Velence, Tópart u. 52.) társelnökei kérelmet nyújtottak be, amelyben a képviselő-testület hozzájárulását kérik arra vonatkozóan, hogy a Velence SE új logójának fő látványelemeként Velence Város címerét használhassák.

Velence Város Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 14/2015.(IX.25.) önkormányzati rendeletének 36. § 16. pontja értelmében a Kulturális, Oktatási és Sportbizottság feladata a „Velence" név- és címerhasználatával kapcsolatos kérelmek döntésre előkészítése.

Tekintettel arra, hogy a legközelebbi soros testületi ülés előtt megtartandó bizottsági ülés tervezett időpontja 2017. szeptember 28. napja, a bizottság a kérelmet elbírálni nem tudja.

Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy szíveskedjen a határozati javaslatban foglaltak szerint dönteni.

A döntés végrehajtásában közreműködő felelős hivatali egység: Titkársági Osztály

HATÁROZATI JAVASLAT:

Velence Város Önkormányzat Képviselő-testülete engedélyezi a Velence Sport Egyesület (székhelye: 2481 Velence, Tópart u. 52. képviseli: Ferenczi Gyula és Győrffy Gergely társelnökök) részére, hogy az egyesület új logójának fő látványelemeként Velence Város címerét használhassa.

Felelős: Koszti András polgármester
Határidő: 2017. augusztus 10.

Velence, 2017. augusztus 8.

Koszti András
polgármester

Ellenjegyzem:

Jegyző:

Velencei Polgármesteri Hivatal
Érkezett: 2017 AUG 08.
Sorszám:

Velence Városvezetés
részére

Tárgy: Címerhasználati kérelem, Velence SE

Tisztelt Polgármester Úr és Tisztelt Képviselő-testület!

Kérjük az engedélyüket Velence város Címerének a használatára a Velence SE új logójának fő látványelemként.

A kérelmező megnevezése, címe: ...**Velence Sport Egyesület, Velence Tópart u. 52.**

A címerhasználat célja: **Velence SE hivatalos logójában**

A címerrel díszítendő tárgy mintapéldánya: **Mellékelve**

A felhasználásért felelős személyek megnevezése:

Ferenczi Gyula és Győrffy Gergely társelnökök

Fentiekre való tekintettel szeretnénk Önöket arra kérni, hogy a címerhasználatot engedélyezni szíveskedjenek.

Büntetőjogi felelősségünk tudatában tudomásul vesszük a címerhasználat ellenőrzése során, annak jogtalan nem megfelelő használata esetén az engedély visszavonásra kerül.

Velence, 2017 év augusztus hónap 08. nap.

VELENCE SPORTEGYESÜLET Alapítva: 1936 ELNÖK

Tisztelettel:

.....

Velence SE

VELENCE SPORTEGYESÜLET 1936