



**VELENCE VÁROS
POLGÁRMESTERE**

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

Iktatószám: 1794-1/2017.

Előadó: Vandlík Csaba

Melléklet:

- 3 db értékmeghatározó szakvélemény
- vételi ajánlat
- 3 db adásvételi szerződés

NYILVÁNOS ÜLÉS napirendje

A döntéshozatal **minősített többséget** igényel!

Tárgy: A Velence külterület 065/4, 065/20 és 085/2 helyrajzi számú ingatlanok vételi ügye

Előterjesztés

Velence Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2017. november 16. napján tartandó soron kívüli nyilvános ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

Velence Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: képviselő-testület) a 293/2017. (X.26.) határozatában arról döntött, hogy a Velence, Hajdú-tanya közműves ivóvízhálózathoz történő csatlakozás megvalósítása érdekében a Vörösmarty Mezőgazdasági Kft. (2475 Kápolnásnyék, Ercsi út 9., képviseli: Fejes István ügyvezető, a továbbiakban: Kft.) tulajdonában álló, Velence 065/20 helyrajzi számú, 9638 m² nagyságú kivett út megnevezésű, valamint a Velence 065/4 helyrajzi számú, 923 m² területű, kivett udvar megnevezésű ingatlanok, valamint a Velence 085/2 helyrajzi szám alatti, 8979 m² nagyságú, kivett saját használatú út megnevezésű ingatlan tulajdonjogának megszerzése céljából vételi ajánlatot tesz a Vörösmarty Mezőgazdasági Kft. részére.

A képviselőtestület 2017. október 26. napján megtartott testületi ülésén a Velence külterület 065/4, 065/20 és 085/2 helyrajzi számú ingatlanok vételi ügyének előterjesztésének mellékletét képezte a PLÁNE Mérnökiroda Kft. (1016 Budapest, Zsolt u. 6/c.) független igazságügyi szakértő (a továbbiakban: szakértő) által elkészített értékmeghatározó szakvélemény, amely a Velence 085/2 helyrajzi szám alatti ingatlan értékét bruttó 800.000,- Ft összegben, a Velence 065/20 helyrajzi szám alatti ingatlan értékét bruttó 900.000,- Ft összegben, a Velence 065/4 helyrajzi szám alatti ingatlan értékét bruttó 200.000,- Ft összegben állapította meg. A szakértői vélemény a jelen előterjesztés 1. mellékletét képezi.

A képviselő-testület a 293/2017. (X.26.) határozatában felkérte Koszti András polgármestert, hogy a vételi ajánlatokkal kapcsolatos megállapodást, valamint az adásvételi szerződést jóváhagyás céljából ismételten terjessze a képviselő-testület elé.

A képviselő-testület fenti döntése alapján 2017. november 8. napján az alábbi vételi ajánlat megtételére került sor a Kft. részére:

- a Velence 065/4. helyrajzi számú, az ingatlan-nyilvántartásban „kivett udvar” megnevezésű, 923 m² nagyságú telekre 150.000,- Ft + 27 % áfa,
- a Velence 065/20. helyrajzi számú, az ingatlan-nyilvántartásban „kivett út” megnevezésű, 9638 m² nagyságú telekre 450.000,- Ft + 27 % áfa,

– a Velence 085/2. helyrajzi számú, az ingatlan-nyilvántartásban „kivett saját használatú út” megnevezésű, 8979 m² nagyságú telekre 400.000,- Ft + 27 % áfa vételi összeggel.
A vételi ajánlat az előterjesztés 2. mellékletét képezi.

A három földterületre megajánlott vételi összeg 496.000,- Ft + 27 % áfa, azaz összesen bruttó 629.920,- Ft-tal alacsonyabb, mint a szakértői véleményben megállapított három földterület összértéke.

A Kft. ügyvezetője a vételi ajánlatot 2017. november 14. napján tett nyilatkozatában elfogadta, így a jelen előterjesztés 3. mellékletét képező, a fenti ingatlanokra vonatkozó adás-vételi szerződés jóváhagyás céljából a képviselő-testület elé kerül.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntését a fentiek alapján 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 Velence, Hajdú-tanya közműves ivóvízhálózathoz történő csatlakozás megvalósítása érdekében a Vörösmarty Mezőgazdasági Kft. (2475 Kápolnásnyék, Ercsi út 9., képviseli: Fejes István ügyvezető) tulajdonában álló, Velence 065/20 helyrajzi számú, 9638 m² nagyságú, kivett út megnevezésű ingatlanra vonatkozó, a Vörösmarty Mezőgazdasági Kft.-vel 450.000,- Ft + 27 % áfa összegű adásvétel útján történő tulajdonszerzést jóváhagyja.
2. Velence Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Velence, Hajdú-tanya közműves ivóvízhálózathoz történő csatlakozás megvalósítása érdekében a Vörösmarty Mezőgazdasági Kft. (2475 Kápolnásnyék, Ercsi út 9., képviseli: Fejes István ügyvezető) tulajdonában álló, Velence 065/4 helyrajzi számú, 923 m² nagyságú, kivett udvar megnevezésű ingatlanra vonatkozó, a Vörösmarty Mezőgazdasági Kft.-vel 450.000,- Ft + 27 % áfa összegű adásvétel útján történő tulajdonszerzést jóváhagyja.
3. Velence Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Vörösmarty Mezőgazdasági Kft. (2475 Kápolnásnyék, Ercsi út 9., képviseli: Fejes István ügyvezető) tulajdonában álló, Velence 085/2 helyrajzi szám alatti, 8979 m² nagyságú, kivett saját 400.000,- Ft + 27 % áfa összegű adásvétel útján történő tulajdonszerzést jóváhagyja.
4. Velence Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Velence 065/20 helyrajzi számú, 9638 m² nagyságú, kivett út megnevezésű ingatlan tulajdonjogának a Velence Város Önkormányzat részére történő bejegyzésével egyidejűleg kezdeményezi az ingatlan-nyilvántartási hatóságnál a Velence 065/20 helyrajzi számú ingatlan rendeltetési módjának „kivett út” megnevezésről „kivett közút” megnevezésre történő megváltoztatását.
5. Velence Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Velence 065/4 helyrajzi számú, 923 m² nagyságú, kivett udvar megnevezésű ingatlan tulajdonjogának a Velence Város Önkormányzat részére történő bejegyzésével egyidejűleg kezdeményezi az ingatlan-nyilvántartási hatóságnál a Velence 065/4 helyrajzi számú ingatlan rendeltetési módjának „kivett udvar” megnevezésről „kivett beépítetlen terület” megnevezésre történő módosítását.

6. Velence Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Velence 085/2 helyrajzi szám alatti, 8979 m² nagyságú, kivett saját használatú út megnevezésű ingatlan tulajdonjogának a Velence Város Önkormányzat részére történő bejegyzésével egyidejűleg kezdeményezi az ingatlan-nyilvántartási hatóságnál a Velence 085/2 helyrajzi számú ingatlan rendeltetési módjának „kivett saját használatú út” megnevezésről „kivett közút” megnevezésre történő módosítását.
7. Velence Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az 1. pontban foglalt tulajdonszerzést követően, a Velence 065/20 helyrajzi számú, 9638 m² nagyságú, kivett út megnevezésű ingatlan tulajdonjogának a Velence Város Önkormányzat részére történő bejegyzéséről szóló határozat jogerőre emelkedése után a Velence 065/20 helyrajzi számú 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 (a továbbiakban: Rendelet) 3. §-ának (2) bekezdése alapján a Törzsvagyon, Forgalomképtelen földterületek állományba sorolja.
8. Velence Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 2. pontban foglalt tulajdonszerzést követően, a Velence 065/4 helyrajzi számú, 923 m² nagyságú, kivett udvar megnevezésű ingatlan tulajdonjogának a Velence Város Önkormányzat részére történő bejegyzéséről szóló határozat jogerőre emelkedése után a Velence 065/4 helyrajzi számú ingatlant a Rendelet 3. §-ának (2) bekezdése alapján az Üzleti vagyon, Forgalomképes földterületek állományba sorolja.
9. Velence Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 3. pontban foglalt tulajdonszerzést követően, a Velence 085/2 helyrajzi szám alatti, 8979 m² nagyságú, kivett saját használatú út megnevezésű ingatlan tulajdonjogának a Velence Város Önkormányzat részére történő bejegyzéséről szóló határozat jogerőre emelkedése után a Velence 085/2 helyrajzi számú ingatlant a Rendelet 3. §-ának (2) bekezdése alapján a Törzsvagyon, Forgalomképtelen földterületek állományba sorolja.
10. Velence Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza Koszti András polgármestert az 1., 2. és 3. pontban foglaltak szerint a jelen határozat elválaszthatatlan mellékletét képező adásvételi szerződések aláírására, valamint a 4., 5. és 6. pontban foglaltak szerint az ingatlan-nyilvántartási hatóság felé történő kérelem benyújtására, továbbá a jogügyletekkel kapcsolatos valamennyi jognyilatkozat megtételére.
11. Velence Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri Dr. Szvercsák Szilvia jegyzőt, hogy a Rendelet 3. §-ának (6) bekezdése alapján gondoskodjon a 4., 5. és 6. pontban foglaltak szerinti besorolások vagyon-nyilvántartásban történő bevezetéséről, valamint a Rendelet Függelékének a módosításáról.

Felelős: Koszti András polgármester
Határidő: 2017. december 31.

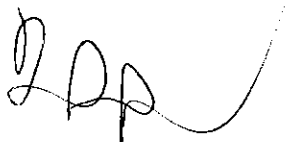
Velence, 2017. november 14.



Koszti András
polgármester

Ellenjegyzés:

Jegyző:



Pénzügyi: 

N 020/2017

INGATLAN ÉRTÉK MEGHATÁROZÓ SZAKVÉLEMÉNY

2481 VELENCE, 085/2 HRSZ
KIVETT SAJÁT HASZNÁLATÚ ÚT (ÚT)

HRSZ: 085/2



VELENCE, 2017. OKTÓBER 13.



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, energlaközlő gyártása, beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés, építési szerelőipar, építéstechnológia, építőanyag-ipar, épületenergetika

<http://szakertok.lrm.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:				2017.10.13.			
A megbízás hivatkozási száma:							
A vizsgálat célja				piaci forgalmi érték megállapítása adásvételi tranzakció előkészítésére			
Ingatlan értékelés	☒	éves felülvizsgálat	☐	egyéb:	☐		
Ügyfél:							
Az ingatlan helyrajzi száma:				085/2 hrsz.			
Az ingatlan címe:				2481 Velence			
Az ingatlan megnevezése: (Tulajdoni lap szerint)				Kivett saját használatú út			
Az ingatlan hasznosítási formája:							
Értékelt vagyonértékű jog megnevezése:		tulajdonjog	Tulajdoni hányad		1/1		
Alapterület:				---			
Telek terület:				8979 m²			
Piaci érték				800.000,- Ft			
Költség alapú megközelítés szerint				---			
Maradványérték elvű megközelítés szerint				---			
Egyeztetett (végső) piaci érték				800.000,- Ft			
ÁFA- tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően!							
Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége							
erős kereslet	☐	kegyensúlyozott piac	☒	kínálati túlsúly	☐	erős túlkínálat	☐
Felelősséget kizáró körülmény nincs				☒	Mellékletek:		
TAKÁCS NÁNDOR OKL. MÉRNÖK-KÖZGAZDÁSZ OKL. GAZDASÁGIMÉRNÖK (MSC.) OKL. INGATLANGAZDÁLKODÓ (EUFIM/ESSEC) VEZETŐ ÉRTÉKBECSLŐ (PSZÁF 10099/2/2008) IGAZSÁGÜGYI INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐ (IM 4582)				1. Fotók (2017.10.13.)		☒	
				2. Tulajdoni lap (2017.10.05.)		☒	
				3. HÉSZ és SZT részletek		☒	
				4. Földhivatali térkép (2017.10.05.)		☒	
				KÉSZÜLT 3 pld. oldalon mellékletekkel			
Piaci érték mindösszesen:				800.000,- Ft			

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 értendő.

Az értékelő társaság:		PLANE Mérnökiroda KFT.	
Szakértő(k) neve:		Kovács Barnabás	
Az értékelés fordulónapja:		2017.10.13.	
A megbízás hivatkozási száma:			
A vizsgálat célja		piaci forgalmi érték megállapítása adásvételi tranzakció előkészítésére	
Ingatlan értékelés	X	éves felülvizsgálat	egyéb:
Ügyfél:			
Az ingatlan helyrajzi száma:		085/2 hrsz.	
Az ingatlan címe:		2481 Velence	
Az ingatlan megnevezése: (Tulajdoni lap szerint)		Kivett saját használatú út	
Az ingatlan hasznosítási formája:			
Értékelt vagyoneértékű jog megnevezése:	tulajdonjog	Tulajdoni hányad	1/1
Alapterület:			
Telek terület:	8979 m ²		
Piaci érték	800.000,- Ft		
Költség alapú megközelítés szerint	---		
Maradványérték elvű megközelítés szerint	---		
Egyeztetett (végső) piaci érték	800.000,- Ft		
ÁFA- tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően!			
Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége			
erős kereslet	klegyensúlyozott piac	X	kínálati túlsúly
			erős túlkínálat
Felelősséget kizáró körülmény nincs		X	
 TAKÁCS NÁNDOR IM 4582 MŰSZAKI SZAKÉRTŐ IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ OKL. MÉRNÖK-KÖZGAZDÁSZ OKL. GAZDASÁGIMÉRNÖK (MSC.) OKL. INGATLANGAZDÁLKODÓ (EUFIM/ESSEC) VEZETŐ ÉRTÉKBECSLŐ (PSZÁF 10099/2/2008) IGAZSÁGÜGYI INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐ (IM 4582)		Mellékletek: 1. Fotók (2017.10.13.) X 2. Tulajdoni lap (2017.10.05.) X 3. HÉSZ és SZT részletek X 4. Földhivatali térkép (2017.10.05.) X KÉSZÜLT 3 pld. oldalon mellékletekkel	
		PLANE mérnökiroda KFT.	
Piaci érték mindösszesen:		1016 Budapest, Zsolt u. 6/C. Adószám: 10721920-2-41 800.000,- Ft	

1. AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Az ingatlan címe:	2481 Velence
Helyrajzi száma:	085/2 hrsz.
Bejegyzett tulajdonos (ok), tulajdoni hányad (uk):	Vörösmarty Mezőgazdasági Kft. 1/1
Az esetleges széljegyzet (ek) tartalma:	Nem tartalmaz bejegyzést
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, egyéb terhek	---
Bérlő / Bérleti szerződés időtartama, lejáratá:	---
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:	Nincs
A telkek alakja, formája:	Szabálytalan hosszúkás alak, út
A telkek határai, kerítettsége:	
Domborzati és lejtéviszonyok:	Szemrevételezés alapján jellemzően sík terület
Amennyiben elérhető a lekötött kapacitások (elektromos áram, gáz, víz, ipari víz , stb.)	---
Lakott településen belüli elhelyezkedése:	
Megközelíthetősége:	Viszonylag jól megközelíthető szilárd burkolatú út a közelben található
Közlekedési eszközök:	Gépkocsi
Az ingatlanon jelenleg található:	Földút
A hasznosítás jelenlegi formája (tulajdoni lap):	kivett saját használatú út
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	Út
Övezeti besorolás:	Köu
Környezeti állapot (szemrevételezés és szóbeli info alapján):	Szennyezés nyomait nem tapasztaltuk
Szöveges ismertető	

Az értékelte mezőgazdasági területek között haladó út Velence város külterületén található. A Pusztaszabolcs vezető útról közelíthető meg, a város határától kb 1 km-re van. Sík területen hasonló mezőgazdasági földes utak hálózatához tartozik. Besorolása HÉSZ szerint Köu, nem beépíthető.

2. AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE, KÖRNYEZETE

Ország	 Magyarország
Régió	Közép-Dunántúl
Megye	Fejér
Járás	Gárdonyi
Jogállás	város
Polgármester	Kosztai András Zoltán (FIDESZ-KDNP)
Irányítószám	2481
Körzethívószám	22

Népesség

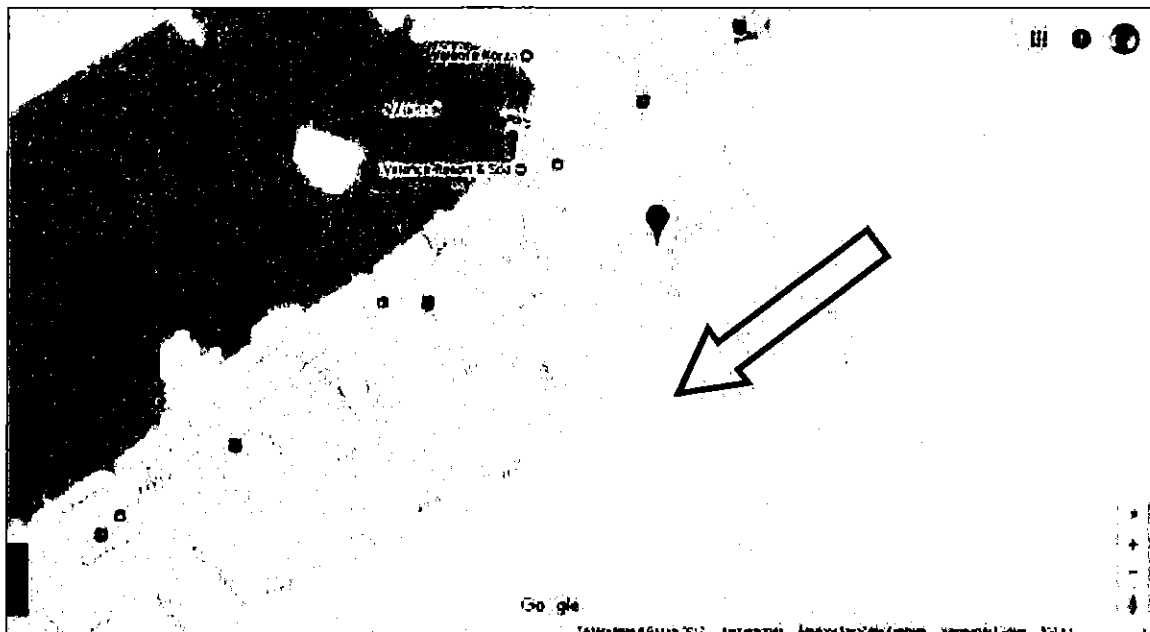
Teljes népesség	5552 fő (2015. jan. 1.) ^[1]
Népsűrűség	165,6 fő/km ²

Térképi elhelyezkedés

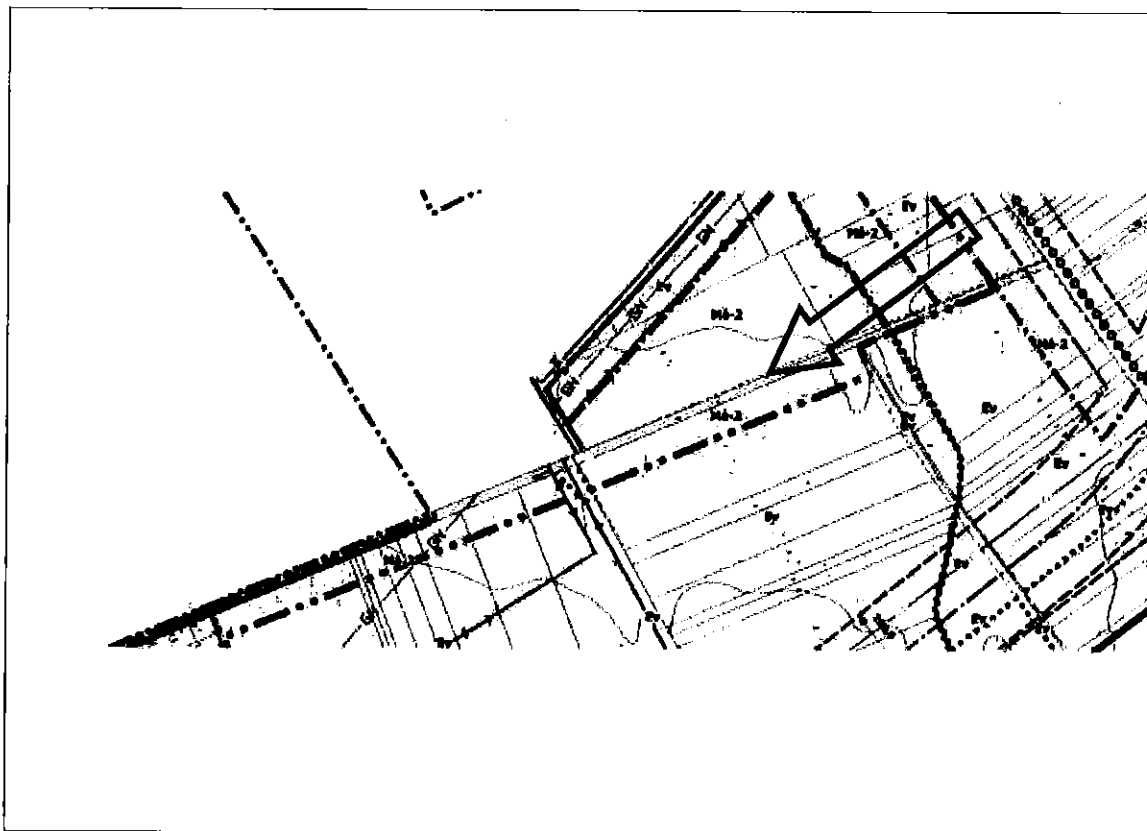
Tszf. magasság	119 ^[2] m
Terület	33,37 km ²
Földrajzi nagytáj	Alföld ^{[3][4]}
Földrajzi középtáj	Mezőföld ^{[3][4]}
Földrajzi kistáj	Velencei-medence ^{[3][4]}
Időzóna	CET, UTC+1



2.1. TÉRKÉPEK



2.2. ÉPÍTÉSI SZABÁLYZÓK: RENDEZÉSI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT



1. Kőá általános közlekedési és közműterület

76. § (1) A közúti közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület helyi közút, kerékpárút és gépjármű várakozó hely, járda és gyalogút, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítménye, továbbá a közút és a hírközlés építménye elhelyezésére szolgál.
- (2) Az út elhelyezéséhez szükséges építési terület szélességét a Szabályozási Tervlapon jelöltek szerint kell megállapítani.
- (3) A terület telkén elhelyezhető építmény esetében
- a) az elfoglalt terület a telkterület 2%-át,
- b) a magasság a 4 métert, továbbá a technológiai okból szükséges mértéket nem haladhatja meg.
- (4) A külterületi legelő és erdő művelési ágú ingatlanon átvezető földutat az ingatlan-nyilvántartásban fel kell tüntetni, és azt közforgalom számára megnyitott magánútként kell üzemeltetni.
- (5) A mindenkor hatályos OTÉK közlekedési területen elhelyezhető építményekre vonatkozó előírásain a helyi építési szabályzat nem szigorít.
- (6) Közút szabályozási szélességén belül csak olyan módon létesíthető szegély menti vagy merőleges parkoló, hogy legalább 8 méterenként 1 db lombos fa telepíthető legyen, továbbá a fa számára legalább 1 x 1 m szilárd burkolat nélküli felületet kell biztosítani a törzs körül.

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 árának 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 összehasonlítaniuk 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 fellendülést, 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 maradványérték értékelés egy olyan befektetői szempontból vizsgált megközelítést tükröz, mely megmutatja, hogy az adott ingatlan a jövőbeni elérhető bevételek alapján milyen maximált kiinduló értékkel (ügymond 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. ÉRTÉKEKELÉS

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 bemutatásaPIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK BEMUTATÁSA – FEJLESZTÉSI TELKEK

telek 1.

<https://ingatlan.com/22048896/nyomtatas>

ingatlan.com
A legújabb ingatlanok egy helyen

Németh Zoltán Ingatlanreferens
(LAKÁSKULCS - direct INGATLAN ÉS HITELIRODA Székesfehérvár)

Telefon: **06 20 558 8805**



Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	Típus	külföldi telek
Vételár	8,5 M Ft	Villany	uticában
Telekterület	12 000 m ²	Minimum bérelhető terület	nincs megadva
Cím	Fejér megye, Velence		

VELENCÉN, Öko életre- és gazdálkodásra alkalmas 1,2 ha nagyságú terület eladó. A területen patak folyik keresztül. Villany 400 méterre található a telektől.
A terület 3%-a beépíthető. (Ez 360 m²)

(i.é.: 8,5 M Ft)



Tipp: Ha a hirdetés fékevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([veleence/eladotttelek/kulfoldi-telek/fejermegye-veleence/22048896](https://ingatlan.com/veleence/eladotttelek/kulfoldi-telek/fejermegye-veleence/22048896)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

telek 2.

<https://ingatlan.com/22201000/nyomata>

ingatlan.com
A legújabb ingatlan egy helyen

Varju Gabriella - Arany fokozatú ingatlanértékesítő ingatlanreferens

(Varju Gabriella - Duna House Gárdonyi)

Telefon: **06 30 214 8399**

DUNA HOUSE



Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	Típus	külföldi telek
Vételár	55 M Ft	Villany	utcában
Telekterület	29 629 m ²	Víz	utcában
Cím	Fejér megye, Velence	Gáz	utcában
		Csatoma	utcában
		Minimum bérelhető terület	nincs megadva

Velencén, a belterület és a külterület határán eladó egy 29.629 nm-es, jelenleg "szántó" besorolású, 20 db helyrajzi számmal rendelkező telektömb. Egyenként kb. 1.500 nm-es telkek, külön helyrajzi számon; 12 m széles tervezett utak. Víz, villany és a gáz a telektömbbel határos területen helyezkednek el.



telek 3.

<https://ingatlan.com/23477900/my/antatas>

ingatlan.com
A legelső ingatlan webhely

(CH INGATLANIRODA)
Telefon: **06 70 418 9575**
06 70 389 1111



Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	Típus	egyéb telek
Vételár	150 M Ft	Minimum bérelhető terület	nincs megadva
Telekterület	40 000 m ²		
Cím	Fejér megye, Kápolnásnyék		

Kápolnásnyék

Kápolnásnyéken a 7-es főút mellett 4 ha terület eladó.

Beépíthetőség: 30%, maximális épület magasság: 6m.

Kiváló lehetőség, logisztikai központnak, csarnoknak, szupermarketeknek.

A környék leírása

Székesfehérvár közelében, a Velencei-tó mellett található Kápolnásnyék. Székesfehérvár-Budapest közötti forgalmas 7-es főútvonal mellett található.

Tipp: Ha a hirdetés félrevetető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com nek a hirdetés honlapján (/kapolnasnyek/elado+telek/egyeb+telek/fejér+megye+kapolnasnyek/23477900) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

telek 4.

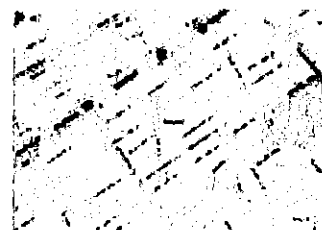
<https://ingatlan.com/23022210/nyomtas>

ingatlan.com
 A Magyar Ingatlan-ügyleti Társaság

Szántó III Ingatlanreferens
 (Csalogány Ingatlan)



Telefon: 06 30 659 8273
 06 1 212 9464



Ajánlat	eladásra kínál ingatlan	Típus	külföldi telek
Vételár	60 M Ft	Minimum bérlelhető terület	nincs megadva
Telekterület	68 252 m ²		
Cím	Fejér megye, Gárdony (Agárd)		

ELADÓ TELEK, Gárdony-Agárd, külföldi, de termálfürdő közel!

Gárdony külföldi területén lévő 6,8252 hektár terület eladó. A területen minden megtalálható, ami egy horgászto üzemeltetéséhez szükséges. Nagyon JÓ MEGKÖZELÍTHETŐSÉGGEL rendelkezik, KÖRBEKÉRÍTETT.
 Kérdés esetén keressen bizalommal!



telek 5.

<https://ingatlan.com/24092648/nyomtatasi>**ingatlan.com**
A legutolsó ingatlan egy helyreTelefon: **06 20 251 9045**

Ajánlat	eladásra kínált Ingatlan	Típus	egyéb telek
Vételár	45 M Ft	Minimum bérelhető terület	nincs megadva
Telekterület	30 000 m²		
Cím	Fejér megye, Gárdony (Agárd), Csend utca 6331/36		

Az agárdi Parkerdőtől 100m-re, a Termálfürdőtől 1500m-re 3ha belterületi jelenleg szántó művelési ágú, a rendezési terv szerint lakópark építésére is alkalmas terület kedvező fizetési feltételekkel eladó. Művelési ág alóli kivonási engedéllyel az ingatlan rendelkezik.

A vételár: 45 millió Ft

Fizetési feltételek: 21 millió Ft készpénz, havi 200 ezer Ft 10 éven keresztül

A vételár nem alkuképes.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (/gardony-agard/elado-telek/egyeb-telek/fejer-megye-gardony-csend-utca-633136/24092648) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

Piaci összehasonlító elemzés – értékmeghatározás

TELEK PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ÉRTÉKBECSLÉS							
Ingatlan azonosítója		22048896	22201000	23477900	23022210	24092648	
		Tárgy: Ingatlan	INGATLAN 1	INGATLAN 2	INGATLAN 3	INGATLAN 4	INGATLAN 5
Település neve		Velence	Velence	Velence	Kápolnásnyék	Gárdony	Gárdony
Utca/út/ter		n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	Csend
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)		8979	12 000	29 629	40 000	68 252	30 000
SZT besorolás	Hrsz 085/2	Kösz	Má	Öh	Gksz	Má	L.k
HÉSZ szelintl beépíthetőség	%	0	3	10	30	3	30
Építés, felújítás éve		0	0	0	0	0	0
Beépítettség	%	0	0	0	0	0	0
Terület mérete	%	0	10	10	15	10	10
Övezeti besorolás - funkció	%	10	-5	0	10	0	0
Beépíthetőségi paraméterek	%	5	5	0	5	0	0
Környezet (szomszédos épületek)	%	0	0	0	0	0	0
Elhelyezkedés	%	-15	-15	-15	-15	-15	-15
Megközelíthetőség	%	0	0	0	0	0	0
Közművesíthetőség	%	0	0	0	0	0	0
Egyéb : ÚT tullan szerint	%	-90	-90	-90	-90	-90	-90
Eladási ár	Ft	8 500 000	55 000 000	150 000 000	60 000 000	45 000 000	
Értékesítés éve		Azonos	Azonos	Azonos	Azonos	Azonos	
Kínálati ár korrekció	- %	30	30	30	30	30	
Jelen ár	Ft	5 950 000	38 500 000	105 000 000	42 000 000	31 500 000	
Fajlagos alapterületi ár	Ft/m2	1 217	496	1 299	2 625	615	1 050
Összehasonlító korrekció		-90	-95	-95	-75	-95	
Korrekció		10	6	5	25	5	
Korrigált fajlagos érték	Ft/m2	60	65	131	154	53	
Korrigált átlagos érték	Ft/m2	90					
Az ingatlan becsült forgalmi értéke		811 962					
Becsült fajlagos érték	Ft/m2	90					
Forgalmi érték kerekén		800 000 - Ft					

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 piaci összehasonlító megközelítés szerint 0 Ft

A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása 0 %

Az ingatlan értéke a költségalapú megközelítés szerint (telek piaci ÖH) 800 000 Ft

A költségalapú megközelítés súlyozása 100 %

Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint 0 Ft

A hozamalapú megközelítés súlyozása 0 %

Az ingatlan egyeztetett értéke 800 000 Ft

Becsült forgalmi érték kerekítve 800 000 Ft

A becsült értékek ÁFA-t tartalmaznak

KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁTLAGÁR	90	Ft/m2
TELEKTERÜLET	8979	m2
TELEKÉRTÉK	800 000	Ft

Piaci összehasonlítóval meghatározott telekérték (kerekén)

800.000,- Ft

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 szűrőpróbaszerűen ellenőriztük. Azok valóságát 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 megfelelését, 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 felelősséget nem vállalunk és nem viselünk. Az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlanon nincs olyan anyag, amely annak értékét csökkentené.
- Az értékbecslésünkben közölt értékek a leírt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott célra érvényesek. A kifejtett szakértői vélemény a hazai piaccgazdaságnak 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 érdekeltységük 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.
- PLÁNe® Mérnökiroda Kft. kijelenti, hogy az ingatlan értékbecslői tevékenységhez szükséges hatósági engedélyekkel rendelkezik, valamint ezen tevékenységet végző személyek felsőfokú képzettsége és végzettsége is megvan.
- PLÁNe® 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

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap																
NYKIR Széchenyivárosi Községi Hivatala Széchenyivárosi Levéltárú címe: 4000 Széchenyiváros, Kégl Gy. u. 1 Nem hiteles tulajdoni lap - Szerző művelet Megrendelés szám: 30005/103992/2017 2017. 10. 05 VALÉNCE: 085/2 helyrajzi szám Szerző: 39																	
1. Az ingatlan adatai: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 40%;">Alkalmazás</th> <th style="width: 10%;">m²</th> <th style="width: 10%;">terület</th> <th style="width: 10%;">k. j. j. j.</th> <th style="width: 10%;">szélesség</th> <th style="width: 10%;">m²</th> <th style="width: 10%;">terület</th> <th style="width: 10%;">k. j. j. j.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kivett saját használatra</td> <td>4</td> <td>8977</td> <td>0,03</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Alkalmazás	m ²	terület	k. j. j. j.	szélesség	m ²	terület	k. j. j. j.	Kivett saját használatra	4	8977	0,03				
Alkalmazás	m ²	terület	k. j. j. j.	szélesség	m ²	terület	k. j. j. j.										
Kivett saját használatra	4	8977	0,03														
2. tulajdonosi adatai: bejegyzés határozat, érvényességi idő: 30273/2014.03.03 szélességi határozat: 7975/1960 12.31 jogkör: Általános jogállás: tulajdonos név: VERONIKA SZÉCHENYI KFT. cím: 3475 KÉGLI KÖZSÉG KÖZSÉGI HATÁRÁN szélességi: 14774642																	
3. bejegyzés határozat, érvényességi idő: 37190/1994.11.11 Összesen bejegyzés alapján: 10.3015 m² területen ingatlan megosztva: 012/1 hrsz. 4.7420 m²-re, 012/2 hrsz. 33.447 m²-re, 016 hrsz. területre 1670 m²-ről 1410 m²-re megosztva, 017 hrsz. 3.6311 m² területen ingatlan megosztva: 017/1 hrsz. 3.4329 m²-re, 017/2 hrsz. 1485 m²-re, 085/2 hrsz. területre 1.0190 m²-ről 1.0275 m²-re megosztva.																	
Ha a tulajdoni lap közgazdasági hasznosítási céljára szolgáló területre, akkor a terület használatát.																	
TULAJDONI LAP VÉGE																	

TÉRKÉP

FMKH Szekesfehervári Járási Hivatala

Szekesfehervár Levélezési cím: 8000 Szekesfehervár, Kégl Gy. u. 1.

E-hiteles térképmásolat

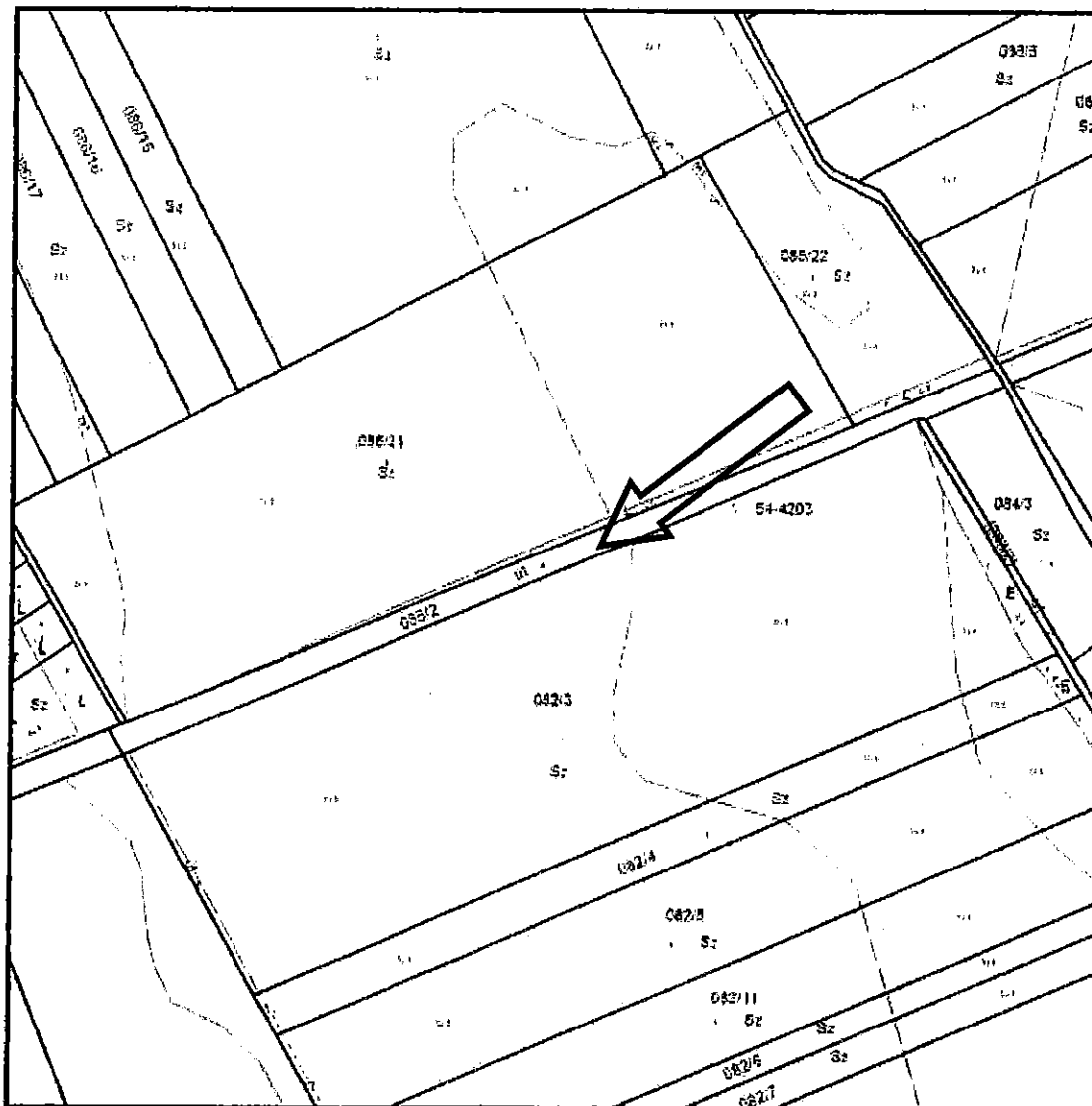
2017.10.05 10:22:40

Helyrajzi szám: VIJENCE külterület 85/2

Megrendelés szám: 7/4121/2017

Méretarány: 1 : 4000

Témaírászám: 35056210402017



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatházis tartalmával.

FÉNYKÉP PONTOK

FMKH Székesfehérvári Járási Hivatala

Székesfehérvár Levélezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kéglő u. 1.

E-hiteles térképmásolat

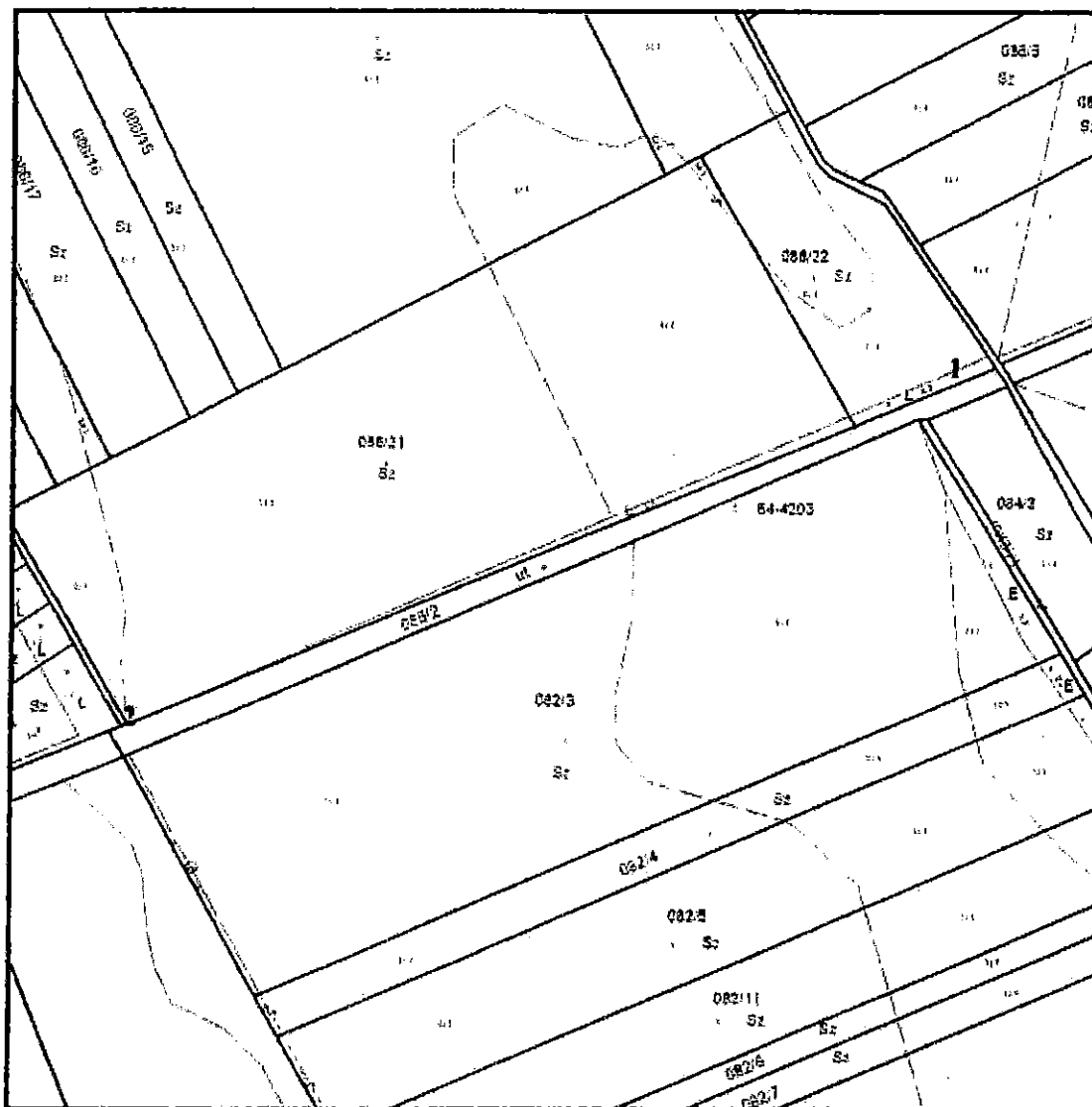
2017.10.05 10:22:40

Helyrajzi szám: VELENCE külterület, 85/2

Megrendelés szám: 7/4121/2017

Méretarány: 1 : 4000

Térrajzsám: 33056210002017



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

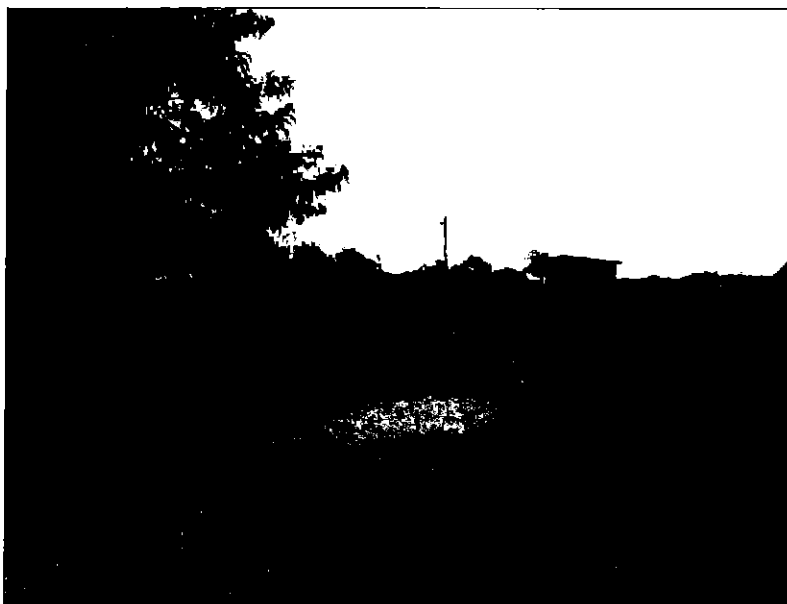


N 019/2017

INGATLAN ÉRTÉK MEGHATÁROZÓ SZAKVÉLEMÉNY

2481 VELENCE, 065/20 HRSZ
KIVETT ÚT (MAJORBAN ÚT)

HRSZ: 065/20



VELENCE, 2017. OKTÓBER 13.



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, energiatranszformátor 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

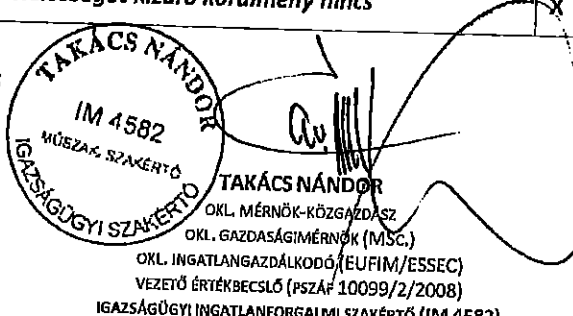
Az ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítását szolgálja. A vonatkozó 25/1997 (VIII.1.) PM. rendeletnek megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve – valamint az EVS 2003 és EVS 2009, EVS 2012, továbbá a Magyar Ingatlan Szövetség (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:				2017.10.13.			
A megbízás hivatkozási száma:							
A vizsgálat célja				piaci forgalmi érték megállapítása adásvételi tranzakció előkészítésére			
Ingatlan értékelés	☒	éves felülvizsgálat		egyéb:			
Ügyfél:							
Az ingatlan helyrajzi száma:				065/20 hrsz.			
Az ingatlan címe:				2481 Velence			
Az ingatlan megnevezése: (Tulajdoni lap szerint)				Kivett út			
Az ingatlan hasznosítási formája:							
Értékelt vagyonértékű jog megnevezése:	tulajdonjog			Tulajdoni hányad	1/1		
Alapterület:				---			
Telek terület:				9638 m²			
Piaci érték				900.000,- Ft			
Költség alapú megközelítés szerint				---			
Maradványérték elvű megközelítés szerint				---			
Egyeztetett (végső) piaci érték				900.000,- Ft			
ÁFA- tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően!							
Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége							
erős kereslet		kiegyensúlyozott piac	☒	kínálati túlsúly		erős túlkínálat	
				Mellékletek:			
Felelősséget kizáró körülmény nincs			☒	1. Fotók (2017.10.13.)		☒	
TAKÁCS NÁNDOR OKL. MÉRNÖK-KÖZGAZDÁSZ OKL. GAZDASÁGIMÉRNÖK (MSc.) OKL. INGATLANGAZDÁLKODÓ (EUFIM/ESSEC) VEZETŐ ÉRTÉKBECSLŐ (PSZÁF 10099/2/2008) IGAZSÁGÜGYI INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐ (IM 4582)			2. Tulajdoni lap (2017.10.05.)		☒		
			3. Földhivatali térkép (2017.10.05.)		☒		
			4. HÉSZ és SZT részletek		☒		
			KÉSZÜLT 3 pld. oldalon mellékletekkel				
Piaci érték mindösszesen:				900.000,- Ft			

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 ajánlásai alapján foglaltaknak megfelelően – készült. Az alkalmazott módszerek és a levont következtetések értelmezése az ott meghatározottak szerint értendő.

Az értékelő társaság:		PLANE Mérnökiroda KFT.		
Szakértő(k) neve:		Kovács Barnabás		
Az értékelés fordulónapja:		2017.10.13.		
A megbízás hivatkozási száma:				
A vizsgálat célja		piaci forgalmi érték megállapítása adásvételi tranzakció előkészítésére		
Ingatlan értékelés	X	éves felülvizsgálat	egyéb:	
Ügyfél:				
Az ingatlan helyrajzi száma:		065/20 hrsz.		
Az ingatlan címe:		2481 Velence		
Az ingatlan megnevezése: (Tulajdoni lap szerint)		Kivett út		
Az ingatlan hasznosítási formája:				
Értékelt vagyonértékű jog megnevezése:		tulajdonjog	Tulajdoni hányad 1/1	
Alapterület:		---		
Telek terület:		9638 m ²		
Piaci érték		900.000,- Ft		
Költség alapú megközelítés szerint		---		
Maradványérték elvű megközelítés szerint		---		
Egyeztetett (végső) piaci érték		900.000,- Ft		
Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége				
erős kereslet	klegyensúlyozott piac	X	kínálati túlsúly	
			erős túlkínálat	
Felelősséget kizáró körülmény nincs		X		
 TAKÁCS NÁNDOR IM 4582 MŰSZAKI SZAKÉRTŐ IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ OKL. MÉRNÖK-KÖZGAZDASZ OKL. GAZDASÁGIMÉRNÖK (MSc.) OKL. INGATLANGAZDÁLKODÓ (EUFIM/ESSEC) VEZETŐ ÉRTÉKBECSLŐ (PSZÁF 10099/2/2008) IGAZSÁGÜGYI INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐ (IM 4582)		Mellékletek:		
		1. Fotók (2017.10.13.)		X
		2. Tulajdoni lap (2017.10.05.)		X
		3. Földhivatali térkép (2017.10.05.)		X
		4. HÉSZ és SZT részletek		X
		KÉSZÜLT 3 pld. oldalon mellékletekkel		
Piaci érték mindösszesen:		PLANE mérnökiroda KFT. 1016 Budapest, Zsolt u. 6/C. Adószám: 10721920-2-41 900.000,- Ft		

1. AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Az ingatlan címe:	2481 Velence
Helyrajzi száma:	065/20 hrsz.
Bejegyzett tulajdonos (ok), tulajdoni hányad (uk):	Vörösmarty Mezőgazdasági Kft. 1/1
Az esetleges széljegyzet (ek) tartalma:	Nem tartalmaz bejegyzést
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, egyéb terhek	III/1. Magassági korlátozás III/3. Vezetékjog 661 m2 területre
Bérlő / Bérleti szerződés időtartama, lejárat:	---
A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:	Mezőgazdasági épületek, lakóépületek, major
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
A telkek alakja, formája:	Szabálytalan kanyargós út kiszögelésekkel, nyúlványokkal
A telkek határai, kerítettsége:	Nem kerített
Domborzati és lejtéviszonyok:	Szemrevételezés alapján jellemzően sík terület
Amennyiben elérhető a lekötött kapacitások (elektromos áram, gáz, víz, ipari víz , stb.)	---
Lakott településen belüli elhelyezkedése:	Település külterületén major belső útja
Megközelíthetősége:	Jól megközelíthető szilárd burkolatú út a közelben van
Közeledési eszközök:	Gépkocsi
Az ingatlanon jelenleg található:	Major területén belüli út
A hasznosítás jelenlegi formája (tulajdoni lap):	kivett út
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	út
Övezeti besorolás:	Kmü, beépíthető
Környezeti állapot (szemrevételezés és szóbeli info alapján):	Szennyezés nyomait nem tapasztaltuk
Szöveges ismertető	

Az értékelt mezőgazdasági épületek között, majorban haladó kavicsos szórta karbantartott út, ami Velence város külterületén található. A Pusztaszabolcs vezető útról közelíthető meg, a város határától kb 1 km-re van. Sík területen hasonló mezőgazdasági kavicsos szórta utak hálózatához tartozik. Besorolása HÉSZ szerint NEM Köu hanem Kmü, eszerint beépíthetősége 40%, de csak mezőgazdasági épülettel. Gyakorlatilag a funkciójából adódóan nem beépíthető, ez az út biztosítja ugyanis a hrsz-ek között, közterülettel való csatlakozását.

2. AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE, KÖRNYEZETE

Ország	 Magyarország
Régió	Közép-Dunántúl
Megye	Fejér
Járás	Gárdonyi
Jogállás	város
Polgármester	Kosztai András Zoltán (FIDESZ-KDNP)
Irányítószám	2481
Körzethívószám	22

 Teljes népesség

Teljes népesség 5552 fő (2015. jan. 1.)^[1]

Népsűrűség 165,6 fő/km²

 Tszf. magasság

Tszf. magasság 119^[2] m

Terület 33,37 km²

Földrajzi nagytáj Alföld^{[3][4]}

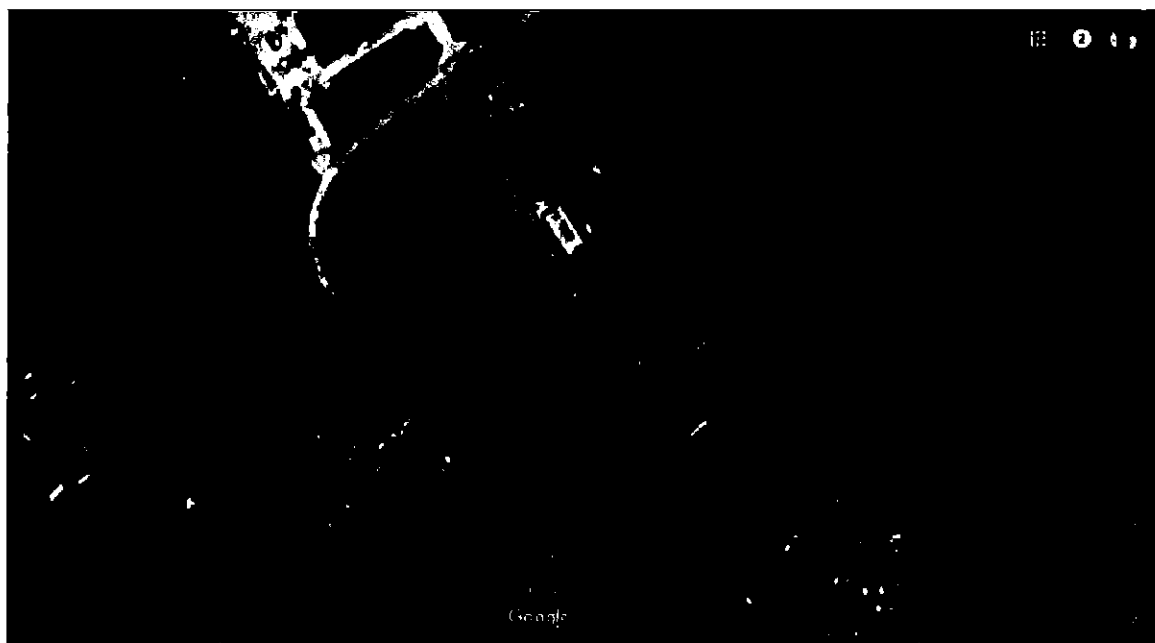
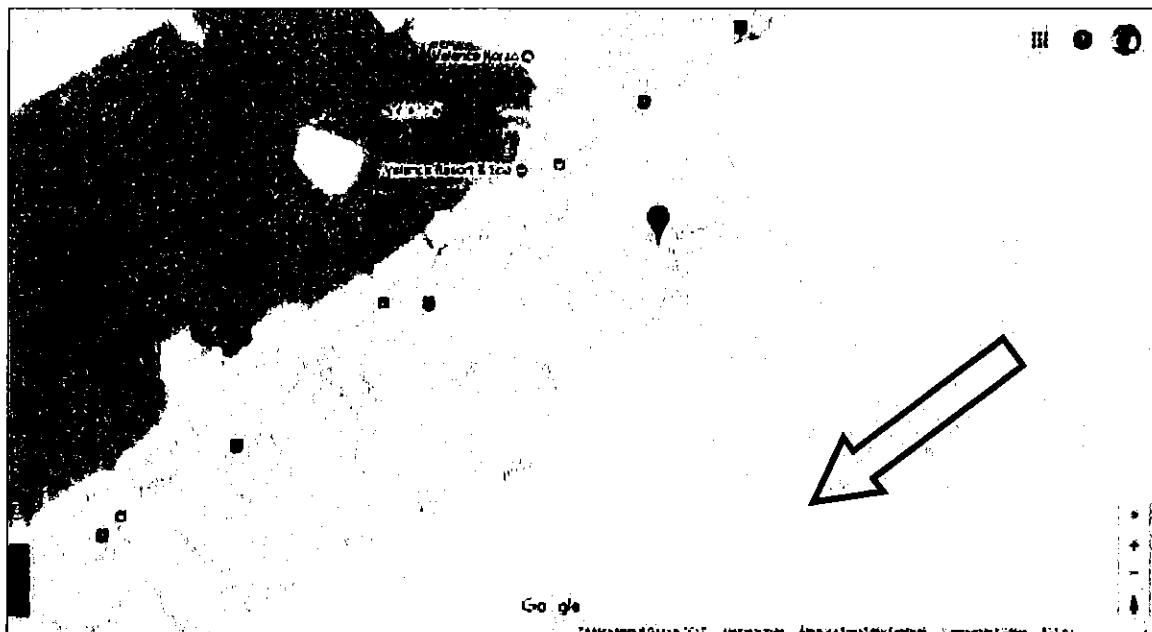
Földrajzi középtáj Mezőföld^{[3][4]}

Földrajzi kistáj Velencei-medence^{[3][4]}

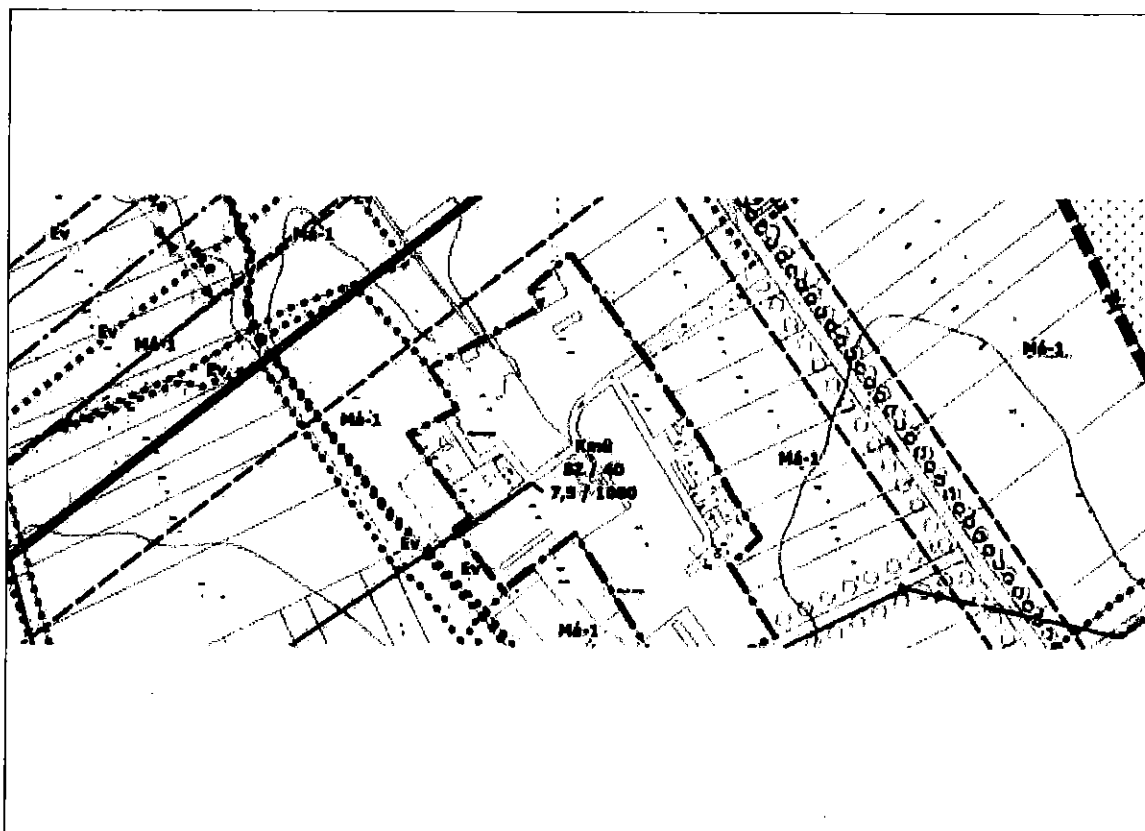
Időzóna CET, UTC+1



2.1. TÉRKÉPEK



2.2. ÉPÍTÉSI SZABÁLYZÓK: RENDEZÉSI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT



58. § (1) Az építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírások a következők:

övezet jele	beépítés módja (építési hely)	kialakítható telek legkisebb szélesség/terület		legnagyobb beépíthetőség [%]	legnagyobb építmény magasság [m]	legkisebb zöldfelület [%]
		[m]	[m ²]			
OTEK - K	-	-	-	40	-	40
KmÜ	Sz	-	1000	40	7,5	40

- (2) Az övezetben terményszárító, silótorony, takarmánykeverő és víztorony magassági korlátozás nélkül építhető, azonban a 10 métert meghaladó magasságú építmény környezetbe illesztését az engedélyezési tervhez mellékelendő látványtervvel kell igazolni.
- (3) Az övezet területén
- a mezőgazdasági termeléshez, továbbá az ott tartózkodók alapfokú ellátásához szükséges építmény, szolgálati lakás,
 - állattartó épület,
 - terménytároló,
 - szerszám- és géptároló,
 - vegyszertároló,
 - terményfeldolgozó,
 - mezőgazdasági gépjavító,
 - órház,
 - termékvezeték és annak műtárgya,
 - komposztáló telep építménye elhelyezhető.

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 árának 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 összehasonlítaniuk 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 szakajtói, 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 (ügymond bekerülési költséggel) rendelkezhet. A maradványérték módszert az üres telkek értékelésére szokták használni, azt feltételezve, hogy a fejlesztés egy nyereségérdekelt üzleti tevékenység, és ezáltal lehetőségessé 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 bemutatásaPIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK BEMUTATÁSA – FEJLESZTÉSI TELKEK

telek 1.

<https://ingatlan.com/22048896/nyomtatas>

ingatlan.com
A legújabb ingatlanok helye

Németh Zoltán ingatlanreferens
(LAKÁSKULCS - direct INGATLAN ÉS HITELIRODA Székesfehérvár)

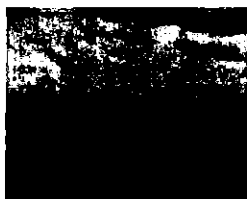
Telefon: **06 20 558 8805**



Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	Típus	külterületi telek
Vételár	8,5 M Ft	Villany	utcában
Telekterület	12 000 m ²	Minimum bérelhető terület	nincs megadva
Cím	Fejér megye, Velence		

VELENCÉN, Öko életre- és gazdálkodásra alkalmas 1,2 ha nagyságú terület eladó. A területen patak folyik keresztül, Villany 400 méterre található a telektől.
A terület 3%-a beépíthető. (Ez 360 m²!)

I.á.: 8,5 MFt



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([/velence/eladottelek/kulteruleti-telek/fejermegye-velence/22048896](https://ingatlan.com/22048896/nyomtatas)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

telek 2.

<https://ingatlan.com/22201000/nyomata>

ingatlan.com
A lakástól kezdve egy helyen

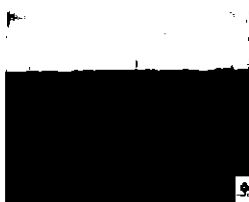
Varju Gabriella - Arany fokozatú Ingatlanértékesítő Ingatlanreferens

(Varju Gabriella - Duna House Gárdony)

Telefon: **06 30 214 8399**

Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	Típus	külterületi telek
Vételár	55 M Ft	Villany	utcában
Telekterület	29 629 m ²	Víz	utcában
Cím	Fejér megye, Velence	Gáz	utcában
		Csatorna	utcában
		Minimum bérelhető terület	nincs megadva

Velencén, a belterület és a külterület határán eladó egy 29.629 nm-es, jelenleg "szántó" besorolású, 20 db helyrajzi számmal rendelkező telektömb. Egyenként kb. 1.500 nm-es telkek, külön helyrajzi számon; 12 m széles tervezett utak. Víz, villany és a gáz a telektömbbel határos területen helyezkednek el.



telek 3.

<https://ingatlan.com/23477900/nyomtatas>**ingatlan.com**
A legelső találás egy helyen(CH INGATLANIRODA)
Telefon: **06 70 418 9575**
06 70 389 1111

Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	Típus	egyéb telek
Vételár	150 M Ft	Minimum bérelhető terület	nincs megadva
Telekterület	40 000 m ²		
Cím	Fejér megye, Kápolnásnyék		

Kápolnásnyék

Kápolnásnyéken a 7-es főút mellett 4 ha terület eladó.

Beépíthetőség: 30%, maximális épület magasság: 6m.

Kiváló lehetőség, logisztikai központnak, csomaknak, szupermarketeknek.

A környék leírása

Székesfehérvár közelében, a Velencei-tó mellett található Kápolnásnyék. Székesfehérvár-Budapest közötti forgalmas 7-es főútvonal mellett található.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([/kapolnasnyek/elado-telek/egyeb-telek/fejer-megye-kapolnasnyek/23477900](#)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

telek 4.

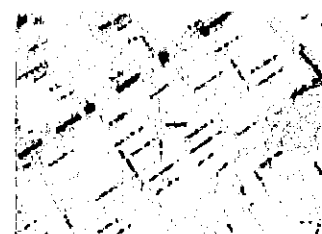
<https://ingatlan.com/23022210Wnyentatas>

ingatlan.com
A legjelentősebb ingatlanpiaci portál

Szántó III ingatlanreferens
(Csalogány Ingatlan)



Telefon: **06 30 659 8273**
06 1 212 9464



Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	Típus	külföldi telek
Vételár	60 M Ft	Minimum bérlehető terület	nincs megadva
Telekterület	68 252 m ²		
Cím	Fejér megye, Gárdony (Agárd)		

ELADÓ TELEK, Gárdony-Agárd, külterületi, de termálfürdő közel!

Gárdony külterületén lévő 6,8252 hektár terület eladó. A területen minden megtalálható, ami egy horgászto üzemeltetéséhez szükséges. Nagyon JÓ MEGKÖZELÍTHETŐSÉGGEL rendelkezik, KÖRBEKERÍTETT.
Kérdés esetén keresse bizalommal!



telek 5.

<https://ingatlan.com/24092648/nyomtatas>**ingatlan.com**
A legjobb ingatlan egy helyenTelefon: **06 20 251 9045**

Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	Típus	egyéb telek
Vételár	45 M Ft	Minimum bérlehető terület	nincs megadva
Telekterület	30 000 m²		
Cím	Fejér megye, Gárdony (Agárd), Csend utca 6331/36		

Az agárdi Parkerdőtől 100m-re, a Termálfürdőtől 1500m-re 3ha belterületi jelenleg szántó művelési ágú, a rendezési terv szerint lakópark építésére is alkalmas terület kedvező fizetési feltételekkel eladó. Művelési ág alóli kivonási engedéllyel az ingatlan rendelkezik.

A vételár: 45 millió Ft

Fizetési feltételek: 21 millió Ft készpénz, havi 200 ezer Ft 10 éven keresztül

A vételár nem alkuképes.

Tipp: Ha a hirdetés féltrevezető adatait tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (gardony-agard/eladott-telek/egyeb-telek/fejert-megye+gardony+csend+utca+633136/24092648) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

Piaci összehasonlító elemzés – értékmeghatározás

TELEK PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKBESZLÉS							
Ingatlan azonosítója			22048896	22201000	23477900	23022210	24092648
		Tárgyi Ingatlan	INGATLAN 1	INGATLAN 2	INGATLAN 3	INGATLAN 4	INGATLAN 5
Település neve		Velence	Velence	Velence	Kápolnásnyék	Gárdony	Gárdony
Utcaút/tér		n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	Csend
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)		9638	12 000	29 629	40 000	68 262	30 000
SZT besorolás	Hrsz 065/20	Kfh	Má	Üh	Gksz	Má	Lk
HÉSZ szerinti beépíthetőség	%	40	3	10	30	3	30
Építés, felújítás éve		0	0	0	0	0	0
Beépítettség	%		0	0	0	0	0
Terület mérete	%		0	10	10	15	10
Övezeti besorolás - funkció	%		10	-5	0	10	0
Beépíthetőségi paraméterek	%		5	5	0	5	0
Környezet (szomszédos épületek)	%		0	0	0	0	0
Elhelyezkedés	%		-15	-15	-15	-15	-15
Megközelíthetőség	%		0	0	0	0	0
Közművesítettség	%		0	0	0	0	0
Egyéb : ÚT tulajdonság	%		-90	-90	-90	-90	-90
Eladási ár	Ft		8 500 000	55 000 000	150 000 000	60 000 000	45 000 000
Értékesítés éve			Azonos	Azonos	Azonos	Azonos	Azonos
Kínálati ár korrekció	- %		30	30	30	30	30
Jelen ár	Ft		5 950 000	38 500 000	105 000 000	42 000 000	31 500 000
Fajlagos alapterületi ár	Ft/m2	1 247	496	1 299	2 625	615	1 050
Összehasonlító korrekció			-90	-95	-95	-75	-95
Korrekció			10	5	5	25	5
Korrigált fajlagos érték	Ft/m2		50	65	131	154	53
Korrigált állagos érték	Ft/m2	90					
Az ingatlan becsült forgalmi értéke		871 655					
Becsült fajlagos érték	Ft/m2	90					

Forgalmi érték kerekén

900 000 - Ft

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

A becsült értékek ÁFA-t tartalmaznak

KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁTLAGÁR	90 Ft/m2
TELEKTERÜLET	9638 m2
TELEKÉRTÉK	900 000 Ft

Piaci összehasonlítóval meghatározott telekérték (kerekén)

900.000,- Ft

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 értékeit 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 szűrőpróbaszerűen 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 megfelelését, és egyezőségét földhivatali nyilvántartási adatokkal.
- Minden olyan tényből, adatból – mely szemrevételezéssel nem volt megállapítható és adatszolgáltatásként nem kaptunk meg, viszont az információkat addók 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 felelősséget nem vállalunk és nem viselünk. Az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlanon nincs olyan anyag, amely annak értékét csökkentené.
- Az értékbecslésünkben közölt értékek a leírt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott célra érvényesek. A kifejtett szakértői vélemény a hazai piaccgazdaságnak 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.
- PLÁNe® Mérnökiroda Kft. kijelenti, hogy az ingatlan értékbecslói tevékenységhez szükséges hatósági engedélyekkel rendelkezik, valamint ezen tevékenységet végző személyek felsőfokú képzettsége és végzettsége is megvan.
- PLÁNe® 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

[illegible]

TÉRKÉP

FMKH Székesfehérvári Járási Hivatala

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

E-hiteles térképmásolat

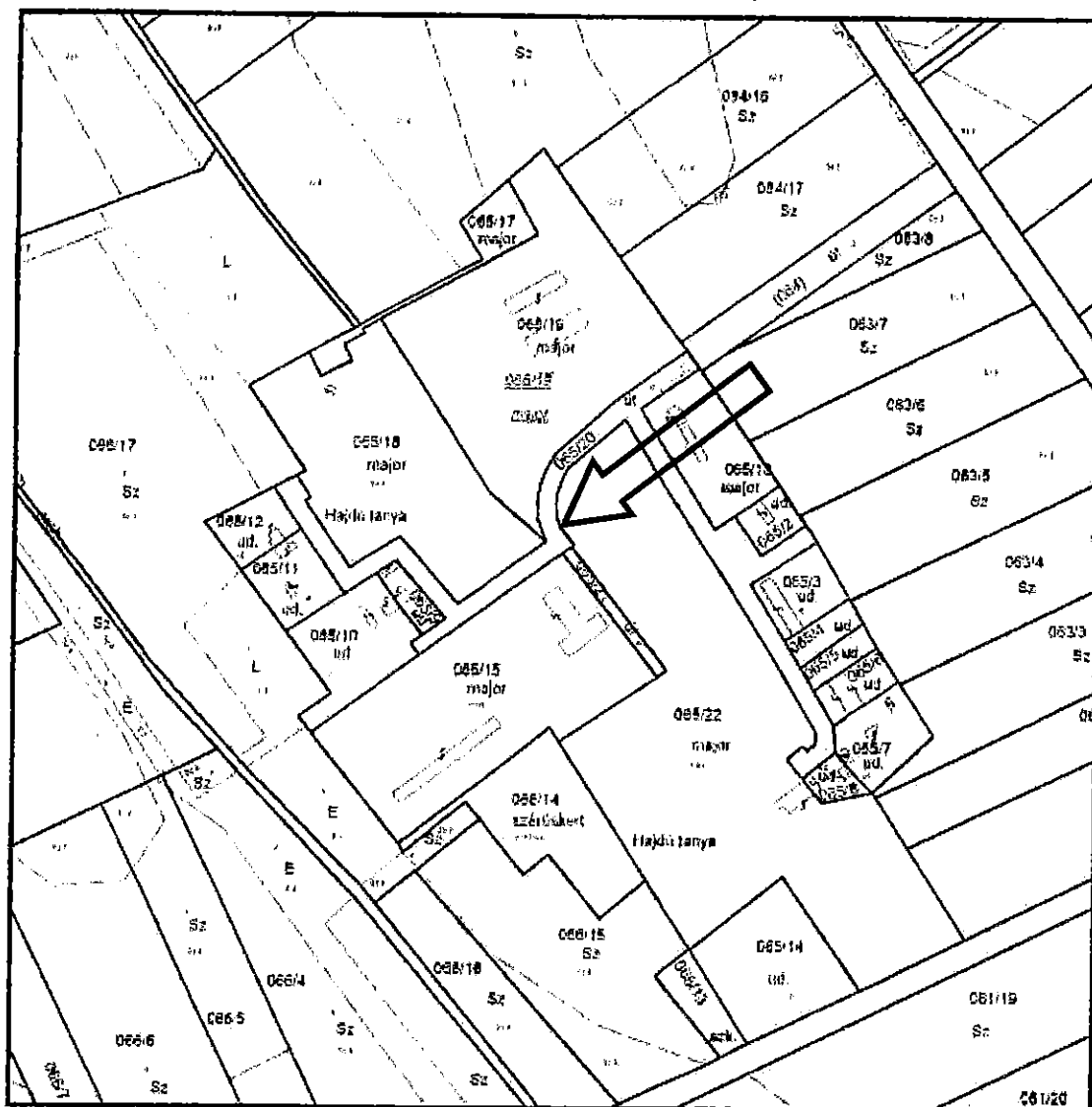
2017.10.05 10:25:47

Helyrajzi szám: VELENCE költérület 65/20

Megrendelés szám: 7/4122/2017

Méretarány: 1 : 4000

Térrajzszám: 35056340002017



A térképmásolat a kiadást megelőző nappig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatházis tartalmával.

FÉNYKÉP KÉSZÍTÉSI PONTOK

FMKH Székesfehérvár Járási Hivatala

Székesfehérvár Levélcím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1.

E-hiteles térképmásolat

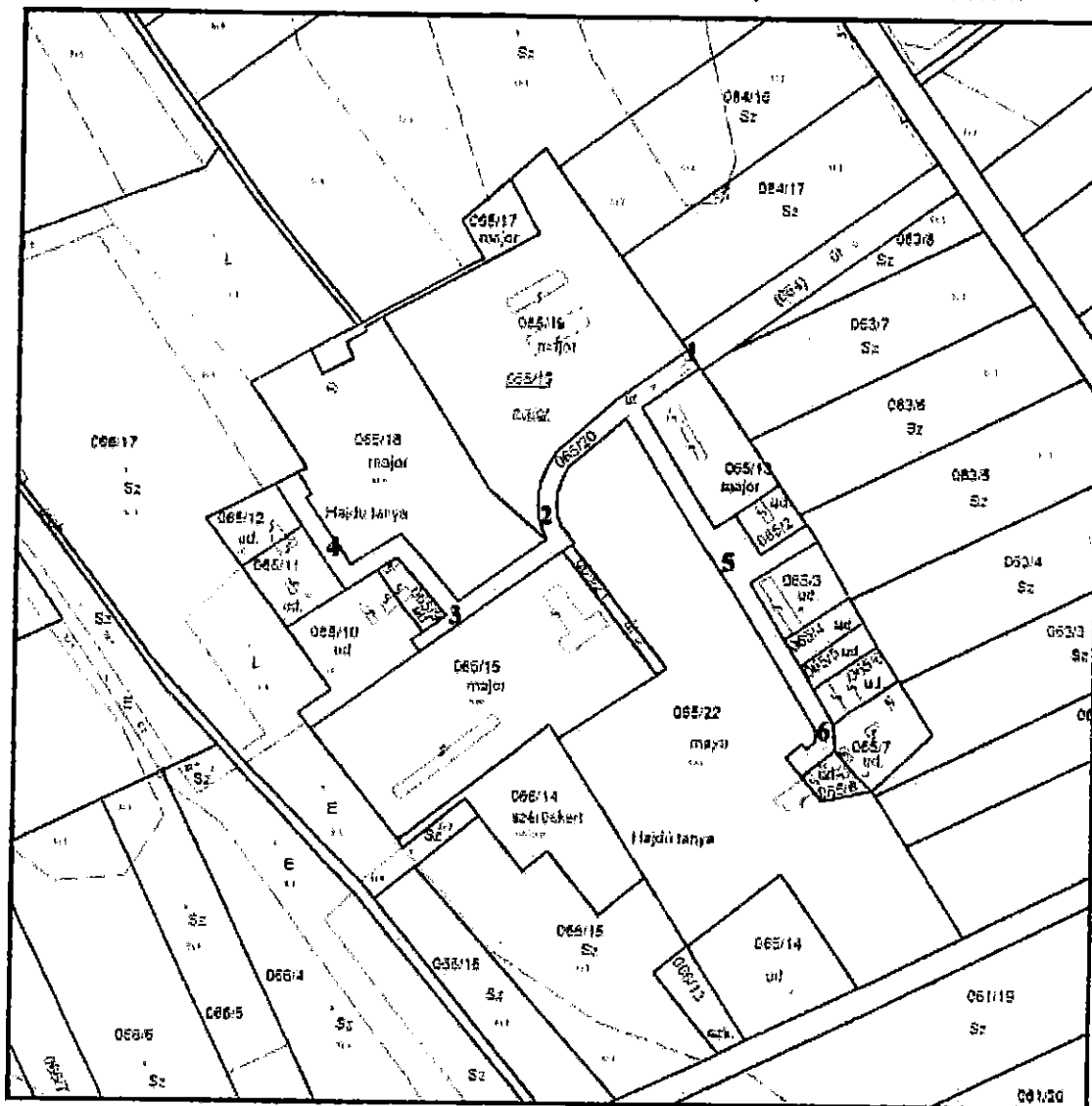
2017.10.05 10:25:47

Helyrajzi szám: VELENCE külterület 65/20

Megrendelés szám: 7/4122/2017

Méretarány: 1 : 4000

Térrajzsám: 35056340002017



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatházis tartalmával.

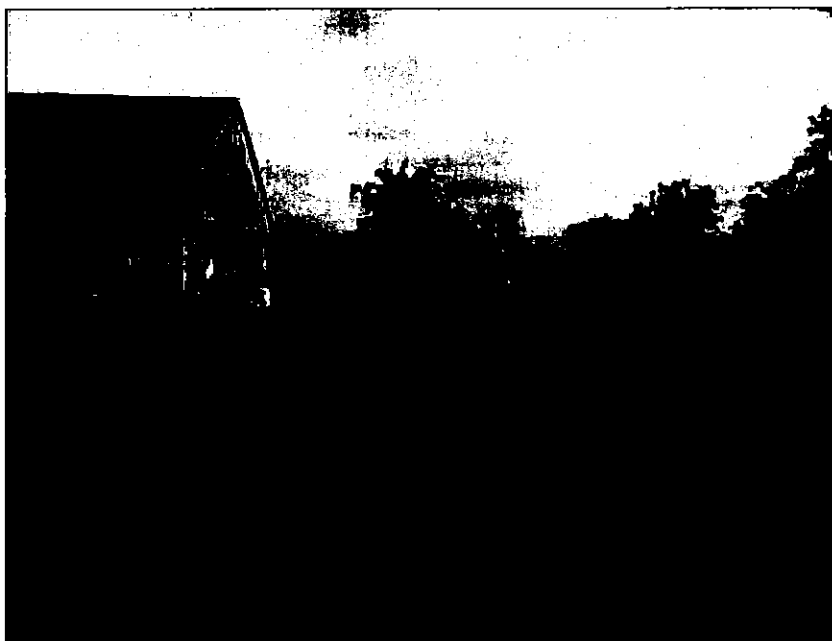


N 018/2017

INGATLAN ÉRTÉK MEGHATÁROZÓ SZAKVÉLEMÉNY

2481 VELENCE, 065/4 HRSZ
KIVETT UDVAR (MAJORBAN TELEK)

HRSZ: 065/4



VELENCE, 2017. OKTÓBER 13.



IRM/IKSZFO-ID/2295-2/2010 határozattal 009584 nyilvántartási számon bejegyzett

IGAZSÁGÜGYISZAKÉRTŐ

Ingyen-értékbecslés, bányászati, építőipari gép gyártása, hőerőgépek és rendszerek, kohászati gép gyártása,
mechanikai erőgép, energiatranszformátor gyártása, beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdálkodás,
építésszervezés, építési szerelőipar, építéstechnológia, építőanyag-ipar, épületenergetika

<http://szakertok.irm.gov.hu/CompanyFactSheet.aspx?id=009584>

ADATLAP INGATLAN ÉRTÉKELÉSÉHEZ

T

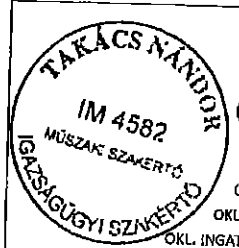
Az Ingatlanértékelő adatlap a forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítását szolgálja. A vonatkozó 25/1997 (VIII.1.) PM. rendeletnek megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve – valamint az EVS 2003 és EVS 2009, EVS 2012, továbbá a Magyar Ingatlan Szövetség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

Az értékelő társaság:		PLANE Mérnökiroda KFT.	
Szakértő(k) neve:		Kovács Barnabás	
Az értékelés fordulónapja:		2017.10.13.	
A megbízás hivatkozási száma:			
A vizsgálat célja		piaci forgalmi érték megállapítása adásvételi tranzakció előkészítésére	
Ingatlan értékelés	☒	éves felülvizsgálat	☐
Ügyfél:			
Az ingatlan helyrajzi száma:		065/4 hrsz.	
Az ingatlan címe:		2481 Velence	
Az ingatlan megnevezése: (Tulajdoni lap szerint)		Kivett udvar	
Az ingatlan hasznosítási formája:			
Értékelt vagyonértékű jog megnevezése:	tulajdonjog	Tulajdoni hányad	1/1
Alapterület:	---		
Telek terület:	923 m²		
Piaci érték		200.000,- Ft	
Költség alapú megközelítés szerint		---	
Maradványérték elvű megközelítés szerint		---	
Egyeztetett (végső) piaci érték		200.000,- Ft	
ÁFA- tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően!			
Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége			
erős kereslet	☐	kiegyensúlyozott piac	☒
		kínálati túlsúly	☐
		erős túlkínálat	☐
Felelősséget kizáró körülmény nincs		☒	
TAKÁCS NÁNDOR OKL. MÉRNÖK-KÖZGAZDÁSZ OKL. GAZDASÁGIMÉRNÖK (MSC.) OKL. INGATLANGAZDÁLKODÓ (EUFIM/ESSEC) VEZETŐ ÉRTÉKBECSLŐ (PSZÁF 10099/2/2008) IGAZSÁGÜGYI INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐ (IM 4582)		Mellékletek:	
		1. Fotók (2017.10.13.)	☒
		2. Tulajdoni lap (2017.10.05.)	☒
		3. Földhivatali térkép (2017.10.05.)	☒
		4. HÉSZ és SZT részletek	☒
		KÉSZÜLT 3 pld. oldalon mellékletekkel	
Piaci érték mindösszesen:		200.000,- Ft	

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 értendő.

Az értékelő társaság:		PLANE Mérnökiroda KFT.	
Szakértő(k) neve:		Kovács Barnabás	
Az értékelés fordulónapja:		2017.10.13.	
A megbízás hivatkozási száma:			
A vizsgálat célja		piaci forgalmi érték megállapítása adásvételi tranzakció előkészítésére	
Ingatlan értékelés	X	éves felülvizsgálat	egyéb:
Ügyfél:			
Az ingatlan helyrajzi száma:		065/4 hrsz.	
Az ingatlan címe:		2481 Velence	
Az ingatlan megnevezése: (Tulajdoni lap szerint)		Kivett udvar	
Az ingatlan hasznosítási formája:			
Értékelt vagyonértékű jog megnevezése:		tulajdonjog	Tulajdoni hányad 1/1
Alapterület:		---	
Telek terület:		923 m ²	
Piaci érték		200.000,- Ft	
Költség alapú megközelítés szerint		---	
Maradványérték elvű megközelítés szerint		---	
Egyeztetett (végső) piaci érték		200.000,- Ft	
ÁFA- tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően!			
Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége			
erős kereslet	klagyensúlyozott piac	X	kínálati túlsúly
			erős túlkínálat
Felelősséget kizáró körülmény nincs		X	Mellékletek:
 TAKÁCS NÁNDOR OKL. MÉRNÖK-KÖZGAZDÁSZ OKL. GAZDASÁGIMÉRNÖK (MSC.) OKL. INGATLANGAZDÁLKODÓ (EUFIM/ESSEC) VEZETŐ ÉRTÉKBECSLŐ (PSZAE 10099/2/2008) IGAZSÁGÜGYI INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐ (IM 4582)		1. Fotók (2017.10.13.)	X
		2. Tulajdoni lap (2017.10.05.)	X
		3. Földhivatali térkép (2017.10.05.)	X
		4. HÉSZ és SZT részletek	X
		KÉSZÜLT 3 pld. oldalon mellékletekkel	
Piaci érték mindösszesen:		200.000,- Ft	

1. AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Az ingatlan címe:	2481 Velence
Helyrajzi száma:	065/4 hrsz.
Bejegyzett tulajdonos (ok), tulajdoni hányad (uk):	Vörösmarty Mezőgazdasági Kft. 1/1
Az esetleges széljegyzet (ek) tartalma:	Nem tartalmaz bejegyzést
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, egyéb terhek	III/1. Magassági korlátozás
Bérlő / Bérleti szerződés időtartama, lejárat:	---
A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:	Major, mezőgazdasági épületek, lakóépületek
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 közelben
A telkek alakja, formája:	Szabályos négyszög
A telkek határai, kerítettsége:	Nem kerített
Domborzati és lejtésvizonyok:	Szemrevételezés alapján jellemzően sík terület
Amennyiben elérhető a lekötött kapacitások (elektromos áram, gáz, víz, ipari víz , stb.)	---
Lakott településen belüli elhelyezkedése:	Külterületen Velence határától kb 1 km-re
Megközelíthetősége:	Jól megközelíthető szilárd burkolatú út a közelben
Közlekedési eszközök:	Gépkocsi
Az ingatlanon jelenleg található:	beépítetlen terület, udvar
A hasznosítás jelenlegi formája (tulajdoni lap):	kivett udvar
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	beépítés lehetséges de csak mezőgazdasági épülettel
Övezeti besorolás:	Kmü, beépíthetősége 40%
Környezeti állapot (szemrevételezés és szóbeli info alapján):	Szennyezés nyomait nem tapasztaltuk
Szöveges ismertető	

Az értékelte mezőgazdasági épületek között, majorban haladó kavicsos szőrt karbantartott út melletti udvar besorolású terület, ami Velence város külterületén található. A Pusztaszabolcs vezető útról közelíthető meg, a város határától kb 1 km-re van. Sík területen hasonló mezőgazdasági kavicsos szőrt utak melletti terület. Szomszédos hrsz-eken lakóépületek vannak. Besorolása HÉSZ szerint Kmü, eszerint beépíthetősége 40%, de csak mezőgazdasági épülettel. Beépíthető.

2. AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE, KÖRNYEZETE

Ország	 Magyarország
Régió	Közép-Dunántúl
Megye	Fejér
Járás	Gárdonyi
Jogállás	város
Polgármester	Kosztai András Zoltán (FIDESZ-KDNP)
Irányítószám	2481
Körzethívószám	22

 Teljes népesség 5552 fő (2015. jan. 1.)^[1]

Népsűrűség 165,6 fő/km²

 Tszf. magasság 119^[2] m

Terület 33,37 km²

Földrajzi nagytáj Alföld^{[3][4]}

Földrajzi középtáj Mezőföld^{[3][4]}

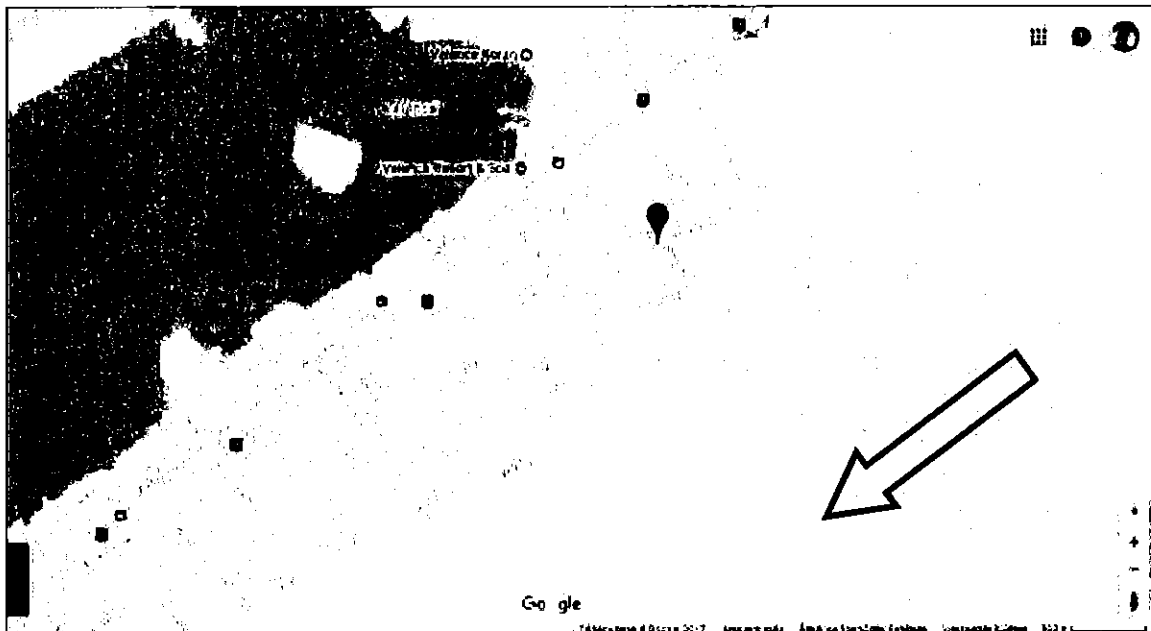
Földrajzi kistérség

Földrajzi kistérség Velencei-medence^{[3][4]}

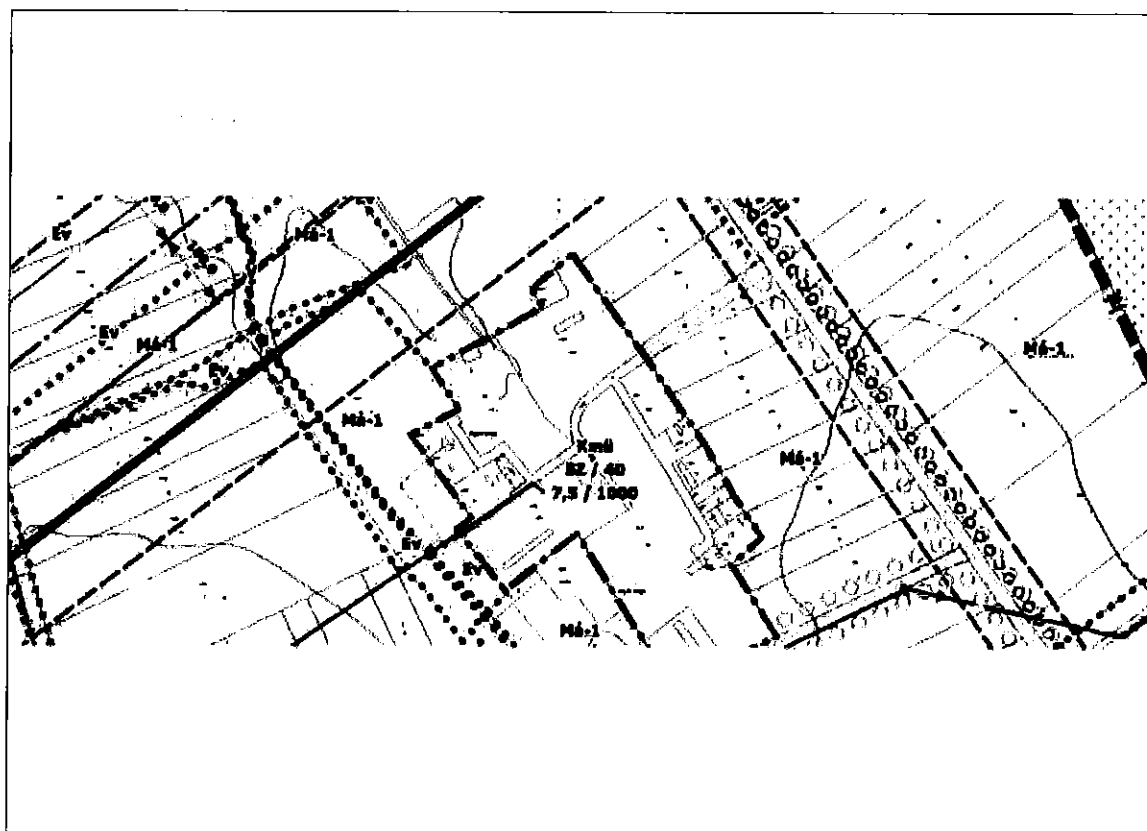
Időzóna CET, UTC+1



2.1. TÉRKÉPEK



2.2. ÉPÍTÉSI SZABÁLYZÓK: RENDEZÉSI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT



58. § (1) Az építési övezetben betartandó telekalakítási és beépítési előírások a következők:

övezet jele	beépítés módja (építési hely)	kialakítható telek legkisebb szélesség/terület		legnagyobb beépíthetőség [%]	legnagyobb építmény magasság [m]	legkisebb zöldfelület [%]
		[m]	[m ²]			
OTEK - K	-	-	-	40	-	40
Kmü	Sz	-	1000	40	7,5	40

- (2) Az övezetben terményszárító, silótorony, takarmánykeverő és víztorony magassági korlátozás nélkül építhető, azonban a 10 métert meghaladó magasságú építmény környezetbe illesztését az engedélyezési tervhez mellékelendő látványtervvel kell igazolni.
- (3) Az övezet területén
- a mezőgazdasági termeléshez, továbbá az ott tartózkodók alapfokú ellátásához szükséges építmény, szolgálati lakás,
 - állattartó épület,
 - terménytároló,
 - szerszám- és géptároló,
 - vegyszertároló,
 - terményszárító,
 - mezőgazdasági gépjármű,
 - őrház,
 - termékvezeték és annak műtárgya,
 - komposztáló telep építménye elhelyezhető.

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 árának 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 összehasonlítani 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 szakajtói, 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 (ügymond bekerülési költséggel) rendelkezhet. A maradványérték módszert az üres telkek értékelésére szokták használni, azt feltételezve, hogy a fejlesztés egy nyereségérdekelte 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. ÉRTÉKELES

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 bemutatásaPIACI ÖSSZEHAONLÍTÓ ADATOK BEMUTATÁSA – FEJLESZTÉSI TELKEK

telek 1.

<https://ingatlan.com/22048896/nyomtatas>

ingatlan.com
A legjobb ingatlan egy helyen

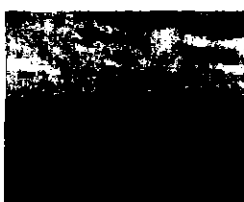
Németh Zoltán Ingatlanreferens
(LAKÁSKULCS - direct INGATLAN ÉS HITELIRODA Székesfehérvár)

Telefon: **06 20 558 8805**

Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	Típus	külterületi telek
Vételár	8,5 M Ft	Villany	utcában
Telekterület	12 000 m ²	Minimum bérelhető terület	nincs megadva
Cím	Fejér megye, Velence		

VELENCÉN, Öko életre- és gazdálkodásra alkalmas 1,2 ha nagyságú terület eladó. A területen patak folyik keresztül. Villany 400 méterre található a telektől.
A terület 3%-a beépíthető. (Ez 360 m²!)

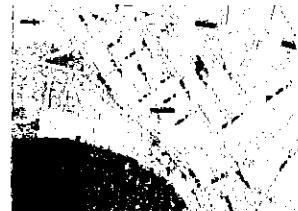
I.é.: 8,5 MFt



Tipp: Ha a hirdetés felrévezítő adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([/velence/eladootelek/kulteruleti-telek/fejermegye-velence/22048896](https://ingatlan.com/velence/eladootelek/kulteruleti-telek/fejermegye-velence/22048896)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

telek 2.

<https://ingatlan.com/22201000/nyomata>
ingatlan.com
 A legjobb ingatlan egy helyen

Varju Gabriella - Arany fokozatú Ingatlanértékesítő Ingatlanreferens
 (Varju Gabriella - Duna House Gárdony)
Telefon: **06 30 214 8399**

Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	Típus	külföldi telek
Vételár	55 M Ft	Villany	utcában
Telekterület	29 629 m ²	Víz	utcában
Cím	Fejér megye, Velence	Gáz	utcában
		Csatoma	utcában
		Minimum bérelhető terület	nincs megadva

Velencén, a belterület és a külterület határán eladó egy 29.629 nm-es, jelenleg "szántó" besorolású, 20 db helyrajzi számmal rendelkező telektömb! Egyenként kb. 1.500 nm-es telkek, külön helyrajzi számon; 12 m széles tervezett utak. Víz, villany és a gáz a telektömbbel határos területen helyezkednek el.



telek 3.

<https://ingatlan.com/23477900/nyomatas>
ingatlan.com
 A legjobb ingatlan egy helyen

(CH INGATLANIRODA)
 Telefon: **06 70 418 9575**
06 70 389 1111


Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	Típus	egyéb telek
Vételár	150 M Ft	Minimum bérelhető terület	nincs megadva
Telekterület	40 000 m ²		
Cím	Fejér megye, Kápolnásnyék		

Kápolnásnyék

Kápolnásnyéken a 7-es főút mellett 4 ha terület eladó.

Beépíthetőség: 30%, maximális épület magasság: 6m.

Kiváló lehetőség, logisztikai központnak, csarnoknak, szupermarketeknek.

A környék leírása

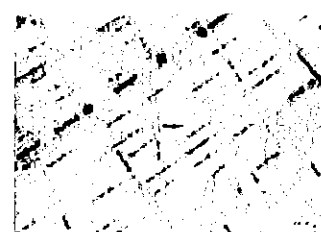
Székesfehérvár közelében, a Velence-tó mellett található Kápolnásnyék, Székesfehérvár-Budapest közötti forgalmas 7-es főút vonal mellett található.

Tipp: Ha a hirdetés fékevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján [\(Kápolnásnyék/eladó telek/egyéb telek/Fejér megye/Kápolnásnyék/23477900\)](#) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

telek 4.

<https://ingatlan.com/23022210/nyomtas>
ingatlan.com
 A legnépszerűbb ingatlanportál

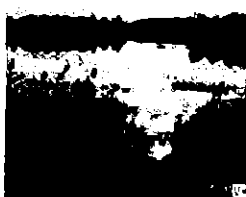
Szántó III ingatlanreferens
 (Csalogány Ingatlan)

 Telefon: **06 30 659 8273**
06 1 212 9464


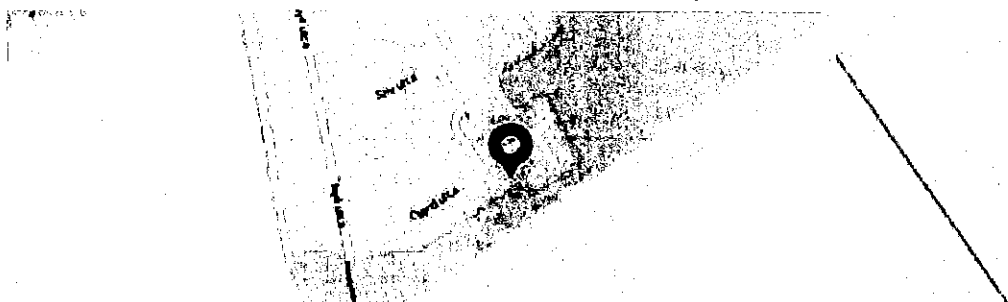
Ajánlat	eladásra kényszerített ingatlan	Típus	külterületi telek
Vételár	60 M Ft	Minimum bérelhető terület	nincs megadva
Telekterület	68 252 m ²		
Cím	Főút megye, Gárdonyi (Agárd)		

ELADÓ TELEK, Gárdonyi-Agárd, külterületi, de termálfürdő közel!

Gárdonyi külterületén lévő 6,8252 hektár terület eladó. A területen minden megtalálható, ami egy horgászató üzemeltetéséhez szükséges. Nagyon JÓ MEGKÖZELÍTHETŐSÉGGEL rendelkezik, KÖRBEKERÍTETT.
 Kérdés esetén keressen bizalommal!



telek 5.

<https://ingatlan.com/24092648/nyomtatasi>
ingatlan.com
 A jó ingatlan egy helyen
Telefon: **06 20 251 9045**


Ajánlat	eladásra kínált ingatlan	Típus	egyéb telek
Vételár	45 M Ft	Minimum bérelhető terület	nincs megadva
Telekterület	30 000 m ²		
Cím	Fejér megye, Gárdony (Agárd), Csend utca 6331/36		

Az agárdi Parkerdőtől 100m-re, a Termálfürdőtől 1500m-re 3ha belterületi jelenleg szántó művelési ágú, a rendezési terv szerint lakópark építésére is alkalmas terület kedvező fizetési feltételekkel eladó. Művelési ág alóli kivonási engedéllyel az ingatlan rendelkezik.

A vételár: 45millióFt

Fizetési feltételek: 21millióFt kézpénz, havi 200ezer Ft 10 éven keresztül

A vételár nem alkuképes.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([/gardony-agard/elado+telek/egyeb-telek/fejér-megye-gardony+csend-utca+633136/24092648](https://ingatlan.com/24092648/nyomtatasi)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

Piaci összehasonlító elemzés – értékmeghatározás

TELEK PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKBECSLÉS							
Ingatlan azonosítója		22048896	22201000	23477900	23022210	24092648	
		Tárgyi Ingatlan	INGATLAN 1	INGATLAN 2	INGATLAN 3	INGATLAN 4	INGATLAN 5
Település neve		Velence	Velence	Velence	Kápolnásnyék	Gárdony	Gárdony
Ulica/út/név		n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	Csend
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)		923	12 000	29 629	40 000	68 252	30 000
SZT besorolás	Hrsz 065/4	Kép	Má	Üh	Gks	Má	Lk
HÉSZ szerinti beépíthetőség	%	30	3	10	30	3	30
Építés, felújítás éve		0	0	0	0	0	0
Beépítettség	%		0	0	0	0	0
Terület mérete	%		10	15	15	20	15
Övezeti besorolás - funkció	%		0	-20	-20	0	-10
Beépíthetőségi paraméterek	%		10	10	5	10	5
Környezet (szomszédos épületek)	%		0	0	0	0	0
Elhelyezkedés	%		0	0	-10	0	0
Megközelíthetőség	%		0	0	0	0	0
Közművesítettség	%		0	0	0	0	0
Egyéb : UDVAR tulajd. szerint	%		-85	-85	-85	-85	-85
Eladási ár	Ft		8 500 000	55 000 000	150 000 000	60 000 000	45 000 000
Értékesítés éve			Azonos	Azonos	Azonos	Azonos	Azonos
Kínálati ár korrekció	- %		30	30	30	30	30
Jelen ár	Ft		5 950 000	38 500 000	105 000 000	42 000 000	31 500 000
Fajlagos alapterületi ár	Ft/m2	1 217	496	1 299	2 625	615	1 050
Összehasonlító korrekció			-65	-80	-95	-55	-75
Korrekció			35	20	5	45	25
Korrigált fajlagos érték	Ft/m2		174	260	131	277	263
Korrigált átlagos érték	Ft/m2	221					
Az ingatlan becsült forgalmi értéke		203 814					
Becsült fajlagos érték	Ft/m2	221					

Forgalmi érték kerekén

200 000 - Ft

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

A becsült értékek ÁFA-t tartalmaznak

KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁTLAGÁR	221 Ft/m2
TELEKTERÜLET	923 m2
TELEKÉRTÉK	200 000 Ft

Piaci összehasonlítóval meghatározott telekérték (kerekén)

200.000,- Ft

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 szűrőpróbaszerűen ellenőriztük. Azok valóságát 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 felelősséget 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 piaccgazdaságnak 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 érdekeltységük 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.
- **PLÁNe®** Mérnökiroda Kft. kijelenti, hogy az ingatlan értékbecslói tevékenységhez szükséges hatósági engedélyekkel rendelkezik, valamint ezen tevékenységet végző személyek felsőfokú képzettsége és végzettsége is megvan.
- **PLÁNe®** 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

Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap	Nem hiteles tulajdoni lap											
Nem hiteles tulajdoni lap	ENKHE Székesfehérvár, Pécsi Község Székesfehérvár Lovasúti útján 3060 C/2. sz. földrajzi, Kfj. Gy. u. 1 Oldal: 1/1 Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle kivonat Megrendelési szám: 30605/065997/2017 2017. 10. 05 VRLENCE Község: 065/4 helyrajzi szám		Nem hiteles tulajdoni lap										
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">HÉSZ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="width: 50%;">1. Az ingatlan adatai</td> <td style="width: 50%;">Térkép</td> </tr> <tr> <td>alapszám: 065/4</td> <td>h. sz.: 065/4</td> </tr> <tr> <td>alapszám: 065/4</td> <td>h. sz.: 065/4</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">HÉSZ</td> </tr> </tbody> </table>	HÉSZ		1. Az ingatlan adatai	Térkép	alapszám: 065/4	h. sz.: 065/4	alapszám: 065/4	h. sz.: 065/4	HÉSZ			
	HÉSZ												
	1. Az ingatlan adatai	Térkép											
alapszám: 065/4	h. sz.: 065/4												
alapszám: 065/4	h. sz.: 065/4												
HÉSZ													
2. Helyrajzi adatok alapszám: 065/4 alapszám: 065/4													
3. Helyrajzi adatok alapszám: 065/4 alapszám: 065/4													
Nem hiteles tulajdoni lap	1. Helyrajzi adatok alapszám: 065/4 alapszám: 065/4		Nem hiteles tulajdoni lap										
	2. Helyrajzi adatok alapszám: 065/4 alapszám: 065/4												
	3. Helyrajzi adatok alapszám: 065/4 alapszám: 065/4												
	4. Helyrajzi adatok alapszám: 065/4 alapszám: 065/4												
Nem hiteles tulajdoni lap	1. Helyrajzi adatok alapszám: 065/4 alapszám: 065/4		Nem hiteles tulajdoni lap										
	2. Helyrajzi adatok alapszám: 065/4 alapszám: 065/4												
	3. Helyrajzi adatok alapszám: 065/4 alapszám: 065/4												
	4. Helyrajzi adatok alapszám: 065/4 alapszám: 065/4												
Nem hiteles tulajdoni lap	1. Helyrajzi adatok alapszám: 065/4 alapszám: 065/4		Nem hiteles tulajdoni lap										
	2. Helyrajzi adatok alapszám: 065/4 alapszám: 065/4												
	3. Helyrajzi adatok alapszám: 065/4 alapszám: 065/4												
	4. Helyrajzi adatok alapszám: 065/4 alapszám: 065/4												

TÉRKÉP

FMKH Székesfehérvári Járási Hivatala

Székesfehérvár Levélcím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1.

E-hiteles térképmásolat

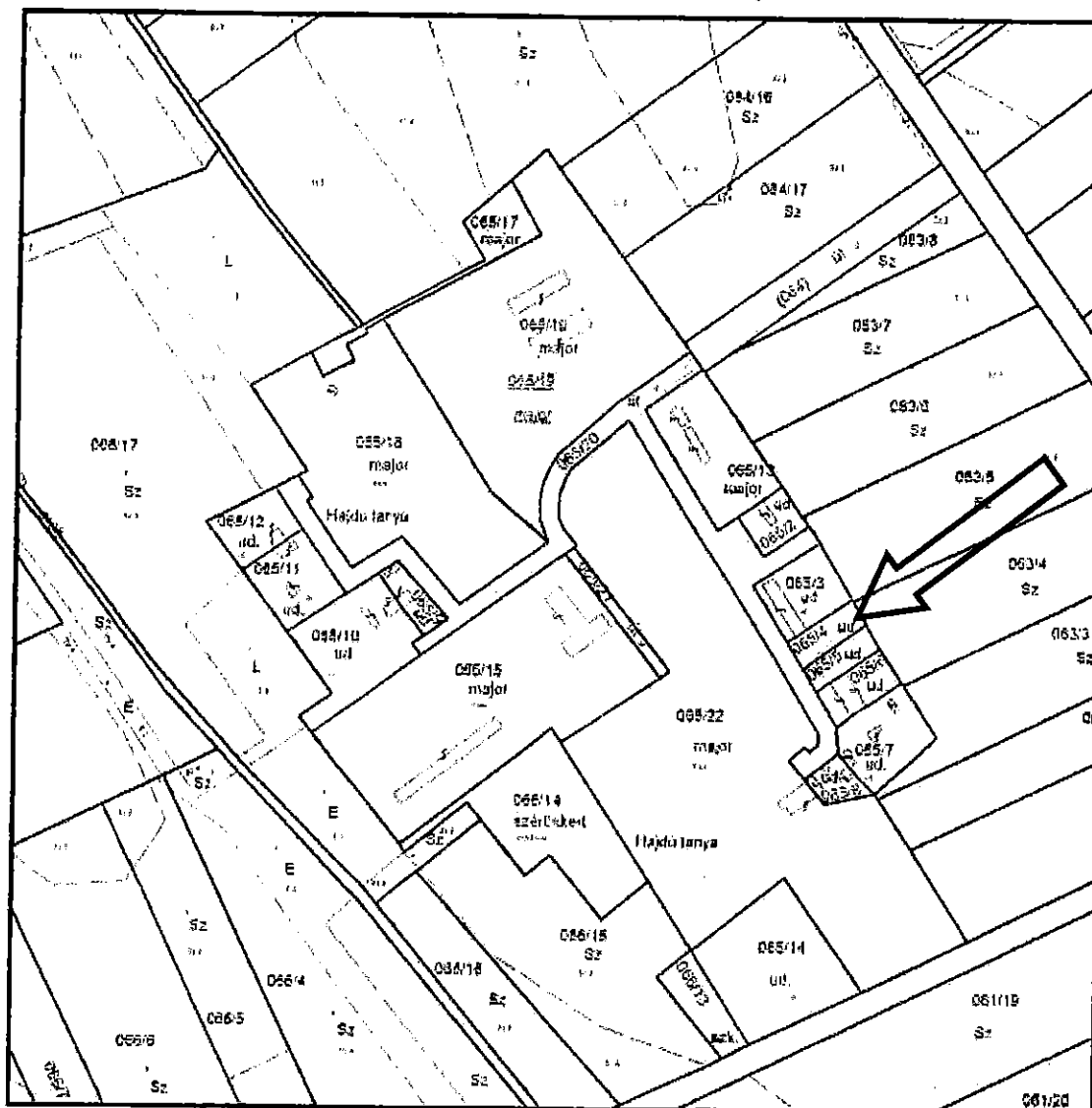
2017.10.03 10:25:47

Helyrajzi szám: VELENCE külterület 65/20

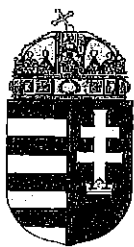
Megrendelés szám: 7/4122/2017

Méretarány: 1:4000

Térrajzsám: 35056340002017



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatházis tartalmával.



**VELENCE VÁROS
POLGÁRMESTERE**

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

Ikt.sz.: 1794/2017.
Üi.: Ruff-Pánczél Zsuzsanna
Melléklet:
- határozati kivonat

Tárgy: vételi ajánlat

**Vörösmarty Mezőgazdasági Kft.
Fejes István
ügyvezető**

**2475 Kápolnásnyék
Ercsi út 9.**

Tisztelt Ügyvezető úr!

Velence Város Önkormányzat Képviselő-testületének a 293/2017. (X.26.) határozata alapján, Velence Város Önkormányzata (2481 Velence, Tópart utca 26.) képviselőjében a Vörösmarty Mezőgazdasági Korlátolt Felelősségű Társaság (2475 Kápolnásnyék, Ercsi út 9.) tulajdonában álló, Velence 065/4., a 065/20. és a 085/2. helyrajzi számú külterületi ingatlanok tulajdonjogának megszerzése céljából, a Velence-Hajdú tanya közműves ivóvízhálózathoz történő csatlakozás megvalósítása érdekében az alábbiak szerinti vételi ajánlatot teszem:

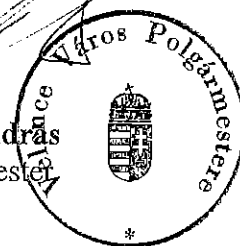
1. A Velence 065/4. helyrajzi számú, az ingatlan-nyilvántartásban „kivett udvar” megnevezésű, 923 m2 nagyságú telekre 150.000,- Ft + 27 % áfa,
2. A Velence 065/20. helyrajzi számú, az ingatlan-nyilvántartásban „kivett út” megnevezésű, 9638 m2 nagyságú telekre 450.000,- Ft + 27 % áfa,
3. A Velence 085/2. helyrajzi számú, az ingatlan-nyilvántartásban „kivett saját használatú út” megnevezésű, 8979 m2 nagyságú telekre 400.000,- Ft + 27 % áfa vételi összeget ajánlom meg.

A fentiek szerinti vételi ajánlatot 2017. december 1. napjáig tartom fent, kérem a Tisztelt Ügyvezető urat, hogy a vételi ajánlatra legkésőbb az ajánlati határidőig nyilatkozni szíveskedjen.

Velence, 2017. november 8.

*A vételi ajánlat
elkötés.*

Kosztai András
polgármester



[Signature]
Fejes István
ügyvezető
Vörösmarty Kft.
2475 Kápolnásnyék, Ercsi út 9.

Ingatlan adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről

Vörösmarty Mezőgazdasági Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 2475 Kápolnásnyék, Ercsi út 9.; Cégjegyzékszám: 07-09-024449; Adószám: 24770642-2-07; képviseli: Fejes István ügyvezető), mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

másrészről

Velence Város Önkormányzata (székhely: 2481 Velence, Tópart u. 26.; KSH jelzőszám: 15727529; adószám: 15727529-2-07; ÁHT azonosító: 727529; képviseli: Koszti András polgármester), mint Vevő (a továbbiakban: **Vevő**)

(a továbbiakban együtt: **Szerződő Felek**)

között az alulírott helyen és időpontban az alábbi feltételekkel:

1. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a **Velence, Külterület 085/2 helyrajzi szám** alatt felvett, 8979 m² területű, „kivett saját használatú út” művelési ágú külterületi ingatlan az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi.
2. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az 1. pont szerinti ingatlan tulajdoni lapja tanúsága szerint a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentes, erre tekintettel az Eladó szavatosságot vállal a tulajdonát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességéért.
3. A fentiek előrebocsátása után az Eladó akként nyilatkozik, hogy eladja, míg a Vevő akként nyilatkozik, hogy 1/1 arányban megvásárolja az 1. pontban megjelölt ingatlant, Velence Város Önkormányzat Képviselő-testületének/2017. (XI.16.) határozatával megállapított **400.000,- Ft + Áfa**, azaz **négyszázezer forint + Áfa** vételárért, amely összeget a Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásának napján átutalással köteles megfizetni az Eladó Kereskedelmi és Hitelbank Zártkörűen Működő Részvénytársaságnál vezetett 10201006-50243022-00000000 számú bankszámlaszámára.
4. A Vevő az ingatlant az adásvételi szerződés megkötését megelőzően megtekintett és megismert állapotában veszi meg, tudomásul véve, hogy a közműcsatlakozások a közterületről elérhetők.
5. A terület megvásárlásáról Velence Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Velence Város Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti rendelkezési jog gyakorlásainak szabályairól szóló 14/2016. (VII.4.) önkormányzati rendelete alapján a/2017. (XI.16.) határozatával döntött.
6. A 3. pont szerinti vételár nem foglalja magában a Vevő igénye szerinti közműkapacitások igénybeviteléhez szükséges közműfejlesztési hozzájárulások, közműhálózati csatlakozások díjainak összegét, azok a Vevőt terhelik.
7. Az Eladó minden további feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulunk ahhoz, hogy a Velence, Külterület 085/2 helyrajzi szám alatt felvett, 8979 m² területű, „kivett saját használatú út” művelési ágú külterületi ingatlan tekintetében a Vevő tulajdonszerzése 1/1 arányban, vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, illetve Eladó tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

Vörösmarty Mezőgazdasági Korlátolt
Felelősségű Társaság
képviselet: Fejes István ügyvezető
Eladó

Velence Város Önkormányzata
Koszti András
polgármester
Vevő

Dr. Balogh László Csaba
ügyvéd

8. A Szerződő Felek akként állapodnak meg, hogy az Eladó a vétel tárgyát képező ingatlant jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a Vevő birtokába adja, aki ezen időponttól kezdve húzza annak hasznait, és viseli a terheit.
9. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetéséről az Eladó gondoskodik, költsége a Vevőt terheli. Az esetlegesen fizetendő vagyonszerzési illeték a Vevőt terheli.
10. A szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy üzleti képességük nem korlátozott és a jelen szerződéssel kapcsolatos jognyilatkozatuk megtételére az írásbeliség kötelező előírását kötik ki.
11. A jelen szerződéssel szabályozott jogviszonyban a Szerződő Felek együttműködve, jóhiszeműen járnak el.
12. A Szerződő Felek a jelen szerződés szerkesztésével, ellenjegyzésével és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviseletük ellátásával megbízzák és meghatalmazzák a Dr. Kardkovács és Társai Ügyvédi Iroda (1024 Budapest, Széll Kálmán tér 5. I/1.) képviseletében eljáró dr. Balogh László Csaba (kamarai nyilvántartási száma: 01-004364) ügyvédet.
13. A Szerződő Felek feltétlenül és visszavonhatatlanul elismerik és nyugtázzák, hogy a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd részükre a jelen szerződésbe foglalt ügylet valamennyi joghatását és kockázatát feltárta. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd az Eladót kifejezetten tájékoztatta az ingatlanértékesítés hatályos adózási, míg a Vevőt a visszerhes vagyonátruházási illetékfizetési kötelezettségről (Itv.). Az eladó kijelenti, hogy élt az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (Áfa tv.) 88. §-a alapján a választási jogával, így az ingatlan értékesítése az Áfa tv. 86. § (1) bekezdésének j) és k) pontjától eltérően adóköteles. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az Áfa tv. 142. § (1) bekezdés e) pontja alapján az általános forgalmi adót a Vevő fizeti. Az eljáró ügyvéd az ingatlan-nyilvántartásból beszerezte a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni lapját, és megállapította, hogy a tulajdoni lapon nincs bejegyezve olyan jog vagy tény, ami az adásvételt akadályozná.
14. A Szerződő Felek meghatalmazzák a Dr. Kardkovács és Társai Ügyvédi Iroda (1024 Budapest, Széll Kálmán tér 5. I/1.) képviseletében eljáró dr. Balogh László Csaba ügyvédet, hogy az ingatlan adásvételével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárásban az illetékes földhivatal előtt képviseletükben eljárjon, a szükséges jognyilatkozatokat tegye, az iratokat átvegye és a Szerződő Feleket az ügyvédekéről szóló 1998. évi XI. törvény szerinti jogkörben képviselje. A Szerződő Felek meghatalmazzák továbbá az ellenjegyző ügyvédet az adóhatóság felé történő adatszolgáltatás teljesítésére (NAV B400-as nyomtatvány kitöltése és aláírása).
15. A Szerződő Felek képviselői kijelentik, hogy hozzájárulnak ahhoz, hogy azonosító okmányaikról (személyi igazolvány, adókártya, lakcímkártya) – azonosítási céllal – az okiratot ellenjegyző ügyvéd másolatot készítsen. A másolat az adásvétellel kapcsolatos jogügyleten kívül más célra nem használható fel. Az okiratot ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a személyes adatokat kizárólag az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen adásvételi szerződéshez kapcsolódó megbízás alapján és a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvényben foglalt kötelezettségének teljesítése érdekében kezeli.

16. A jelen szerződéssel szabályozott jogviszonyból esetlegesen felmerülő vitás kérdéseket a felek megpróbálják közvetlen tárgyalás útján rendezni. Arra az esetre, ha a tárgyalás nem vezet eredményre, a Szerződő Felek a jogvita eldöntésére kikötik – hatáskörtől függően – a Székesfehérvári Járásbíróság, illetőleg a Székesfehérvári Törvényszék kizárólagos illetékességét.
17. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.
18. A Szerződő Felek aláírásukkal elismerik és igazolják, hogy az általuk megtett jognyilatkozatokat az okirat megfelelően és pontosan rögzíti, a szerződés szövegét az okiratot ellenjegyző ügyvéd előttük felolvasta, következményeit megmagyarázta és egy-egy aláírt példányát részükre átadta.
- A Szerződő Felek a jelen szerződést elolvasás és értelmezés után aláírták azzal, hogy az abban foglaltak az akaratuknak mindenben megfelelnek.

Velence, 2017. november

Vörösmarty Mezőgazdasági Korlátolt

Felelősségű Társaság

képviseli: Fejes István ügyvezető

Eladó

Velence Város Önkormányzata

képviseli: Koszti András

polgármester

Vevő

Ellenjegyzem:

Pénzügyi ellenjegyzés:

Dr. Szvercsák Szilvia

jegyző

Szerkesztettem és ellenjegyzem Velencén, 2017. november napján:

Dr. Balogh László Csaba ügyvéd

Kamarai azonosító száma: Budapesti Ügyvédi Kamara 01-004364

Ingatlan adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről

Vörösmarty Mezőgazdasági Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 2475 Kápolnásnyék, Ercsi út 9.; Cégjegyzékszám: 07-09-024449; Adószám: 24770642-2-07; képviseli: Fejes István ügyvezető), mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

másrészről

Velence Város Önkormányzata (székhely: 2481 Velence, Tópart u. 26.; KSH jelzőszám: 15727529; adószám: 15727529-2-07; ÁHT azonosító: 727529; képviseli: Koszti András polgármester), mint Vevő (a továbbiakban: **Vevő**)

(a továbbiakban együtt: **Szerződő Felek**)

között az alulírott helyen és időpontban az alábbi feltételekkel:

1. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a **Velence, Külterület 065/4 helyrajzi szám** alatt felvett, 923 m² területű, „kivett udvar” művelési ágú külterületi ingatlan az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi.
2. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az 1. pont szerinti ingatlan tulajdoni lapja III. részének tanúsága szerint a Magyar Műsorszóró Vállalat (1088 Budapest, Trefort u. 2.) javára a 2094/1991. sz. határozat szerint magassági korlátozás van bejegyezve (határozat száma: 37832/1993/1991.11.12.), ezen túlmenően a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentes, erre tekintettel az Eladó szavatosságot vállal a tulajdonát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességéért.
3. A fentiek előrebocsátása után az Eladó akként nyilatkozik, hogy eladja, míg a Vevő akként nyilatkozik, hogy 1/1 arányban megvásárolja az 1. pontban megjelölt ingatlant, Velence Város Önkormányzat Képviselő-testületének/2017. (XI.16.) határozatával megállapított **150.000,- Ft + Áfa**, azaz **Százötvenezer forint + Áfa** vételárért, amely összeget a Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásának napján átutalással köteles megfizetni az Eladó Kereskedelmi és Hitelbank Zártkörűen Működő Részvénytársaságnál vezetett 10201006-50243022-00000000 számú bankszámlaszámára.
4. A Vevő az ingatlant az adásvételi szerződés megkötését megelőzően megtekintett és megismert állapotában veszi meg, tudomásul véve, hogy a közműcsatlakozások a közterületről elérhetők.
5. A terület megvásárlásáról Velence Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Velence Város Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti rendelkezési jog gyakorlásainak szabályairól szóló 14/2016. (VII.4.) önkormányzati rendelete alapján a/2017. (XI.16.) határozatával döntött.
6. A 3. pont szerinti vételár nem foglalja magában a Vevő igénye szerinti közműkapacitások igénybeviteléhez szükséges közműfejlesztési hozzájárulások, közműhálózati csatlakozások díjainak összegét, azok a Vevőt terhelik.
7. Az Eladó minden további feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulunk ahhoz, hogy a Velence, Külterület 065/4 helyrajzi szám alatt felvett, 923 m² területű, „kivett udvar” művelési ágú külterületi ingatlan tekintetében a Vevő tulajdonszerzése 1/1 arányban, vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, illetve Eladó tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

Vörösmarty Mezőgazdasági Korlátolt
Felelősségű Társaság
képviselet: Fejes István ügyvezető
Eladó

Velence Város Önkormányzata
Koszti András
polgármester
Vevő

Dr. Balogh László Csaba
ügyvéd

8. A Szerződő Felek akként állapodnak meg, hogy az Eladó a vétel tárgyát képező ingatlant jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a Vevő birtokába adja, aki ezen időponttól kezdve húzza annak hasznait, és viseli a terheit.
9. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetéséről az Eladó gondoskodik, költsége a Vevőt terheli. Az esetlegesen fizetendő vagyonszerzési illeték a Vevőt terheli.
10. A szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy üzleti képességük nem korlátozott és a jelen szerződéssel kapcsolatos jognyilatkozatuk megtételére az írásbeliség kötelező előírását kötik ki.
11. A jelen szerződéssel szabályozott jogviszonyban a Szerződő Felek együttműködve, jóhiszeműen járnak el.
12. A Szerződő Felek a jelen szerződés szerkesztésével, ellenjegyzésével és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviselőjük ellátásával megbízzák és meghatalmazzák a Dr. Kardkovács és Társai Ügyvédi Iroda (1024 Budapest, Széll Kálmán tér 5. I/1.) képviselőjében eljáró dr. Balogh László Csaba (kamarai nyilvántartási száma: 01-004364) ügyvédet.
13. A Szerződő Felek feltétlenül és visszavonhatatlanul elismerik és nyugtázzák, hogy a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd részükre a jelen szerződésbe foglalt ügylet valamennyi joghatását és kockázatát feltárta. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd az Eladót kifejezetten tájékoztatta az ingatlanértékesítés hatályos adózási, míg a Vevőt a visszerhes vagyónátruházási illetékfizetési kötelezettségről (Itv.). Az eladó kijelenti, hogy élt az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXCVII. törvény (Áfa tv.) 88. §-a alapján a választási jogával, így az ingatlan értékesítése az Áfa tv. 86. § (1) bekezdésének j) és k) pontjától eltérően adóköteles. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az Áfa tv. 142. § (1) bekezdés e) pontja alapján az általános forgalmi adót a Vevő fizeti. Az eljáró ügyvéd az ingatlan-nyilvántartásból beszerezte a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni lapját, és megállapította, hogy a tulajdoni lapon nincs bejegyezve olyan jog vagy tény, ami az adásvételt akadályozná.
14. A Szerződő Felek meghatalmazzák a Dr. Kardkovács és Társai Ügyvédi Iroda (1024 Budapest, Széll Kálmán tér 5. I/1.) képviselőjében eljáró dr. Balogh László Csaba ügyvédet, hogy az ingatlan adásvételével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárásban az illetékes földhivatal előtt képviselőjükben eljárjon, a szükséges jognyilatkozatokat tegye, az iratokat átvegye és a Szerződő Feleket az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény szerinti jogkörben képviselje. A Szerződő Felek meghatalmazzák továbbá az ellenjegyző ügyvédet az adóhatóság felé történő adatszolgáltatás teljesítésére (NAV B400-as nyomtatvány kitöltése és aláírása).
15. A Szerződő Felek képviselői kijelentik, hogy hozzájárulnak ahhoz, hogy azonosító okmányaikról (személyi igazolvány, adókártya, lakcímkártya) – azonosítási céllal – az okiratot ellenjegyző ügyvéd másolatot készítsen. A másolat az adásvétellel kapcsolatos jogügyleten kívül más célra nem használható fel. Az okiratot ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a személyes adatokat kizárólag az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen adásvételi szerződéshez kapcsolódó megbízás alapján és a pénzmossás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvényben foglalt kötelezettségének teljesítése érdekében kezeli.

16. A jelen szerződéssel szabályozott jogviszonyból esetlegesen felmerülő vitás kérdéseket a felek megpróbálják közvetlen tárgyalás útján rendezni. Arra az esetre, ha a tárgyalás nem vezet eredményre, a Szerződő Felek a jogvita eldöntésére kikötik – hatáskörtől függően – a Székesfehérvári Járásbíróság, illetőleg a Székesfehérvári Törvényszék kizárólagos illetékességét.
17. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.
18. A Szerződő Felek aláírásukkal elismerik és igazolják, hogy az általuk megtett jognyilatkozatokat az okirat megfelelően és pontosan rögzíti, a szerződés szövegét az okiratot ellenjegyző ügyvéd előttük felolvasta, következményeit megmagyarázta és egy-egy aláírt példányát részükre átadta.

A Szerződő Felek a jelen szerződést elolvasás és értelmezés után aláírták azzal, hogy az abban foglaltak az akaratuknak mindenben megfelelnek.

Velence, 2017. november

**Vörösmarty Mezőgazdasági Korlátolt
Felelősségű Társaság**
képviseli: Fejes István ügyvezető
Eladó

Velence Város Önkormányzata
képviseli: Koszti András
polgármester
Vevő

Ellenjegyzem:

Pénzügyi ellenjegyzés:

Dr. Szvercsák Szilvia
jegyző

Szerkesztettem és ellenjegyzem Velencén, 2017. november napján:

Dr. Balogh László Csaba ügyvéd
Kamarai azonosító száma: Budapesti Ügyvédi Kamara 01-004364

Ingatlan adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről

Vörösmarty Mezőgazdasági Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 2475 Kápolnásnyék, Ercsi út 9.; Cégjegyzékszám: 07-09-024449; Adószám: 24770642-2-07; képviseli: Fejes István ügyvezető), mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

másrészről

Velence Város Önkormányzata (székhely: 2481 Velence, Tópart u. 26.; KSH jelzőszám: 15727529; adószám: 15727529-2-07; ÁHT azonosító: 727529; képviseli: Koszti András polgármester), mint Vevő (a továbbiakban **Vevő**)

(a továbbiakban együtt: **Szerződő Felek**)

között az alulírott helyen és időpontban az alábbi feltételekkel:

1. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a **Velence, Kültérület 065/20 helyrajzi szám** alatt felvett, 9638 m² területű, „kivett út” művelési ágú külterületi ingatlan az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi.
2. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az 1. pont szerinti ingatlan tulajdoni lapja III. részének tanúsága szerint a Magyar Műsorszóró Vállalat (1088 Budapest, Trefort u. 2.) javára a 2094/1991. sz. határozat szerint magassági korlátozás van bejegyezve (határozat száma: 37832/1993/1991.11.12.), az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zártkörűen Működő Részvénytársaság javára vezetékjog van bejegyezve (határozat száma: 60933/2/2013.09.03.), ezen túlmenően a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentes, erre tekintettel az Eladó szavatosságot vállal a tulajdonát képező ingatlan per-, teher- és igénymentességéért.
3. A fentiek előrebocsátása után az Eladó akként nyilatkozik, hogy eladja, míg a Vevő akként nyilatkozik, hogy 1/1 arányban megvásárolja az 1. pontban megjelölt ingatlant, Velence Város Önkormányzat Képviselő-testületének/2017. (XI.16.) határozatával megállapított **450.000,- Ft + Áfa**, azaz **négyszázötvenezer forint + Áfa** vételárért, amely összeget a Vevő jelen adásvételi szerződés aláírásának napján átutalással köteles megfizetni az Eladó Kereskedelmi és Hitelbank Zártkörűen Működő Részvénytársaságnál vezetett 10201006-50243022-00000000 számú bankszámlaszámára.
4. A Vevő az ingatlant az adásvételi szerződés megkötését megelőzően megtekintett és megismert állapotában veszi meg, tudomásul véve, hogy a közműcsatlakozások a közterületről elérhetők.
5. A terület megvásárlásáról Velence Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Velence Város Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti rendelkezési jog gyakorlásainak szabályairól szóló 14/2016. (VII.4.) önkormányzati rendelete alapján a/2017. (XI.16.) határozatával döntött.
6. A 3. pont szerinti vételár nem foglalja magában a Vevő igénye szerinti közműkapacitások igénybevételéhez szükséges közműfejlesztési hozzájárulások, közműhálózati csatlakozások díjainak összegét, azok a Vevőt terhelik.

Vörösmarty Mezőgazdasági Korlátolt
Felelősségű Társaság
képviselet: Fejes István ügyvezető
Eladó

Velence Város Önkormányzata
Koszti András
polgármester
Vevő

Dr. Balogh László Csaba
ügyvéd

7. Az Eladó minden további feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulunk ahhoz, hogy a Velence, Külterület 065/20 helyrajzi szám alatt felvett, 9638 m² területű, „kivett út” művelési ágú külterületi ingatlan tekintetében a Vevő tulajdonszerzése 1/1 arányban, vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, illetve Eladó tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.
8. A Szerződő Felek akként állapodnak meg, hogy az Eladó a vétel tárgyát képező ingatlant jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a Vevő birtokába adja, aki ezen időponttól kezdve húzza annak hasznait, és viseli a terheit.
9. A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetéséről az Eladó gondoskodik, költsége a Vevőt terheli. Az esetlegesen fizetendő vagyonszerzési illeték a Vevőt terheli.
10. A szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy üzleti képességük nem korlátozott és a jelen szerződéssel kapcsolatos jognyilatkozatuk megtételére az írásbeliség kötelező előírását kötik ki.
11. A jelen szerződéssel szabályozott jogviszonyban a Szerződő Felek együttműködve, jóhiszeműen járnak el.
12. A Szerződő Felek a jelen szerződés szerkesztésével, ellenjegyzésével és az ingatlan-nyilvántartási eljárásban való képviselőjük ellátásával megbízzák és meghatalmazzák a Dr. Kardkovács és Társai Ügyvédi Iroda (1024 Budapest, Széll Kálmán tér 5. I/1.) képviselőjében eljáró dr. Balogh László Csaba (kamarai nyilvántartási száma: 01-004364) ügyvédet.
13. A Szerződő Felek feltétlenül és visszavonhatatlanul elismerik és nyugtázzák, hogy a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd részükre a jelen szerződésbe foglalt ügylet valamennyi joghatását és kockázatát feltárta. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen szerződést szerkesztő ügyvéd az Eladót kifejezetten tájékoztatta az ingatlanértékesítés hatályos adózási, míg a Vevőt a visszerhes vagyonátruházási illetékfizetési kötelezettségről (Itv.). Az eladó kijelenti, hogy élt az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (Áfa tv.) 88. §-a alapján a választási jogával, így az ingatlan értékesítése az Áfa tv. 86. § (1) bekezdésének j) és k) pontjától eltérően adóköteles. A Szerződő Felek rögzítik, hogy az Áfa tv. 142. § (1) bekezdés e) pontja alapján az általános forgalmi adót a Vevő fizeti. Az eljáró ügyvéd az ingatlan-nyilvántartásból beszerezte a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni lapját, és megállapította, hogy a tulajdoni lapon nincs bejegyezve olyan jog vagy tény, ami az adásvételt akadályozná.
14. A Szerződő Felek meghatalmazzák a Dr. Kardkovács és Társai Ügyvédi Iroda (1024 Budapest, Széll Kálmán tér 5. I/1.) képviselőjében eljáró dr. Balogh László Csaba ügyvédet, hogy az ingatlan adásvételével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárásban az illetékes földhivatal előtt képviselőjükben eljárjon, a szükséges jognyilatkozatokat tegye, az iratokat átvegye és a Szerződő Feleket az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény szerinti jogkörben képviselje. A Szerződő Felek meghatalmazzák továbbá az ellenjegyző ügyvédet az adóhatóság felé történő adatszolgáltatás teljesítésére (NAV B400-as nyomtatvány kitöltése és aláírása).

15. A Szerződő Felek képviselői kijelentik, hogy hozzájárulnak ahhoz, hogy azonosító okmányaikról (személyi igazolvány, adókártya, lakcímkártya) – azonosítási céllal – az okiratot ellenjegyző ügyvéd másolatot készítsen. A másolat az adásvétellel kapcsolatos jogügyleten kívül más célra nem használható fel. Az okiratot ellenjegyző ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a személyes adatokat kizárólag az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen adásvételi szerződéshez kapcsolódó megbízás alapján és a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvényben foglalt kötelezettségének teljesítése érdekében kezeli.
16. A jelen szerződéssel szabályozott jogviszonyból esetlegesen felmerülő vitás kérdéseket a felek megpróbálják közvetlen tárgyalás útján rendezni. Arra az esetre, ha a tárgyalás nem vezet eredményre, a Szerződő Felek a jogvita eldöntésére kikötik – hatáskörtől függően – a Székesfehérvári Járásbíróság, illetőleg a Székesfehérvári Törvényszék kizárólagos illetékességét.
17. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.
18. A Szerződő Felek aláírásukkal elismerik és igazolják, hogy az általuk megtett jognyilatkozatokat az okirat megfelelően és pontosan rögzíti, a szerződés szövegét az okiratot ellenjegyző ügyvéd előttük felolvasta, következményeit megmagyarázta és egy-egy aláírt példányát részükre átadta.

A Szerződő Felek a jelen szerződést elolvasás és értelmezés után aláírták azzal, hogy az abban foglaltak az akarataiknak mindenben megfelelnek.

Velence, 2017. november

**Vörösmarty Mezőgazdasági Korlátolt
Felelősségű Társaság**
képviseli: Fejes István ügyvezető
Eladó

Velence Város Önkormányzata
képviseli: Koszti András
polgármester
Vevő

Ellenjegyzem:

Pénzügyi ellenjegyzés:

Dr. Szvercsák Szilvia
jegyző

Szerkesztettem és ellenjegyzem Velencén, 2017. november napján:

Dr. Balogh László Csaba ügyvéd
Kamarai azonosító száma: Budapesti Ügyvédi Kamara 01-004364



**VELENCE VÁROS
POLGÁRMESTERE**

☒ 2481 Velence, Tópart u. 26.

☎ 22/589-402, Fax: 22/472-747

E-mail: hivatal@velence.hu

Iktatószám: 1821/2017.

Előadó: Nochtáné Sulyok Mariann

Melléklet: - ajánlattételi felhívás

NYILVÁNOS ÜLÉS napirendje

A döntéshozatal **minősített többséget** igényel!

Tárgy: Árajánlatok beszerzése a „TOP-3.1.1-15-FE1-2016-00014 Velence belterületén tervezett kerékpárút (Velencei-tó körüli kerékpárút összekötő szakaszának kialakítása a Tópart u. – Fő u. – Kemping u. mentén) projekt kerékpárforgalmi hálózati tervének elkészítése” tárgyú felhíváshoz

Előterjesztés

Velence Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2017. november 16. napján tartandó soron kívüli nyilvános ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

Velence Város Önkormányzata a Terület- és Településfejlesztési Operatív Program TOP-3.1.1-15 számú Fenntartható települési közlekedésfejlesztés című felhívása (a továbbiakban: Felhívás) keretében sikeresen pályázott a város belterületén tervezett kerékpárút megvalósítására, amelyhez 170 millió forint vissza nem térítendő európai uniós támogatást nyert.

A pályázati felhívás 3.2. A) pontja értelmében kerékpárforgalmi hálózati tervet kell készíteni a beavatkozási területre vonatkozóan.

A „TOP-3.1.1-15-FE1-2016-00014 Velence belterületén tervezett kerékpárút (Velencei-tó körüli kerékpárút összekötő szakaszának kialakítása a Tópart u. – Fő u. – Kemping u. mentén) elnevezésű projekt (a továbbiakban: Projekt) lebonyolítása kapcsán figyelemmel kell lenni:

- a 2014-2020 programozási időszakban az egyes európai uniós alapokból származó támogatások felhasználásának rendjéről szóló 272/2014. (XI. 5.) Korm. rendelet releváns előírásaira (különös tekintettel a szokásos piaci ár fogalmára és az ott leírt összeférhetlenségi szabályok betartására.), valamint
- a „Pénzügyi Elszámolási Útmutató a Terület- és Településfejlesztési Operatív Program, valamint a Versenyképes Közép-Magyarországi Operatív Program keretében támogatott projektek pénzügyi lebonyolításához” tárgyú Útmutató releváns előírásaira (Piaci ár igazolása).

A pályázati felhívás 3.2. A) pontja értelmében kerékpárforgalmi hálózati terv elkészítésére az alábbiak alapján beszerzési eljárás megindítására teszek javaslatot.

Velence Város Önkormányzat Képviselő-testületének a 40/2016. (II.24.) határozatával elfogadott Velence Város Önkormányzat Közbeszerzési és Beszerzési Szabályzata (a továbbiakban: Szabályzat) 10.2. pontjának, valamint a Szabályzat 13.2. pontjának megfelelően jóváhagyásra előterjesztem a „TOP-3.1.1-15-FE1-2016-00014 Velence belterületén tervezett kerékpárút (Velencei-tó körüli

kerékpárút összekötő szakaszának kialakítása a Tópart u. – Fő u. – Kemping u. mentén) elnevezésű projekt kerékpárforgalmi hálózati terv elkészítése” tárgyú, nemzeti értékhatárt el nem érő beszerzési eljárás ajánlattételi felhívását.

A beszerzési eljárás tárgya a „TOP-3.1.1-15-FE1-2016-00014 Velence belterületén tervezett kerékpárút (Velencei-tó körüli kerékpárút összekötő szakaszának kialakítása a Tópart u. – Fő u. – Kemping u. mentén) elnevezésű projekt kerékpárforgalmi hálózati terv elkészítése”.

A beszerzési eljárás becsült értéke nettó 1.200.000,- Ft. Az eljárásban a Szabályzat 13.2. pontja alapján elegendő lenne egy ajánlat beszerzése, azonban a pályázati felhívásban a piaci ár igazolására három árajánlat beszerzése szükséges.

A fentiek alapján az eljárás három gazdasági szereplő részére történő ajánlattételi felhívással indul. Az eljárásban csak az ajánlattételre felhívott gazdasági szereplők tehetnek ajánlatot.

Az ajánlattételre felkérni javasolt gazdasági szereplők:

1. Közlekedés Fővárosi Tervező Iroda Kft. (1052 Budapest, Bécsi út 5., képviseli: Várady Tamás Béla ügyvezető),
2. TRANSINVEST – Budapest Kft. (1106 Budapest, Fehér út 10., képviseli: Dr. Léderer Károly ügyvezető),
3. Bokút-Terv Mérnöki és Vállalkozói Kft. (1033 Budapest, Bogdáni út 5. III/7., képviseli: Bokker István ügyvezető).

Valamennyi felkérni tervezett gazdasági szereplő kész és képes a szerződés teljesítésére.

Az ajánlati felhívásban foglaltak szerint az ajánlattételi határidő 2017. november 23., 12.00 óra. Az ajánlattételi felhívásban bírálati szempontként a legjobb ár-minőség kerül meghatározásra, ahol

- a legjobb ár szempont körében vizsgálandó: a legalacsonyabb ellenszolgáltatás,
- a legjobb minőség körében vizsgálandó: az ajánlatot adó az árajánlat kéréshez viszonyítva 1 évnél régebben került a cégbíróságnál bejegyzésre vagy nyilvántartásba vételre,

és az azonos szakmai tartalmú (minőségű) ajánlatok esetén a kedvezőbb árat ajánló árajánlattevővel kerül sor a szerződéskötésre.

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

A döntés végrehajtásában közreműködő felelős hivatali egység: Pénzügyi és Gazdasági Osztály

HATÁROZATI JAVASLAT:

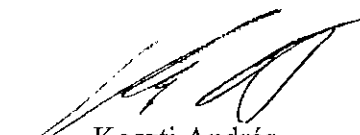
1. **Velence Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Velence Város Önkormányzat Képviselő-testületének 40/2016. (II.24.) határozatával elfogadott Velence Város Önkormányzat Közbeszerzési és Beszerzési Szabályzatának, valamint a TOP-3.1.1-15-FE1-2016-00014 Velence belterületén tervezett kerékpárút (Velencei-tó körüli kerékpárút összekötő szakaszának kialakítása a Tópart u. – Fő u. – Kemping u. mentén) elnevezésű projekt pályázati felhívásában foglaltaknak megfelelően a „TOP-3.1.1-15-FE1-2016-00014 Velence belterületén tervezett kerékpárút (Velencei-tó körüli kerékpárút összekötő szakaszának kialakítása a Tópart u. – Fő u. – Kemping u. mentén) elnevezésű projekt kerékpárforgalmi hálózati terv elkészítése tárgyában a beszerzési eljárást megindítja.**

2. Velence Város Önkormányzat Képviselő-testülete a jelen határozat elválaszthatatlan részét képező melléklet szerinti ajánlattételi felhívást jóváhagyja.
3. Velence Város Önkormányzat Képviselő-testülete az 1. pontban foglalt beszerzési eljárásban az alábbi három gazdasági szereplőtől kér árajánlatot:
 - a) Közlekedés Fővárosi Tervező Iroda Kft. (1052 Budapest, Bécsi út 5., képviseli: Várady Tamás Béla ügyvezető),
 - b) TRANSINVEST – Budapest Kft. (1106 Budapest, Fehér út 10., képviseli: Dr. Léderer Károly ügyvezető),
 - c) Bokút-Terv Mérnöki és Vállalkozói Kft. (1033 Budapest, Bogdáni út 5. III/7., képviseli: Bokker István ügyvezető).
4. Velence Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza Koszti András polgármestert az 1. pontban foglalt beszerzési eljárás megindításához szükséges és ezzel kapcsolatos jognyilatkozatok megtételére, valamint a 2. pontban jóváhagyott ajánlattételi felhívás kiküldésére.
5. A beszerzési eljárás forrása a 2017. évi költségvetésben az elkülönített számlán kezelt pályázati forrás.

Felelős: Koszti András polgármester

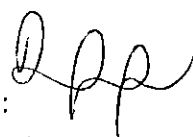
Határidő: 2017. november 16.

Velence, 2017. november 15.



Koszti András
polgármester

Ellenjegyzem:

Jegyző: 

Pénzügyi ellenjegyzés: 

ÁJÁNLATTÉTELI FELHÍVÁS

Tárgy: Árajánlat kérése a TOP-3.1.1-15-FE1-2016-00014 Velence belterületén tervezett kerékpárút (Velencei-tó körüli kerékpárút összekötő szakaszának kialakítása a Tópart u. – Fő u. – Kemping u. mentén) projekt kerékpárforgalmi hálózati tervének elkészítésére

Tisztelt Árajánlattevő!

Kérem, hogy az alábbi feltételek figyelembe vétele mellett árajánlatot adni szíveskedjen Velence Város Önkormányzata (2481 Velence, Tópart u. 26.; adószáma: 15727529-2-07; képviseli: Koszti András polgármester), mint Árajánlatkérő részére, a **TOP-3.1.1-15-FE1-2016-00014** kódszámú, a „**Velence belterületén tervezett kerékpárút (Velencei-tó körüli kerékpárút összekötő szakaszának kialakítása a Tópart u. – Fő u. – Kemping u. mentén)**” című projektje keretében „**A TOP-3.1.1-15-FE1-2016-00014 Velence belterületén tervezett kerékpárút (Velencei-tó körüli kerékpárút összekötő szakaszának kialakítása a Tópart u. – Fő u. – Kemping u. mentén) projekt kerékpárforgalmi hálózati tervének elkészítése**” tárgyban.

1. ÁRAJÁNLATKÉRŐ ADATAI

Az Árajánlat kérő neve:	Velence Város Önkormányzata
Az Árajánlatkérő címe:	2481 Velence, Tópart u. 26.
Az Árajánlatkérő képviselője:	Koszti András polgármester
Kapcsolattartó neve:	Nochtáné Sulyok Mariann
Kapcsolattartó e-mail címe:	penzugyivezeto@velence.hu
Kapcsolattartó telefonszáma:	+36/30/428-0317

2. A BESZERZÉS TÁRGYA ÉS MENNYISÉGE

A beszerzés tárgya: **Szolgáltatás megrendelése** az alábbiak szerint:

A tárgybeli projekt keretében

1. a kerékpárforgalmi hálózati terv (a továbbiakban KHT) elkészítése,
2. a KHT véglegesítése előtti egyeztetés és véleményeztetés a támogatóval a felhívás feltételrendszerének való megfelelés ellenőrzése érdekében,
3. a KHT véleményeztetése a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium, Kerékpáros Koordinációs Főosztály tervzsűri által

(a továbbiakban: Feladat).

Az ellátandó feladat meghatározása:

Velence Város Önkormányzata a Terület- és Településfejlesztési Operatív Program TOP-3.1.1-15 számú Fenntartható települési közlekedésfejlesztés című felhívása (a továbbiakban felhívás) keretében sikeresen pályázott a város belterületén tervezett kerékpárút megvalósítására, melyhez 170,00 millió forint vissza nem térítendő európai uniós támogatást nyert.

A pályázati felhívás 3.2. A) pontja értelmében kerékpárforgalmi hálózati tervet kell készíteni a beavatkozási területre vonatkozóan.

1. Kerékpárforgalmi hálózati terv készítése:

A projekt kapcsán a kerékpárosbarát fejlesztés részfeladat teljesítése érdekében Kerékpárforgalmi hálózati tervet (a továbbiakban: KHT) kell készíteni a beavatkozási területre vonatkozóan, amely megvalósításával.

- biztonságosan (a vonatkozó ÚT 2-1.203 (e-ÚT 03.04.11:2010) „Kerékpárforgalmi létesítmények tervezése” c. utügyi műszaki előírásnak (UME) és különösen az irányhelyesség elvének megfelelően);

- kényelmesen (pl.: süllyesztett szegélyekkel, minimális létesítményváltással, lehetőség szerint elsőbbséggel, minimális szintkülönbséggel, forgalmi előnyben részesítéssel, megfelelő burkolaton vezetve, stb.);

- közvetlenül (kitérőmentesen, a célállomások között a gépjármű közlekedéshez képest azonos vagy rövidebb távolságon)

kerékpározhatóvá, azaz kerékpárosbaráttá válik a beavatkozási terület valamennyi közlekedési útvonala.

Röviden összefoglalva, a hálózati tervnek fel kell tárnia a kerékpáros közlekedés legfontosabb akadályozó tényezőit, és iránymutatást kell adnia a szükséges beavatkozások végrehajtásához, ezáltal:

- a tervezők számára adjon támpontokat, irányelveket, ötleteket, javaslatokat a később elkészítendő műszaki tervekhez;

- a település politikai vezetése számára adjon szakmailag megalapozott anyagot a körültekintő és célirányos döntések meghozatalához.

A kerékpárforgalmi hálózati terv elkészítése során a 3. mellékletben felsoroltak tervezése, elkészítése, és figyelembevétele szükséges.

A kerékpárforgalmi hálózati terv elkészítése előtt javasoljuk, tekintsek át az alábbi dokumentumokat, honlapokat, amelyek segítséget nyújtanak a kerékpárforgalmi hálózati terv elkészítéséhez:

- Kerékpározás útjai II. <http://www.kerekparozz.hu/>;
- Kerékpárosbarát tervezés és promóció: http://www.mobile2020.eu/fileadmin/files_hu/downloads/Mobile2020_Handbook_HU_N_small4web.pdf;
- Budapesti Közösségi kerékpáros közlekedési rendszer bevezetéséhez szükséges infrastruktúra, Intézkedési javaslatok (Kht. példa) http://molbubi.bkk.hu/docs/TIT_KGY.pdf;
- Kerékpáros közösségi közlekedési rendszer kialakítása Budapesten, II. fázisú Megvalósíthatósági tanulmány és költség-haszon elemzés http://molbubi.bkk.hu/docs/KKKR_MT2.pdf;
- Kerékpárosbarát tervezés és promóció: http://www.mobile2020.eu/fileadmin/files_hu/downloads/Mobile2020_Handbook_HU_N_small4web.pdf.

2. A KHT véglegesítése előtti egyeztetés és véleményeztetés a támogatóval a felhívás feltételrendszerének való megfelelés ellenőrzése érdekében.

3. A KHT véleményeztetése a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium, Kerékpáros Koordinációs Főosztály tervzsűri által, amelynek időpontja 2017. december 6.

Az Árajánlattevőnek a jelen árajánlatkérésben meghatározott tevékenységét a **TOP-3.1.1-15** pályázati konstrukció felhívásának és egyéb dokumentumainak, valamint a 272/2014. (XI.5.) Korm. r. rendelkezéseinek figyelembe vételével kell ellátnia.

3. A TELJESÍTÉS HELYE, HATÁRIDEJE

A teljesítés helye: Magyarország, Velence Város Önkormányzat, Velence Tópart u. 26.

A teljesítés határideje: 2017. december 10.

Az ajánlatkérő a teljesítési határidő előtti előteljesítést elfogad.

4. AZ AJÁNLATI ÁR KIALAKÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOS ELVÁRÁSOK

Az ajánlattevőnek a jelen árajánlatkérés 1. számú mellékletét képező Ajánlati adatlapot kell kitöltenie az adott információk figyelembe vétele mellett.

Az ajánlattevőnek az ajánlati árat úgy kell meghatároznia, hogy az a Feladattal kapcsolatos valamennyi költséget fedezze.

Az Árajánlattevő az Árajánlatkérő által elfogadott ajánlati áron felül egyéb költség és díjigény elszámolására nem jogosult.

Az ellenszolgáltatás összege tartalmazza a szerződésszerű teljesítés valamennyi felmerülő – közvetlen és közvetett – költségét.

A megajánlott összegen felül Ajánlattevő semmilyen egyéb ellenszolgáltatásra nem tarthat igényt. Az ajánlati ár a szerződés teljes időbeli hatálya alatt érvényes, rögzített ár.

Az ajánlatokat **nettó + Áfa = bruttó, HUF pénznemben** kérjük megadni.

5. AZ ELLENSZOLGÁLTATÁS TELJESÍTÉSÉNEK FELTÉTELEI

Az átutalásos számla a tervzsűri támogató tartalmú nyilatkozata birtokában állítható ki 8 napos fizetési határidővel.

6. KIZÁRÓ OKOK

Az eljárásban **nem lehet ajánlattevő, illetve alvállalkozó** olyan gazdasági szereplő, aki

- a) egy évnél régebben lejárt adó-, vámfizetési vagy társadalombiztosítási járulékfizetési kötelezettségének nem tett eleget, kivéve, ha tartozását és az esetleges kamatot és bírságot az ajánlat vagy részvételi jelentkezés benyújtásának időpontjáig megfizette vagy ezek megfizetésére halasztást kapott;
- b) végelszámolás alatt áll, vonatkozásában csődeljárás elrendeléséről szóló bírósági végzést közzétettek, az ellene indított felszámolási eljárást jogerősen elrendelték, vagy ha a

gazdasági szereplő személyes joga szerinti hasonló eljárás van folyamatban, vagy aki személyes joga szerint hasonló helyzetben van;

- c) tevékenységét felfüggesztette vagy akinek tevékenységét felfüggesztették;
- d) gazdasági, illetve szakmai tevékenységével kapcsolatban büncselekmény elkövetése az elmúlt három éven belül jogerős bírósági ítéletben megállapítást nyert;
- e) a 2014-2020 programozási időszakban az egyes európai uniós alapokból származó támogatások felhasználásának rendjéről szóló 272/2014. (XI. 5.) Korm. rendelet 5. melléklet 2.3.2.5b pontjára figyelemmel nem minősül független ajánlattevőnek;
- f) az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 41. § (6) bekezdése szerint nem minősül átlátható szervezetnek, figyelemmel a törvény 1. § 4. pontjára.

Igazolási mód: Árajánlattevőnek ajánlatában nyilatkoznia kell arról, hogy nem áll a kizáró okok hatálya alatt.

7. AJÁNLATTEVŐ ALKALMASSÁGA

Feltételek, melyek fennállása esetén alkalmas az ajánlatot tevő szolgáltató a szerződés teljesítésére:

Az ajánlatot tevő szolgáltató bejegyzett tevékenységi körében az alábbi TEÁOR szám szerepeljen:
7112'08 Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás

Igazolási mód: Árajánlattevőnek ajánlatában nyilatkoznia kell arról, hogy megfelel az előírt alkalmassági feltételnek.

8. AZ AJÁNLATOK ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTJAI

A legjobb ár-minőség.

- A legjobb ár szempont körében vizsgálandó: a legalacsonyabb ellenszolgáltatás.
- A legjobb minőség körében vizsgálandó: az ajánlatot adó az árajánlat kéréshez viszonyítva 1 évnél régebben került a cégbíróságnál bejegyzésre vagy nyilvántartásba vételre.

Az azonos szakmai tartalmú (minőségű) ajánlatok esetén a kedvezőbb árat ajánló Árajánlattevővel köt szerződést az Árajánlatkérő.

9. AZ AJÁNLATOK BEADÁSÁNAK MÓDJA, HELYE, IDŐPONTJA

9.1. Az ajánlathoz csatolandó dokumentumok:

A jelen Árajánlatkérés mellékletét képező Ajánlati adatlap és Nyilatkozat cégszerűen aláírva.

9.2. Az ajánlat benyújtásának módja:

Az ajánlatot elektronikusan (e-mailben) vagy papír alapon (személyesen vagy postai úton) kell benyújtani az alábbi elérhetőségeken:

E-mail: penzugyivezeto@velence.hu

Személyesen vagy postai úton: Velencei Polgármesteri Hivatal (2481 Velence, Tópart u. 26.), postai benyújtás esetén kérjük a borítékra ráírni a projekt azonosító számát

Az árajánlat elektronikus úton történő benyújtása: Az árajánlatot eredetiben alá kell írni, be kell szkennelni, és e-mailben meg kell küldeni az ajánlattételi határidőig a fent megadott e-mail címre.

Az árajánlat papír alapon való benyújtása: Az árajánlatot a cégjegyzésre jogosult(ak) által cégszerűen aláírva, 1 (egy) eredeti példányban személyesen vagy postai úton kell megküldeni az ajánlattételi határidőig a fent megadott címre.

9.3. Az ajánlattételi határidő:

2017. november 24., 12.00 óra

10. EGYÉB INFORMÁCIÓK

10.1. Árajánlatkérő tájékoztatja az Árajánlattevőket, hogy jelen beszerzési eljárását **nem** a Közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLIII. törvény (Kbt.) szabályai szerint folytatja le.

10.2. Az ajánlatok összeállítása során a hivatkozott pályázati kiírásban foglaltakon túl figyelemmel kell lenni

- a 2014-2020 programozási időszakban az egyes európai uniós alapokból származó támogatások felhasználásának rendjéről szóló 272/2014. (XI. 5.) Korm. rendelet releváns előírásaira (különös tekintettel a szokásos piaci ár fogalmára és az ott leírt összeférhetlenségi szabályok betartására.), valamint
- a „Pénzügyi Elszámolási Útmutató a Terület- és Településfejlesztési Operatív Program, valamint a Versenyképes Közép-Magyarországi Operatív Program keretében támogatott projektek pénzügyi lebonyolításához” tárgyú Útmutató releváns előírásaira (Piaci ár igazolása).

10.3. Az ajánlat érvényességi ideje: a beérkezéstől számított **60 nap**.

10.4. Az eljárás nyelve: Az ajánlatot magyar nyelven kell benyújtani. Az ajánlat részét képező idegen nyelvű dokumentumokat magyar nyelvű fordítás becsatolásával kell az árajánlattevőnek benyújtania. Az Árajánlatkérő hiteles fordítást nem vár el.

10.5. Alternatív ajánlat tétele nem lehetséges. Részajánlattétel nem lehetséges.

10.6. Az Árajánlatkérő hiánypótlásra egy alkalommal biztosít lehetőséget.

10.7. Az Árajánlatkérő felhívja az ajánlattevők figyelmét, hogy nyilvános bontási eljárást nem tart, az elkészített ajánlatot érvénytelenné nyilvánítja. Az Árajánlatkérőtől a benyújtott ajánlatok nem igényelhetők vissza, azokat bizalmasan kezeli és megőrzi.

10.8. Az ajánlat elkészítésével és benyújtásával kapcsolatban felmerülő összes költséget, kockázatot az ajánlattevőnek kell viselnie. Az eljárás lefolytatásától vagy kimenetelétől függetlenül az Árajánlatkérő semmiféle módon nem tehető felelőssé vagy kötelessé ezekkel a költségekkel kapcsolatban.

10.9. A szerződéskötés pontos időpontjáról és körülményeiről az Árajánlatkérő az ajánlattevőt értesíti.

10.10. Az Árajánlatkérő kiköti, hogy a döntését nem indokolja, továbbá fenntartja a jogot, hogy az eljárást indoklás nélkül bármikor eredménytelennek nyilvánítsa, illetve az ajánlattételi határidő lejárta előtt az ajánlatkérést visszavonja. Az ajánlatételre való felkérés nem minősül konkrét szerződéskötési ajánlatnak.

10.11. A nyertes ajánlattevő visszalépése esetén a következő legalacsonyabb összegű érvényes ajánlatot benyújtó szervezettel (személlyel) köt(het)i meg a Megrendelő a szerződést.

**Kosztai András
polgármester**

AJÁNLATI ADATLAP

„A TOP-3.1.1-15-FE1-2016-00014 Velence belterületén tervezett kerékpárút (Velencei-tó körüli kerékpárút összekötő szakaszának kialakítása a Tópart u. – Fő u. – Kemping u. mentén) projekt Kerékpárforgalmi Hálózati Tervének elkészítése” tárgyban

Árajánlattevő adatai:

Árajánlattevő neve:	.....
Árajánlattevő székhelye:	.....
Árajánlattevő cégjegyzékszáma:	.....
Belföldi adószáma:	.....
Pénzforgalmi jelzőszám:	.....
Képviselő neve, beosztása:	.....

A kapcsolattartó adatai:

Kapcsolattartó személy neve:	.....
Kapcsolattartó személy telefon vagy mobil száma:	.....
Kapcsolattartó személy e-mail címe:	.....

Azon számszerűsíthető adatok, amelyek a bírálati szempont alapján értékelésre kerülnek:

1. Ár szempont:

Megnevezés	Mennyiség	Mérték -egység	Nettó	ÁFA (27 %)	Bruttó
Kerékpárforgalmi hálózati terv elkészítése és véleményeztetése tervzsűri által		db	,- Ft	,- Ft	,- Ft
Összesen:			,- Ft	,- Ft	,- Ft

2. Minőségi szempont:

Cégbejegyzés/Nyilvántartásba vétel dátuma:

Az árajánlat érvényessége **60 nap**.

Az árajánlatkérésben leírt feladatok teljesítéséhez szükséges szaktudással és jogosultságokkal rendelkezünk (vagy alvállalkozónk rendelkezik), az árajánlatkérésben megjelenített kötelezettségeket, feltételeket elfogadjuk.

Kelt:

.....
cégszerű aláírás

NYILATKOZAT A KIZÁRÓ OKOKRÓL, VALAMINT A PÉNZÜGYI- GAZDASÁGI, ILLETVE A MŰSZAKI-SZAKMAI ALKALMASSÁGRÓL

Alulírott **[név]**, mint a(z) **[cégnév, székhely]** ajánlattevő cégjegyzésre/kötelezettségvállalásra jogosult képviselője „A TOP-3.1.1-15-FE1-2016-00014 Velence belterületén tervezett kerékpárút (Velencei-tó körüli kerékpárút összekötő szakaszának kialakítása a Tópart u. – Fő u. – Kemping u. mentén) projekt Kerékpárforgalmi Hálózati Tervének elkészítése” tárgyú Árajánlatkérés során ezennel felelősségem tudatában

n y i l a t k o z o m,

hogy

- Társaságunkkal szemben az Árajánlatkérésben előírt kizáró okok nem állnak fenn,
- Társaságunk átlátható és az Árajánlatkérőtől független szervezet.
- Társaságunk bejegyzett tevékenységi körében az alábbi TEÁOR szám(ok) szerepel(nek):.....
- Társaságunk az árajánlat kéréshez viszonyítva 1 évnél régebben került a cégbíróságnál bejegyzésre/nyilvántartásba vételre.

Kelt:

.....
cégszerű aláírás



VELENCE VÁROS
POLGÁRMESTERE
 ✉ 2481 Velence, Tópart u. 26.
 ☎ 22/589-402, Fax: 22/472-747
 E-mail: hivatal@velence.hu

Iktatószám: 1821-1/2017.
 Előadó: Nochtáné Sulyok Mariann
 Melléklet: - ajánlattételi felhívás

NYILVÁNOS ÜLÉS napirendje

A döntéshozatal **minősített többséget** igényel!

Tárgy: Árajánlatok beszerzése a „TOP-3.1.1-15-FE1-2016-00014 Velence belterületén tervezett kerékpárút (Velencei-tó körüli kerékpárút összekötő szakaszának kialakítása a Tópart u. – Fő u. – Kemping u. mentén) projekt közúti biztonsági auditjának lefolytatása” tárgyú felhíváshoz

Előterjesztés

Velence Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2017. november 16. napján tartandó soron kívüli nyilvános ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

Velence Város Önkormányzata a Terület- és Településfejlesztési Operatív Program TOP-3.1.1-15 számú Fenntartható települési közlekedésfejlesztés című felhívása (a továbbiakban: Felhívás) keretében sikeresen pályázott a város belterületén tervezett kerékpárút megvalósítására, amelyhez 170 millió forint vissza nem térítendő európai uniós támogatást nyert.

A pályázati felhívás 3.2. A) pontja értelmében a közúti infrastruktúra közlekedésbiztonsági kezeléséről szóló 176/2011. (VIII.31.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) szerinti közúti biztonsági audit lefolytatása szükséges.

Az audit 2 részből áll, az 1. audit teljesítési határideje 2017. december 5., a 2. audit teljesítési határideje a kivitelezési munkák befejezésének várható időpontja, azaz 2018. június 30.

A „TOP-3.1.1-15-FE1-2016-00014 Velence belterületén tervezett kerékpárút (Velencei-tó körüli kerékpárút összekötő szakaszának kialakítása a Tópart u. – Fő u. – Kemping u. mentén) elnevezésű projekt (a továbbiakban: Projekt) lebonyolítása kapcsán figyelemmel kell lenni:

- a 2014-2020 programozási időszakban az egyes európai uniós alapokból származó támogatások felhasználásának rendjéről szóló 272/2014. (XI. 5.) Korm. rendelet releváns előírásaira (különös tekintettel a szokásos piaci ár fogalmára és az ott leírt összeférhetlenségi szabályok betartására.), valamint
- a „Pénzügyi Elszámolási Útmutató a Terület- és Településfejlesztési Operatív Program, valamint a Versenyképes Közép-Magyarországi Operatív Program keretében támogatott projektek pénzügyi lebonyolításához” tárgyú Útmutató releváns előírásaira (Piaci ár igazolása).

A pályázati felhívás 3.2. A) pontja értelmében a közúti biztonsági audit lefolytatására az alábbiak alapján beszerzési eljárás megindítására teszek javaslatot.

Velence Város Önkormányzat Képviselő-testületének a 40/2016. (II.24.) határozatával elfogadott Velence Város Önkormányzat Közbeszerzési és Beszerzési Szabályzata (a továbbiakban: Szabályzat) 10.2. pontjának, valamint a Szabályzat 13.2. pontjának megfelelően jóváhagyásra előterjesztem a „TOP-3.1.1-15-FE1-2016-00014 Velence belterületén tervezett kerékpárút (Velencei-tó körüli kerékpárút összekötő szakaszának kialakítása a Tópart u. – Fő u. – Kemping u. mentén) elnevezésű projekt közúti biztonsági auditjának lefolytatása ” tárgyú, nemzeti értékhatárt el nem érő beszerzési eljárás ajánlattételi felhívását.

A beszerzési eljárás tárgya a „TOP-3.1.1-15-FE1-2016-00014 Velence belterületén tervezett kerékpárút (Velencei-tó körüli kerékpárút összekötő szakaszának kialakítása a Tópart u. – Fő u. – Kemping u. mentén) projekt közúti biztonsági auditjának lefolytatása”.

A beszerzési eljárás becsült értéke nettó 1.500.000,- Ft. Az eljárásban a Szabályzat 13.2. pontja alapján elegendő lenne egy ajánlat beszerzése, azonban a pályázati felhívásban a piaci ár igazolására három árajánlat beszerzése szükséges.

A fentiek alapján az eljárás három gazdasági szereplő részére történő ajánlattételi felhívással indul. Az eljárásban csak az ajánlattételre felhívott gazdasági szereplők tehetnek ajánlatot.

Az ajánlattételre felkérni javasolt gazdasági szereplők:

1. GARVER Mérnökiroda Bt. (1196 Budapest, Jókai u. 100., képviseli: Gábor Róbert ügyvezető),
2. TRENECON Tanácsadó és tervező Kft. (1133 Budapest, Váci út 76., képviseli: Hovorka János ügyvezető),
3. Polányi Péter okl. építészmérnök (8000 Székesfehérvár, Jancsár u. 44. 1/5., kamarai szám: 07-0239, 07-51715)

Valamennyi felkérni tervezett gazdasági szereplő kész és képes a szerződés teljesítésére.

Az ajánlati felhívásban foglaltak szerint az ajánlattételi határidő 2017. november 23., 12.00 óra. Az ajánlattételi felhívásban bírálati szempontként a legjobb ár-minőség kerül meghatározásra, ahol

- a legjobb ár szempont körében vizsgálandó: a legalacsonyabb ellenszolgáltatás,
- a legjobb minőség körében vizsgálandó: az ajánlatot adó az árajánlat kéréshez viszonyítva a minimálisan előírtnál több többlettapasztalattal rendelkezik.

Az azonos szakmai tartalmú (minőségű) ajánlatok esetén a kedvezőbb árat ajánló árajánlattevővel kerül sor a szerződéskötésre.

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

A döntés végrehajtásában közreműködő felelős hivatali egység: Pénzügyi és Gazdasági Osztály

HATÁROZATI JAVASLAT:

1. **Velence Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Velence Város Önkormányzat Képviselő-testületének 40/2016. (II.24.) határozatával elfogadott Velence Város Önkormányzat Közbeszerzési és Beszerzési Szabályzatának, valamint a TOP-3.1.1-15-FE1-2016-00014 Velence belterületén tervezett kerékpárút (Velencei-tó körüli kerékpárút összekötő szakaszának kialakítása a Tópart u. – Fő u. – Kemping u. mentén) elnevezésű projekt pályázati felhívásában foglaltaknak megfelelően a „TOP-**

3.1.1-15-FE1-2016-00014 Velence belterületén tervezett kerékpárút (Velencei-tó körüli kerékpárút összekötő szakaszának kialakítása a Tópart u. – Fő u. – Kemping u. mentén) elnevezésű projekt közúti biztonsági auditjának lefolytatása tárgyában a beszerzési eljárást megindítja.

2. Velence Város Önkormányzat Képviselő-testülete a jelen határozat elválaszthatatlan részét képező melléklet szerinti ajánlattételi felhívást jóváhagyja.
3. Velence Város Önkormányzat Képviselő-testülete az 1. pontban foglalt beszerzési eljárásban az alábbi három gazdasági szereplőtől kér árajánlatot:
 - a. GARVER Mérnökiroda Bt. (1196 Budapest, Jókai u. 100., képviseli: Gábor Róbert ügyvezető),
 - b. TRENECON Tanácsadó és tervező Kft. (1133 Budapest, Váci út 76., képviseli: Hovorka János ügyvezető),
 - c. Polányi Péter okl. építészmérnök (8000 Székesfehérvár, Jancsár u. 44. 1/5., kamarai szám: 07-0239, 07-51715)
4. Velence Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza Koszti András polgármestert az 1. pontban foglalt beszerzési eljárás megindításához szükséges és ezzel kapcsolatos jognyilatkozatok megtételére, valamint a 2. pontban jóváhagyott ajánlattételi felhívás kiküldésére.
5. A beszerzési eljárás forrása a 2017. évi költségvetésben az elkülönített számlán kezelt pályázati forrás.

Felelős: Koszti András polgármester

Határidő: 2017. november 16.

Velence, 2017. november 16.



Koszti András
polgármester

Ellenjegyzem:

Jegyző:



Pénzügyi ellenjegyzés:



AJÁNLATTÉTELI FELHÍVÁS

Tárgy: Árajánlat kérése a TOP-3.1.1-15-FEI-2016-00014 Velence belterületén tervezett kerékpárút (Velencei-tó körüli kerékpárút összekötő szakaszának kialakítása a Tópart u. – Fő u. – Kemping u. mentén) projekt közúti biztonsági auditjának lefolytatására

Tisztelt Árajánlattevő!

Kérem, hogy az alábbi feltételek figyelembe vétele mellett szíveskedjen ajánlatot adni a Velence Város Önkormányzata (2481 Velence, Tópart u. 26.; adószáma: 15727529-2-07; képviseli: Koszti András polgármester), mint Árajánlatkérő **TOP-3.1.1-15-FEI-2016-00014** kódszámú, a „**Velence belterületén tervezett kerékpárút (Velencei-tó körüli kerékpárút összekötő szakaszának kialakítása a Tópart u. – Fő u. – Kemping u. mentén)**” című projektje keretében „**A TOP-3.1.1-15-FEI-2016-00014 Velence belterületén tervezett kerékpárút (Velencei-tó körüli kerékpárút összekötő szakaszának kialakítása a Tópart u. – Fő u. – Kemping u. mentén) projekt közúti biztonsági auditjának lefolytatása**” tárgyban.

1. ÁRAJÁNLATKÉRŐ ADATAI

Az Árajánlat kérő neve:	Velence Város Önkormányzata
Az Árajánlatkérő címe:	2481 Velence, Tópart u. 26.
Az Árajánlatkérő képviselője:	Koszti András polgármester
Kapcsolattartó neve:	Nochtáné Sulyok Mariann
Kapcsolattartó e-mail címe:	penzugyivezeto@velence.hu
Kapcsolattartó telefonszáma:	+36/30/428-0317

2. A BESZERZÉS TÁRGYA ÉS MENNYISÉGE

A beszerzés tárgya: **Szolgáltatás megrendelése** az alábbiak szerint:

A tárgybeli projekt keretében a közúti infrastruktúra közlekedésbiztonsági kezeléséről szóló 176/2011. (VIII.31.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) szerinti közúti biztonsági audit elvégzése (a továbbiakban: Feladat).

Az ellátandó feladat meghatározása:

Velence Város Önkormányzata a Terület- és Településfejlesztési Operatív Program TOP-3.1.1-15 számú Fenntartható települési közlekedésfejlesztés című felhívása (a továbbiakban felhívás) keretében sikeresen pályázott a város belterületén tervezett kerékpárút megvalósítására, melyhez 170,00 millió forint vissza nem térítendő európai uniós támogatást nyert.

A pályázati felhívás 3.2. A) pontja értelmében a Korm. rendelet szerint közúti auditot kell elvégezni.

A közúti audit a közúti infrastruktúra projekteknek a független, részletes, rendszerezett műszaki biztonsági ellenőrzése.

Az auditálás fő célja az út biztonságos működése és minden úthasználó biztonságának növelése, a potenciális közlekedésbiztonsági problémák azonosítása a potenciális használó szemével

nézve, továbbá javaslatot tenni ezen problémák megoldására a közlekedésbiztonsági előírások alapelveit alkalmazva.

A Korm. rendelet előírásai mellett a „Közúti biztonsági audit. Módszertan” megnevezésű, ÚT 2-1.233 számú Ütügyi Műszaki Előírás által tartalmazott módszertant kell alkalmazni az auditálás során.

Az auditálást kétszer szükséges elvégezni, először az egyesített szintű engedélyes tervek vonatkozásában, majd a beruházás közforgalom számára történő megnyitása előtt.

Az auditáláshoz segítséget nyújt az ajánlatkérés 3. melléklete.

3. A TELJESÍTÉS HELYE, HATÁRIDEJE

A teljesítés helye: Magyarország, Velence Város Önkormányzat, Velence Tópart u. 26.

A teljesítés határideje:

1. auditálás: 2017. december 5.
2. auditálás: várhatóan 2018. június 30., a kivitelezés befejezésekor

Az ajánlatkérő a teljesítési határidő előtti előteljesítést elfogad.

4. AZ AJÁNLATI ÁR KIALAKÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOS ELVÁRÁSOK

Az ajánlattevőnek a jelen árajánlatkérés 1. számú mellékletét képező Ajánlati adatlapot kell kitöltenie az adott információk figyelembe vétele mellett.

Az ajánlattevőnek az ajánlati árat úgy kell meghatároznia, hogy az a Feladattal kapcsolatos valamennyi költséget fedezze.

Az Árajánlattevő az Árajánlatkérő által elfogadott ajánlati áron felül egyéb költség és díjigény elszámolására nem jogosult.

Az ellenszolgáltatás összege tartalmazza a szerződésszerű teljesítés valamennyi felmerülő – közvetlen és közvetett – költségét.

A megajánlott összegben felül Ajánlattevő semmilyen egyéb ellenszolgáltatásra nem tarthat igényt. Az ajánlati ár a szerződés teljes időbeli hatálya alatt érvényes, rögzített ár.

Az ajánlatokat **nettó + Áfa = bruttó, HUF pénznemben** kérjük megadni.

5. AZ ELLENSZOLGÁLTATÁS TELJESÍTÉSÉNEK FELTÉTELEI

2 db számla állítható ki az egyes audit jelentések elkészítése után.

Az átutalásos számla a teljesítésigazolás dátumától számított 8 napos fizetési határidővel állítható ki.

6. KIZÁRÓ OKOK

Az eljárásban **nem lehet ajánlattevő, illetve alvállalkozó** olyan gazdasági szereplő, aki

- a) egy évnél régebben lejárt adó-, vámfizetési vagy társadalombiztosítási járulékfizetési kötelezettségének nem tett eleget, kivéve, ha tartozását és az esetleges kamatot és bírságot az ajánlat vagy részvételi jelentkezés benyújtásának időpontjáig megfizette vagy ezek megfizetésére halasztást kapott;
- b) végelszámolás alatt áll, vonatkozásában csődeljárás elrendeléséről szóló bírósági végzést közzétettek, az ellene indított felszámolási eljárást jogerősen elrendelték, vagy ha a gazdasági szereplő személyes joga szerinti hasonló eljárás van folyamatban, vagy aki személyes joga szerint hasonló helyzetben van;
- c) tevékenységét felfüggesztette vagy akinek tevékenységét felfüggesztették;
- d) gazdasági, illetve szakmai tevékenységével kapcsolatban büncselekmény elkövetése az elmúlt három éven belül jogerős bírósági ítéletben megállapítást nyert;
- e) a 2014-2020 programozási időszakban az egyes európai uniós alapokból származó támogatások felhasználásának rendjéről szóló 272/2014. (XI. 5.) Korm. rendelet 5. melléklet 2.3.2.5b pontjára figyelemmel nem minősül független ajánlattevőnek;
- f) az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 41. § (6) bekezdése szerint nem minősül átlátható szervezetnek, figyelemmel a törvény 1. § 4. pontjára.

Igazolási mód: Árajánlattevők ajánlatában nyilatkoznia kell arról, hogy nem áll a kizáró okok hatálya alatt.

7. AJÁNLATTEVŐ ALKALMASSÁGA

Feltételek, melyek fennállása esetén alkalmas az ajánlatot tevő szolgáltató a szerződés teljesítésére:

A TOP-3.1.1 Felhívás „m14_Közúti biztonsági audit melléklet” c. dokumentumában előírtak szerint az auditáló szakembernek felsőfokú végzettséggel kell rendelkeznie útépítési vagy közlekedési területen, valamint legalább öt év tapasztalat szükséges a tervezés és a forgalombiztonsági elemzések területén. Ezenkívül eredményes „közúti biztonsági auditor” alapképzettséggel kell rendelkezni.

Igazolási mód: Árajánlattevők nyilatkoznia kell, hogy megfelel a „KA – Közúti biztonsági auditor” kitételnek.

8. AZ AJÁNLATOK ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTJAI

A legjobb ár-minőség.

- A legjobb ár szempont körében vizsgálendő: a **legalacsonyabb ellenszolgáltatás.**
- A legjobb minőség körében vizsgálendő: az ajánlatot adó az árajánlat kéréshez viszonyítva **a minimálisan előírtnál több többlettapasztalattal rendelkezik.**

Az azonos szakmai tartalmú (minőségű) ajánlatok esetén a kedvezőbb árat ajánló Árajánlattevővel köt szerződést az Árajánlatkérő.

9. AZ AJÁNLATOK BEADÁSÁNAK MÓDJA, HELYE, IDŐPONTJA

9.1. Az ajánlathoz csatolandó dokumentumok:

A jelen Árajánlatkérés mellékletét képező **Ajánlati adatlap és Nyilatkozat cégszerűen aláírva.**

9.2. Az ajánlat benyújtásának módja:

Az ajánlatot elektronikusan (e-mailben) vagy papír alapon (személyesen vagy postai úton) kell benyújtani az alábbi elérhetőségeken:

E-mail: penzugyivezeto@velence.hu

Személyesen vagy postai úton: Velencei Polgármesteri Hivatal (2481 Velence, Tópart u. 26.), postai benyújtás esetén kérjük a borítékra ráírni a projekt azonosító számát

Az árajánlat elektronikus úton történő benyújtása: Az árajánlatot eredetiben alá kell írni, be kell szkennelni, és e-mailben meg kell küldeni az ajánlattételi határidőig a fent megadott e-mail címre.

Az árajánlat papír alapon való benyújtása: Az árajánlatot a cégjegyzésre jogosult(ak) által cégszerűen aláírva, 1 (egy) eredeti példányban személyesen vagy postai úton kell megküldeni az ajánlattételi határidőig a fent megadott címre.

9.3. Az ajánlattételi határidő:

2017. november 23., 12.00 óra

10. EGYÉB INFORMÁCIÓK

10.1. Árajánlatkérő tájékoztatja az Árajánlattevőket, hogy jelen beszerzési eljárását **nem** a Közbiztosításokról szóló 2015. évi CXLI. törvény (Kbt.) szabályai szerint folytatja le.

10.2. Az ajánlatok összeállítása során a hivatkozott pályázati kiírásban foglaltakon túl figyelemmel kell lenni

- a 2014-2020 programozási időszakban az egyes európai uniós alapokból származó támogatások felhasználásának rendjéről szóló 272/2014. (XI. 5.) Korm. rendelet

releváns előírásaira (különös tekintettel a szokásos piaci ár fogalmára és az ott leírt összeférhetetlenségi szabályok betartására.), valamint

- a „Pénzügyi Elszámolási Útmutató a Terület- és Településfejlesztési Operatív Program, valamint a Versenyképes Közép-Magyarországi Operatív Program keretében támogatott projektek pénzügyi lebonyolításához” tárgyú Útmutató releváns előírásaira (Piaci ár igazolása).

10.3. Az ajánlat érvényességi ideje: a beérkezéstől számított 60 nap.

10.4. Az eljárás nyelve: Az ajánlatot magyar nyelven kell benyújtani. Az ajánlat részét képező idegen nyelvű dokumentumokat magyar nyelvű fordítás becsatolásával kell az árajánlattevőnek benyújtania. Az Árajánlatkérő hiteles fordítást nem vár el.

10.5. Alternatív ajánlat tétele nem lehetséges. Részajánlattétel nem lehetséges.

10.6. Az Árajánlatkérő hiánypótlásra egy alkalommal biztosít lehetőséget.

10.7. Az Árajánlatkérő felhívja az ajánlattevők figyelmét, hogy nyilvános bontási eljárást nem tart, az elkészett ajánlatot érvénytelenné nyilvánítja. Az Árajánlatkérőtől a benyújtott ajánlatok nem igényelhetők vissza, azokat bizalmasan kezeli és megőrzi.

10.8. Az ajánlat elkészítésével és benyújtásával kapcsolatban felmerülő összes költséget, kockázatot az ajánlattevőnek kell viselnie. Az eljárás lefolytatásától vagy kimenetelétől függetlenül az Árajánlatkérő semmiféle módon nem tehető felelőssé vagy kötelessé ezekkel a költségekkel kapcsolatban.

10.9. A szerződéskötés pontos időpontjáról és körülményeiről az Árajánlatkérő az ajánlattevőt értesíti.

10.10. Az Árajánlatkérő kiköti, hogy a döntését nem indokolja, továbbá fenntartja a jogot, hogy az eljárást indoklás nélkül bármikor eredménytelennek nyilvánítsa, illetve az ajánlattételi határidő lejárta előtt az ajánlatkérést visszavonja. Az ajánlatételre való felkérés nem minősül konkrét szerződéskötési ajánlatnak.

10.11. A nyertes ajánlattevő visszalépése esetén a következő legalacsonyabb összegű érvényes ajánlatot benyújtó szervezettel (személlyel) köt(het)i meg a Megrendelő a szerződést.

**Velence Város Önkormányzata
Kosztai András
polgármester**

AJÁNLATI ADATLAP

„A TOP-3.1.1-15-FE1-2016-00014 Velence belterületén tervezett kerékpárút (Velencei-tó körüli kerékpárút összekötő szakaszának kialakítása a Tópart u. – Fő u. – Kemping u. mentén) projekt közúti biztonsági auditjának lefolytatása” tárgyban

Árajánlattevő adatai:

Árajánlattevő neve:	.....
Árajánlattevő székhelye:	.....
Árajánlattevő cégjegyzékszáma:	.....
Belföldi adószáma:	.....
Pénzforgalmi jelzőszám:	.....
Képviselő neve, beosztása:	.....

A kapcsolattartó adatai:

Kapcsolattartó személy neve:	.....
Kapcsolattartó személy telefon vagy mobil száma:	.....
Kapcsolattartó személy e-mail címe:	.....

Azon számszerűsíthető adatok, amelyek a bírálati szempont alapján értékelésre kerülnek:

1. Ár szempont:

Megnevezés	Mennyiség	Mérték -egység	Nettó	ÁFA (27 %)	Bruttó
közúti biztonsági audit lefolytatása	2	db	,- Ft	,- Ft	,- Ft
Összesen:			,- Ft	,- Ft	,- Ft

2. Minőségi szempont:

az ajánlatot adó az árajánlat kéréshez viszonyítva a minimálisan előírtnál több
többévtapasztalattal rendelkezik:

Az árajánlat érvényessége 60 nap.

Az árajánlatkérésben leírt feladatok teljesítéséhez szükséges szaktudással és jogosultságokkal rendelkezünk (vagy alvállalkozónk rendelkezik), az árajánlatkérésben megjelenített kötelezettségeket, feltételeket elfogadjuk.

Kelt:

.....
cégszerű aláírás

NYILATKOZAT A KIZÁRÓ OKOKRÓL, VALAMINT A PÉNZÜGYI- GAZDASÁGI, ILLETVE A MŰSZAKI-SZAKMAI ALKALMASSÁGRÓL

Alulírott *[név]*, mint a(z) *[cégnév, székhely]* ajánlattevő cégjegyzésre/kötelezettségvállalásra jogosult képviselője „A TOP-3.1.1-15-FE1-2016-00014 Velence belterületén tervezett kerékpárút (Velencei-tó körüli kerékpárút összekötő szakaszának kialakítása a Tópart u. – Fő u. – Kemping u. mentén) projekt közúti biztonsági auditjának lefolytatása” tárgyú Árajánlatkérés során ezennel felelősségem tudatában

n y i l a t k o z o m,

hogy

- Társaságunkkal szemben az Árajánlatkérésben előírt kizáró okok nem állnak fenn,
 - Társaságunk átlátható és az Árajánlatkérőtől független szervezet.
 - Társaságunk rendelkezik felsőfokú végzettségű és legalább 5 éves munkatapasztalattal bíró alkalmazottal utépítési, vagy közlekedési területen, aki szerepel a KA-közúti biztonsági auditor jogosultságú tervezők között.
- Jogosult auditor neve:
Jogosultság kezdő napja:
Az adott illető a többlettapasztalattal rendelkezik.

Kelt:

.....
cégszerű aláírás

MELLÉKLET TERVEZET

a Közúti biztonsági audit készítéséhez

ÁLTALÁNOS KÉRDÉSEK

Milyen esetekben kell közúti biztonsági auditot készíteni?

A 176/2011. (VIII. 31.) Korm. rendelet a közúti infrastruktúra közlekedésbiztonsági kezeléséről rendelkezik. Eszerint a gyorsforgalmi közúthálózat, az országos főúthálózat, valamint a 10.000 E/nap keresztmetszeti forgalomnagyságnál nagyobb forgalmú közutak, vagy azokat érintő projektek tervezési fázisaiban és forgalomba helyezésekor kötelező készíteni.

„Közúti biztonsági audit. Módszertan” megnevezésű, ÚT 2-1.233 számú Utügyi Műszaki Előírás a másik, jogi háttérrel biztosító dokumentum, melynek alkalmazási területe: országos és a helyi közutak, valamint a közforgalom elől el nem zárt magánutak.

A kiírás 3.2 fejezetének a közúti biztonsági auditra vonatkozó pontja alapján azonban a fentiekben túl valamennyi, a pályázat körébe tartozó infrastrukturális beruházásra (építési vagy forgalomtechnikai jellegű beavatkozásra) el kell készíteni a közúti biztonsági auditot.

Mi a közúti biztonsági audit elvégzésének célja?

A közúti biztonsági audit a közúti infrastruktúra projekteknek a független, részletes, rendszerezett műszaki biztonsági ellenőrzése.

Az auditálás fő célja az út biztonságos működése és minden úthasználó biztonságának növelése. További célja a potenciális közlekedésbiztonsági problémák azonosítása a potenciális használó szemével nézve, továbbá javaslatot tenni ezen problémák megoldására a közlekedésbiztonsági előírások alapelveit alkalmazva.

További specifikus célok:

- az új, vagy átalakított úton bekövetkező balesetek számának és súlyosságának minimalálása
- az úthálózat más elemein az esetleges balesetnövekedés elkerülése
- olyan utak kialakítása, hogy minden egyes használója felismerje, hogyan kell azon biztonságosan közlekedni.

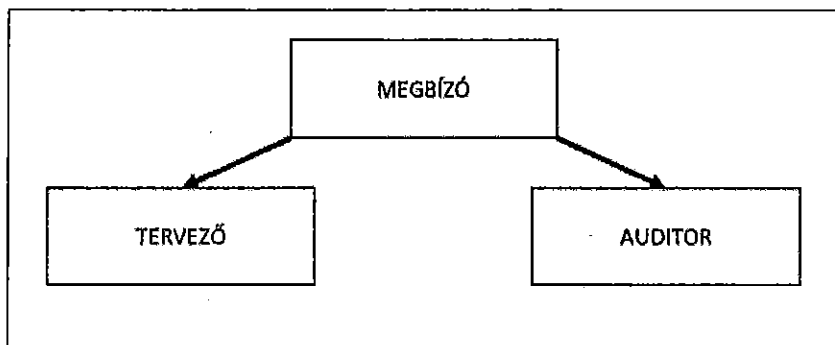
Ki végezhet auditálást?

Az auditáló szakembereknek felsőfokú végzettséggel kell rendelkezniük útépítési, vagy közlekedési területen, valamint legalább öt év tapasztalat szükséges a tervezés és a forgalombiztonsági elemzések területén. Ezen kívül eredményesen el kell végezniük a „közúti biztonsági auditor” alapképzést vagy továbbképzést. Az ezt igazoló „KA - Közúti biztonsági auditor” kitételnek szerepelnie kell az auditor tervezői jogosultságai között.

A jogosultsággal rendelkezők megtalálhatók a Magyar Mérnöki Kamara honlapján: <https://www.mmk.hu/kereses/tagok> lapon, a „Szakterület” legördülő menüből a „KA- (Közúti biztonsági auditor) -Közúti biztonsági auditor” sort kiválasztva.

Az egyes szereplők feladatai és viszonya

Az **auditor kiválasztása és megbízása** a megbízó (építtető, vagyonkezelő) **feladata**, ő szolgáltatja az audithoz szükséges információkat. Az auditor és a tervező közvetlen kapcsolatát a független auditálás érdekében el kell kerülni. Az auditor személyét a kedvezményezett maga is adhatja, ha rendelkezik a megfelelő képesítéssel és biztosítható a tervezőtől való függetlensége.



1. ábra: Az auditor, a tervező és a megbízó viszonya

Az **auditor feladata** meghatározni a közlekedésbiztonság szempontjából kritikus elemeket és a feltárt helyeken jelentkező **balesetveszély csökkentésére ajánlásokat tesz**. Amennyiben a feltárt nem biztonságos elemeket az építtető nem orvosolja a megfelelő tervezési, vagy építési szakasz elkészültéig, az építtető köteles a döntését az auditori jelentéshez csatolva indokolni.

A közlekedésbiztonsági vizsgálatok folytatódnak a projekt megvalósítása utáni fenntartási szakaszban is (üzemeltetés, monitorozás). Mivel ezek a közlekedésbiztonsági vizsgálatok már nem a projektek megvalósításának a részei, ezért a felsoroláson túl nem részletezzük az eljárások módszertanát. Az ebben a fázisban elvégzendő közlekedésbiztonsági vizsgálatok a következők: közlekedésbiztonsági rangsorolás, közúti biztonsági felülvizsgálat, forgalmi rend felülvizsgálat.

Az auditor kiválasztásának ütemezése

Az auditor a kész terveket vizsgálja, így a kiválasztása célszerűen **addigra** kell, hogy megtörténjen, **amikorra az auditálásra kerülő első terv** (jellemzően az engedélyezési terv) **várhatóan elkészül**. Így azonnal, idővesztés nélkül megkezdődhet az auditálás folyamata.

AZ AUDITÁLÁS MÓDSZERE

Mikor végezzük?

Közúti biztonsági auditot a projektek megvalósításának a következő fázisaiban kötelező készíteni:

- az engedélyezési terv készítése során,
- a kiviteli terv készítése során,
- a közforgalom számára történő megnyitás előtt,
- az üzemeltetés korai szakaszában.

Az auditjelentés tartalma

Az auditnak mindenképpen tartalmaznia kell a következőket:

- projektazonosító adatok, auditfázis megjelölése,
- auditor(ok) neve,
- dátum, helyszíni szemle időpontja,
- *problémák kifejtése (lásd alább),*
- javaslatok, vázlatok a javításra.

Az auditálás lényegéhez tartozik, hogy a **probléma feltárása szisztematikusan** történik és ezt nagyon részletes ún. **ellenőrző listák** biztosítják. Az auditálás a kialakítás és az üzemeltetés számos más területére is kiterjed, ezeket szintén meghatározott kérdések sorozatával kell értékelni.

Az audit során a következő kérdéseket kell megvizsgálni:

- Minden úthasználó számára biztonságos-e a létesítmény;
- A műszaki előírások által biztosított kereteken belül a legbiztosabb megoldást választották-e;
- Az újabb biztonsági ismeretek alapján javasolják-e módosítani a tervet;
- Nem félreérthető-e az út kialakítása az út használói számára;
- Okozhat-e zavart vagy kétértelműséget az adott kialakítás;
- Nem ad-e túl kevés, vagy túl sok tájékoztatást az adott kialakítás;
- Nem akadályozza-e az útkialakítás az út szükséges beláthatóságát;
- Találhatók-e akadályok, vagy „csapdák” a projekten belül.

A tervfázisok szerint csoportosított további ellenőrző kérdéseket a Műszaki előírás melléklete tartalmazza. **A projekt jellegétől függően egyes kérdések relevánsak, mások feleslegesek lehetnek, az auditor feladata ezt eldönteni.** Az ellenőrző kérdések hasznosak, de mechanikus alkalmazásuk nem elegendő, nem helyettesítik az auditor tapasztalatait.

Példaként ismertetjük, hogy az **engedélyezési tervekre vonatkozóan** milyen ellenőrző kérdés csoportok szerepelnek:

- Az út funkciója (7 kérdés)
- Keresztmetszeti kialakítás (62 kérdés)
- Vonalvezetés (24 kérdés)
- Csomópontok (55 kérdés)
- Jelzőtáblák (7 kérdés)
- Világítás (8 kérdés)
- Egyéb útfelszerelések (6 kérdés)
- Növénytelepítés (8 kérdés)
- Műtárgyak (13 kérdés)
- Vasúti átjárók (13 kérdés)
- Megállóhelyek (13 kérdés)
- Gyalogos-átkelőhelyek és kerékpáros-átvezetések (22 kérdés)
- Parkolás, árufeltöltés, szállítás (11 kérdés)

Az auditjelentésnek rövidnek és célratörőnek kell lenni. Emiatt fontos annak a kiemelése, hogy mit ne tartalmazzon az auditjelentés:

- sok szöveget,
- annak bizonyítását, hogy nincs probléma,
- a biztonsághoz nem kötődő megjegyzést,
- a terv másolati példányát,
- ellenőrző listákat, a műszaki leírás részleteit,
- a tervező megjegyzéseit,
- új tervet.

A JOGI KÖRNYEZET

- **176/2011. (VIII. 31.) Korm. rendelet a közúti infrastruktúra közlekedésbiztonsági kezeléséről**

E rendelet hatálya a gyorsforgalmi közúthálózat elemeire - beleértve a transzeurópai úthálózat magyarországi részét képező utakat -, az országos főúthálózat elemeire, a 10.000 E/nap keresztmetszeti forgalomnagyságnál nagyobb forgalmú közutakra, az ezen közutak közúti biztonsági hatásvizsgálatára, közúti biztonsági auditálására, közlekedésbiztonsági rangsorolására és közúti biztonsági felülvizsgálatára, valamint a közúti biztonsági auditorokra és azok képzését végző szervekre terjed ki.

- **„Közúti biztonsági audit. Módszertan” megnevezésű, ÚT 2-1.233 számú Útügyi Műszaki Előírás**

Ezen műszaki előírás alkalmazási területe az országos és a helyi közutak, valamint a közforgalom elől el nem zárt magánutak. Tartalmazza az audit elvégzésének a módszerét.