

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
Nemzetgazdasági Szempontból
Kiemelt Jelentőségű Ügyek Osztálya
1052 Budapest, Városház u. 7.

PE/048/00723/2023.

Kisajátítási eljárás megindítását megelőző előzetes

SZAKVÉLEMÉNY

A

***„Budapest-Kelebia határátkelő közti 150. számú vasútvonal fejlesztése”
projekt megvalósításával érintett***

Délegyháza, belterület, 277/2 hrsz-ú,

„kivett közterület”

megnevezésű ingatlanra vonatkozóan

Készült: 2023. december 20.

Készítette: TISZA-INKÖZ Ingatlanközvetítő és Vagyonértékelő Kft.
igazságügyi szakértői névjegyzékbe 010694 nyilvántartási számon
bejegyzett gazdasági társaság
Iroda: 5000 Szolnok, Mészáros Lőrinc út 2/a.

Tartalomjegyzék

I.	Előzmény	3
II.	Szakértő feladata	3
III.	A szakvéleményt készítette	5
IV.	Értékelési módszerek	5
V.	Alkalmazott értékelési módszer	6
VI.	Szakértői nyilatkozat	7
VII.	A helyszíni szemle	7
VIII.	Az ingatlan ismertetése	8
IX.	Értékelés	10
X.	Értékveszteségek és költségek	13
XI.	Összefoglalás	14

Mellékletek:

- fotók
- műholdas térképek
- szabályozási tervkivonat
- tulajdoni lap másolat
- kisajátítási átnézeti térkép
- térképmásolat

I. Előzmény

A Pest Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Nemzetgazdasági Szempontból Kiemelt Jelentőségű Ügyek Osztálya (1052 Budapest, Városház u. 7.), a Juharos Ügyvédi Iroda (1053 Budapest, Vámház krt. 8. I. em. 4.) által képviselt MÁV Magyar Államvasutak Zrt. (1087 Budapest, Könyves Kálmán krt. 54-60.) kérelme alapján - mely a „*Budapest- Kelebia határátkelő közti 150. számú vasútvonal fejlesztése*” projekt megvalósításával érintett ingatlannal kapcsolatos – kisajátítási eljárást megelőző szakvélemény elkészítése érdekében igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőül a TISZA-INKÖZ Ingatlanközvetítő és Vagyonértékelő Kft. (5000 Szolnok, Mészáros Lőrinc u. 2/a) igazságügyi szakértői gazdasági társaságot rendelte ki.

A szakvélemény tárgya a **Délegyháza, belterület, 277/2 hrsz-ú, „kivett közterület”** megnevezésű ingatlan.

A kérelem szerint a beruházás az ingatlan teljes területét érinti.

II. A szakértő feladata

Helyszíni szemle megtartásával a Kérelmezett ingatlan napi forgalmi értékének, valamint a kisajátítással összefüggő esetleges értékvesztésnek és költségeknek a meghatározása az alábbi, a szakvéleményben részletezendő szempontok alapján.

A szakvéleményben az alábbi főbb szempontokat kell figyelembe venni:

- Az önálló helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanokat az ingatlan-nyilvántartási állapot szerint, egymástól függetlenül, egyenként kell értékelni.
- Meg kell határozni az ingatlan földrajzi elhelyezkedését, övezeti besorolását, adottságait, értékét befolyásoló körülményeket, tényezőket.
- A kártalanítás összegét az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értéke alapján kell megállapítani. Ennek érdekében a szakértőnek a Nemzeti Adó- és Vámhivatal (a továbbiakban: NAV) vagyonátruházási illetékekért felelős szervezeti egységétől származó, tárgyévben megvalósult adásvételekre vonatkozó adatokat kell beszereznie. Összehasonlító adatként elsősorban a vizsgált ingatlan fekvése szerinti helyi önkormányzat helyi építési szabályzatában az ingatlannal megegyező övezetbe sorolt ingatlanok vehetők figyelembe. A piaci viszonyok között megvalósuló beruházások mielőbbi biztosítása érdekében történő ingatlanszerzés során kialakított eseti, konjunkturális árakat és kínálati adatokat nem lehet figyelembe venni. A Kérelmezett ingatlannal való hasonlóság mértékének megállapítása érdekében az összehasonlításra felhozott ingatlanok elhelyezkedését, alapterületét, egyéb adottságait, mezőgazdasági ingatlan esetében művelési ágát részletesen szükséges feltüntetni a szakvéleményben.

- A szakértői vélemény összehasonlításra alkalmas ingatlanokra vonatkozó részében elsőként kerüljenek felsorolásra az összehasonlításra alkalmas ingatlanok a hozzájuk kapcsolódó helyrajzi számokkal (valamint a NAV által szolgáltatott egyéb összehasonlító adatokkal) együtt, de a forgalmi értékek feltüntetése nélkül. Ezt követően pedig a fenti adatoktól elkülönítve, sorszámozva, helyrajzi számok nélkül kerüljenek felsorolásra az összehasonlításra alkalmas ingatlanok négyzetméterárai, azonban nem az előbbiek szerinti sorrendben, hanem összekeverve, annak érdekében, hogy ne lehessen azokat összekapcsolni az ingatlanokkal, illetve a helyrajzi számokkal (pl.: 1. számú ingatlan X Ft/m², 2. számú ingatlan X Ft/m² stb.).
- Ha az összehasonlításra felhozott ingatlanok jellemzői a Kérelmezett ingatlanétól eltérőek, az ingatlan településen belüli fekvését, közművekkel való ellátottságát, illetve a közművesítés lehetőségét, földrajzi és gazdasági adottságait, termőföld esetén a művelési ágat és az ingatlan jövedelmezőségét kell korrekciós tényezőként figyelembe venni.
- A megvalósult adásvételekre vonatkozó összehasonlító adatok esetén a szerződéskötés óta eltelt időre tekintettel is lehet helye korrekciónak. Az egyes értékmódosító tényezők tartalmát és mértékét indokolni szükséges.
- Az értékvesztés körében a szakértőnek az ingatlan egy részének kisajátítása esetén a visszamaradó ingatlanrész értékének csökkenését, a mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a lábon álló és függő termés értékét, erdő esetében a lábon álló faállomány értékét is meg kell állapítania.
- Nyilatkozni kell arra vonatkozóan, hogy a visszamaradó ingatlanrész kisajátítása indokolt-e, valamint javaslatot kell tenni a visszamaradó ingatlanrész kisajátítása vonatkozásában.
- A kisajátítással kapcsolatos költségek körében a szakértőnek meg kell határoznia a folyó gazdasági évben elvégzett mező- és erdőgazdasági munkák és az egyéb ráfordítások költségét.
- Amennyiben a kisajátítandó ingatlanon épület, épületnek nem minősülő építmény vagy építményrész található, meg kell határozni azok kisajátításkori értékét. Ha a kártalanításra jogosult lebontja az épületet, építményt, építményrészt, szintén ki kell térni a szakvéleményben arra, hogy ez hogyan befolyásolja a kisajátításért járó kártalanítás összegét.
- Ha a szemle tárgyát képező ingatlanba, épületbe, épületnek nem minősülő építmény vagy építményrészbe való bejutás nem biztosítható, úgy a Szakértő az értékelést külső, közterületről történő szemrevételezés alapján készíti el.
- Amennyiben a kisajátítással érintett ingatlant bányaszolgalmi, útszolgalmi vagy egyéb használati jog terheli, a szakértőnek vizsgálnia kell, hogy a jogosultság érinti-e a kisajátítandó ingatlanrészt, illetve szükséges-e annak fenntartása. Amennyiben a szakértő véleménye alapján a jogosultság fenntartása nem szükséges, a szakértőnek javaslatot kell tennie a jogosultság megszűnéséért járó kártalanításra.

- Amennyiben a Kérelmezett ingatlant haszonélvezeti jog (özvegyi jog) terheli, a jogosultság megszűnéséért járó kártalanítás megállapításánál figyelemmel kell lenni a haszonélvezeti joggal terhelt ingatlan jellegére, a haszonélvezeti jog gyakorlásának módjára, a jogosult személyi körülményeire, a hasznosítás lehetőségeire és a hasznosítással elérhető anyagi előnyökre, továbbá a haszonélvezeti jognak az ingatlan forgalmi értékére gyakorolt hatására, valamint az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 72. §-ában foglaltakra.

- Amennyiben az ingatlan az általános forgalmi adó körébe tartozik, és a kártalanításra jogosult az általános forgalmi adó alanya, a kártalanítás összegét úgy kell megállapítani, mint amely az általános forgalmi adót is tartalmazza.

III. A szakvéleményt készítette

Az igazságügyi szakértői névjegyzékbe 010694 számon bejegyzett TISZA-INKÖZ Ingatlanközvetítő és Vagyonértékelő Kft..

A szakvélemény elkészítésében ingatlan-értékbecslőként Huszár Albert igazságügyi szakértő (szakterület: ingatlan-értékbecslés; nyilvántartási száma: 004036) járt el.

IV. Értékelési módszerek

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 9. §-ában részletezettek szerint a kártalanítás alapjául az ingatlan forgalmi értéke szolgál, melyet az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értéke alapján kell meghatározni.

Az értékelési módszereket a vonatkozó rendeletek és szakmai előírások (54/1997. (VIII.1.) FM rendelet, EVS, TEGOVA) tartalmazzák.

IV. 1. Termőföldnek nem minősülő ingatlanok értékének meghatározására szolgáló módszerek

A 25/1997.(VIII.01.) PM rendelet iránymutatásait figyelembe véve az értékelés háromféle módszerrel végezhető el:

- a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékeléssel,
- a hozamszámításon alapuló értékeléssel,
- a költségalapú értékeléssel.

IV. 1. 1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A piaci alapú, vagy másképpen direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, azaz elméleti alapja a legegyszerűbb az összes módszer között: a hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke. Az ingatlanok esetében azonban sokkal összetettebb a kép, mivel minden ingatlan egyedi: már önmagában az eltérő helyszín is egyedi jelleget ad. A beépített ingatlanok értékelésére szolgáló összehasonlító módszer alkalmazásánál a piacon a közelmúltban eladott vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal.

Kiigazításokat kell végezni az olyan értékmódosító tényezők hatásának kiküszöbölésére, mint az elhelyezkedés; az ingatlan mérete; a fejlesztések jellege, állaga és kora; a jövőbeni hasznosíthatóság. Megfelelő adatok és korrekciók alkalmazásával reális piaci értéket kaphatunk.

IV. 1. 2. Hozamszámításon alapuló módszer

Ennél a becslési módszernél a becsült érték azon a (bérleti) bevételen alapszik, amelyet az adott ingatlanpiaci szegmensben tevékenykedő jellemző (átlagos adottságú) befektető hosszabb távon elérhet. A hozamalapú érték megállapítása arra az elvre épül, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Tiszta jövedelem alatt azt a nettó bevételt értjük, amikor a bevételeket csökkentik az összes felmerült, és ténylegesen kifizetendő kiadással. A hozamalapú értékelést jövedelemtermelő ingatlanok esetében lehet megfelelőképpen alkalmazni, ahol meghatározhatók a bevételek és kiadások.

IV. 1. 3. Költségalapú módszer

Ez a módszer az értéket a vagyontárgy újraelőállításának, illetve helyettesítésének költsége alapján állapítja meg. Az új értékből le kell számítani a fizikai kopásból, a funkcionális és gazdasági elavulásból származó értékcsökkenést, amennyiben ezek az értékcsökkenések fennállnak és mérhetőek. A földterület értékét a költségalapú módszernél is a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel kell meghatározni. A felépítmények és egyéb építmények számított értéke és a földterület piaci értéke együttesen alkotja a nettópótlási költség alapú értéket.

A költségalapú megközelítés azon a feltételezésen nyugszik, hogy a körültekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállítási költsége, amelynek hasznossága megegyezik a kérdéses tulajdon hasznosságával. Általában ezt a megközelítést alkalmazzák új építmények, különleges célú épületek, sajátos szerkezetek, épületgépészeti rendszerek és berendezések esetében, valamint olyan esetben, amikor a korábbiakban részletezett két módszer valamilyen ok miatt nem alkalmazható.

A módszer fő lépései:

- pótlási (vagy újraelőállítási) érték meghatározása
- avultság mértékének becslése
- nettópótlási költség számítása
- földterület értékének számítása (amennyiben az ingatlanhoz beépítetlen földterület is tartozik)

V. Alkalmazott értékelési módszer

A kisajátítási törvény szerint az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értéke alapján kell a kártalanítás összegét meghatározni. Tehát elsősorban a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló összehasonlító módszert kell alkalmazni.

Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok forgalmának hiányában az ingatlan településen belüli fekvését, közművekkel való ellátottságát, ennek hiányában a közművesítés lehetőségét, a földrajzi és gazdasági adottságokat, illetve az ingatlan egyéb jellemzőit kell figyelembe venni.

Az értékelendő ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerint kivett közterület rendeltetésű. Az ingatlan értékeléséhez a NAV Pest Vármegyei Adó- és Vámigazgatóságától származó ingatlanforgalmi értékadatokat használtuk fel. A rendelkezésünkre álló adatok felhasználásával, a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékmeghatározási módszert alkalmaztuk.

A forgalmi érték meghatározásánál közvetlenül figyelembe vett adatokban szereplő ingatlanok, és az értékelendő ingatlan eltérő adottságai miatt, az eltérés mértékével arányos korrekciókat alkalmaztunk.

VI. Szakértői nyilatkozat

- 1./ A szakvélemény a tulajdonviszonyok vizsgálatára nem terjed ki.
- 2./ Az értékmeghatározás során az ingatlan állapotát szemrevételezéssel határoztuk meg. Nem végeztünk talajmechanikai és geodéziai vizsgálatokat, de ez nem is képezte a megbízás tárgyát.
- 3./ A szakvéleményben rögzített, az ingatlan állapotára vonatkozó adatok az értébecsléshez tartott helyszíni szemle időpontjában fennálló állapotot tükrözik.
- 4./ A szakvélemény elkészítése során felhasznált tulajdoni lap másolatot, kisajátítási átnézeti térképet és ingatlan-nyilvántartási térképmásolatot a kirendelő hatóság szolgáltatotta.
- 5./ A szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem érdemes és nem szabad, mert a kiragadott részletek hamis képet tükrözhetnek, ezért a szakvélemény csak egészében adható tovább.
- 6./ Jelen szakvélemény érvényessége az értékelés fordulónapjától számított hat hónap, abban az esetben, ha az ingatlan környezetében és állapotában az értéket befolyásoló jelentős változás nem történik.
- 7./ A szakvéleményt a kirendelő hatóság részére szabályszerű elektronikus úton küldtük meg.

VII. A helyszíni szemle

A szakvélemény elkészítéséhez a kirendelő végzésben meghatározottaknak megfelelően helyszíni szemlét tartottunk az érintett ingatlannál 2023. december 11. napján.

(A helyszíni szemle ismertetése egyben a helyszíni szemléről készített hivatalos feljegyzés is.)

A helyszíni szemlén az érintett felek nem jelentek meg.

A helyszínen jegyzeteket, valamint fényképeket készítettünk. A felmérés eredményét a következő pontokban részleteztük.

VIII. Az ingatlan ismertetése

VIII. 1. Ingatlan-nyilvántartási adatok:

(2023. 11. 28-i E-hiteles tulajdoni lap teljes másolat alapján)

Az ingatlan címe:	Délegyháza
Az ingatlan fekvése:	belterület
Helyrajzi száma:	277/2
Művelési ág:	kivett közterület
Területe:	697 m²
Tulajdonos:	1/1 részben Délegyháza Község Önkormányzata 2337 Délegyháza, Árpád u. 8.

Megjegyzés: - A rendelkezésünkre álló E-hiteles tulajdoni lap másolat szerint az ingatlan tehermentes.

VIII. 2. Az ingatlan elhelyezkedése és jellemzői

Az értékelendő ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerint Délegyháza belterületén helyezkedik el.

Délegyháza község Pest megyében, a Szigetszentmiklósi járásban, a Ráckevei-Dunától kb. 6 km távolságra, keletre, a fővárostól déli irányban, az 51-es úton, illetve az 51-es útról nyíló alsóbbrendű közúton mérve kb. 30 km távolságra található. A Budapest-Kelebia vasútvonal a település nyugati oldala mellett húzódik.

Környező települések: Dunavarsány, Kiskunlacháza, Majosháza és Bugyi.

Lakosainak száma: 5812 fő.

Elhelyezkedés, fekvés:	A település központjától (Polgármesteri Hivataltól) közúton mérve kb. 800-900 m távolságra helyezkedik el, Ny-i irányban. Az ingatlan a természetben a Majosi útról nyíló bekötőút, mely a vasút területével párhuzamosan húzódik a 02/2 hrsz-ú ipartelepig.
Környezet, szomszédság:	Környezetében a vasúti pályatest, lakóingatlanok, ipartelep és mezőgazdasági földterületek vannak.
Megközelíthetőség, útviszonyok:	A természetben a szabályozott és kiépített Majosi útról közelíthető meg. Az ingatlan-nyilvántartási térkép szerint az érintett ingatlan a Majosi úttal közvetlenül nem határos, a Majosi útról a vasút területén keresztül közelíthető meg.
Közművek:	Az ingatlan közvetlen környezete közművesített, az ingatlan területe közművesítetlen.
Épületek, építmények:	Az ingatlan területén épület, illetve építmény nem található.
Övezeti besorolás:	A Helyi Építési Szabályzathoz (HÉSZ) tartozó szabályozási tervlap szerint, az ingatlan Lf-1 jelű falusias lakóövezetbe sorolt közlekedési célú terület.
Övezetre vonatkozó előírások:	A HÉSZ 13. §-a tartalmazza a falusias lakóövezetekre vonatkozó általános szabályozást a 13. § foglalja magába, mely szerint többek között az övezetben kialakítható legkisebb telekterület 800 m ² .

	A tárgyi ingatlan a természetben közlekedési célú területként hasznosított. Alakjából és méretéből adódóan is csak közlekedési területként hasznosítható. Az értékelés során figyelembe vettük az ingatlan természetbeni adottságait is.
Terület alakja, kerítettsége:	Hosszú keskeny földrészlet.
Domborzati és lejtésviszonyok:	Sík felületű.
Használat jellemzése:	Az ingatlan a korábbiakban részletezettek szerint útként hasznosított, területén burkolatlan út húzódik. A szomszédos ingatlan területéről kapu nyílik a tárgyi ingatlan területére.
Növényzet:	A kisajátítással érintett területen telepített, értékelhető növényzet nem volt fellelhető a helyszíni szemle időpontjában.
Egyéb (pl. természeti védettség, környezeti szennyezettség stb.):	Természeti védettség nincs. Környezeti szennyezettség szemrevételezéssel nem tapasztalható. Az ingatlan területe a vasút védőterületével érintett.

A kisajátítással érintett ingatlan határai a helyszíni szemle időpontjára nem kerültek kitűzésre. Az ingatlan beazonosítását a rendelkezésünkre álló kisajátítási átnézeti térkép és ingatlan-nyilvántartási térképmásolat alapján végeztük el.

Az ingatlan és a kisajátítással érintett ingatlanrész területi adatainak ismertetése :

Teljes terület (m2)	Kisajátítással érintett terület (m2)	Kisajátítással nem érintett terület (m2)	A kisajátítással érintett terület aránya a teljes területből (%)
697	697	0	100,0000%

A kisajátítás az ingatlan teljes területét érinti.

IX. Értékelés

Az V. pontban részletezetteknek megfelelően az értékelés során az ingatlanhoz tartozó földterület értékét piaci összehasonlító adatok alapján határoztuk meg.

IX. 1. Forgalmi adatok vizsgálata

A szakvélemény elkészítéséhez a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Pest Vármegyei Adó- és Vámigazgatóságától (NAV) igényeltünk összehasonlító adatokat, kifejezetten a tárgyi ingatlan értékeléséhez. A NAV az adatszolgáltatást a 1988419064 ügyszám alatt biztosította. Az adatszolgáltatás összesen 11 db, Délegyháza belterületén lévő, út és egyéb ingatlanra vonatkozó ingatlanforgalmi értékadatot tartalmaz.

A NAV az adatszolgáltatás során az alábbi tájékoztatást adta: *„Tájékoztatom, hogy jelen adatszolgáltatás teljesítéséhez szükségessé vált az adatszolgáltatással érintett időszak intervallum kiterjesztése, tekintettel arra, hogy a megadott paraméterek alapján az összehasonlító értékadatbázisból nem nyerhető ki kellő mennyiségű ingatlan adat.”*

IX. 2. Fajlagos alapérték meghatározása

A NAV által közölt adatok kizárólag konkrét beazonosíthatóság nélkül kerültek ismertetésre, mivel a 33/2007.(XII.23.) PM rendelet nem teszi lehetővé – a jelen, illetve a jelen eljáráshoz hasonló esetekben készült szakvéleményekben – az adatok beazonosíthatóan történő közlését.

A NAV által biztosított adatok szakvéleményben történő felhasználása a Pest Vármegyei Kormányhivatal kirendelő végzésében foglaltaknak megfelelően történt, oly módon, hogy a NAV adatszolgáltatásában szereplő adatokat az 1. számú táblázat tartalmazza a forgalmi érték feltüntetése nélkül, a 2. számú táblázat tartalmazza az adatok m² árait, de nem az 1. számú táblázat sorrendjében, annak érdekében, hogy ne lehessen azokat összekapcsolni az ingatlanokkal, illetve a helyrajzi számokkal.

A NAV adatszolgáltatásában szereplő ingatlanokat beazonosítottuk, és az 1. sz. táblázatban azok övezeti besorolását is feltüntettük, és a továbbiakban részletezettek szerint választottuk ki az érték meghatározásánál közvetlenül felhasznált adatokat.

1. számú táblázat - NAV forrásból származó, Délegyháza belterületén található, út és egyéb rendeltetésű ingatlanok forgalmi adatai

Ssz.	Elhelyezkedés	Megnevezés	Övezet	Tul. arány	Terület (m2)	Eladás éve
1.	1338/12	Út	Lke-3	32/283	283	2019
2.	208/2	Egyéb	KÖu	1/1	58	2020
3.	1318/1	Egyéb	Üü-1	771/227249	227249	2020
4.	1697/12	Út	Vt-2	167/340	340	2020
5.	1697/12	Út	Vt-2	173/340	340	2020
6.	220/5	Út	Lf-1, KÖu	1/1	175	2020
7.	1600/80	Út	KÖu	44/54	9501	2020
8.	228/3	Út	Lf-1, KÖu	946/1892	90	2021
9.	228/3	Út	Lf-1, KÖu	1/1	90	2021
10.	945/11	Egyéb	V	1/1	61	2022
11.	1338/12	Út	Lke-3	32/283	283	2019

2. számú táblázat – Az 1. sz. táblázatban feltüntetett, NAV forrásból származó, Délegyháza belterületén lévő, út és egyéb rendeltetésű ingatlanok m2 árai, nem az 1. sz. táblázat sorrendjében

Sorszám	Fajlagos érték (Ft/m2)
1.	34.482,80
2.	64,60
3.	5.555,60
4.	8.890,00
5.	5.555,60
6.	3.125,00
7.	755,00
8.	3.125,00
9.	292,40
10.	2.794,30
11.	920,10

Az 1. számú táblázatban szereplő ingatlanforgalmi értékadatok közül az út megnevezésű ingatlanokra vonatkozó adatokat vizsgáltuk, és az út megnevezésű ingatlanokon belül a lakóövezetben lévő ingatlanok adatait elemeztük. A lakóövezeti elhelyezkedésű ingatlanok közül elhagytuk a szélsőséges fajlagos értéket tükröző 8. és 9. sorszám alatti ingatlant, és a fajlagos alapértéket az 1., 6. és 11. sorszám alatti ingatlanok fajlagos értékének az átlagában határoztuk meg, mely összegszerűségében kerekítve: 3.015,- Ft/m²

A közvetlenül figyelembe vett adatokban szereplő ingatlanok területi méretének átlaga 247 m².

A forgalmi érték meghatározásánál közvetlenül figyelembe vett összehasonlító adatokban szereplő ingatlanok településen belüli fekvésének átlaga valamivel kedvezőbb, mint az értékelt ingatlané, övezeti besorolásuk átlaga hasonló, mint az értékelt ingatlané.

IX.3. Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása

IX. 3. 1. A korrigált fajlagos érték meghatározása az érintett ingatlanra vonatkozóan

Figyelembe vett fajlagos alapérték: 3.015,00 - Ft/m²

Korrekció:

- az értékelt ingatlan településen belüli fekvése valamivel kedvezőtlenebb, mint az összehasonlításul figyelembe vett ingatlanok fekvésének átlaga -5%
 - az értékelt ingatlan területi mérete nagyobb, mint az összehasonlításul figyelembe vett ingatlanoké -10%
 - az összehasonlításul figyelembe vett ingatlanok adásvételének időpontja 2023 évet megelőző +15%
 - az értékelt ingatlan közvetlenül határos a vasút területével -5%
- Korrekció összesen: -5%

Korrigált fajlagos érték kerekítve az érintett ingatlanhoz tartozó földterületre vonatkozóan: 2.864,- Ft/m²

A korrekciók mértékének meghatározásánál figyelembe vettük az értékelendő ingatlan, és az összehasonlításul felhasznált ingatlanok eltérő adottságait.

IX. 3. 2. A teljes ingatlanhoz tartozó földterület forgalmi értékének meghatározása

Helyrajzi szám	Az ingatlan teljes területe m ²	Korrigált fajlagos érték Ft/m ²	A teljes ingatlanhoz tartozó földterület forgalmi értéke
277/2	697	2864	1 996 208,00 Ft

X. Értékveszteségek és költségek meghatározása

X. 1. A lábon álló és függő termés értékének megállapítása

A kirendelő végzésben meghatározottak szerint az értékveszteség körében a kisajátítással keletkező zöldkárként, a lábon álló és függő termés értékét is meg kell állapítani.

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 19. §-ában foglaltak alapján a mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében értékveszteségként kell megtéríteni különösen a lábon álló és függő termés értékét. A lábon álló és függő termés értékéből, illetőleg a folyó gazdasági év várható termésének értékéből le kell vonni az elmaradt mezőgazdasági munkák költségét.

A kisajátításra kerülő ingatlan tervezett helyrajzi száma: Délegyháza, 277/2 hrsz.

Kisajátításra kerülő terület: 0,0697 ha

Megnevezése: kivett közterület

A kisajátítással érintett ingatlan területén telepített, értékelhető növényzet nem volt fellelhető a helyszíni szemle időpontjában.

XI. A kártalanításhoz készült szakvélemény összefoglalása

XI. 1. Az ingatlan adatai és jellemzői

Beruházással érintett ingatlan:	Délegyháza, 277/2 hrsz.
Az ingatlan megnevezése:	kivett közterület
Figyelembe vett övezeti besorolás:	Lf-1
Az ingatlan teljes területe:	697 m ²
Beruházással érintett terület:	697 m ²
A beruházással érintett terület az ingatlan:	100 %-a

XI. 2. Az ingatlan értékére vonatkozó adatok

Az értékelés fordulónapja:	megegyezik a szakvélemény készítésének időpontjával.
Figyelembe vett korrigált fajlagos érték:	2.864,- Ft/m ²
A teljes ingatlanhoz tartozó földterület forgalmi értéke:	1.996.208,- Ft

XI. 3. A kisajátítással összefüggésben felmerülő értékvesztések és költségek

A kisajátításra kerülő terület kisajátításával összefüggő mezőgazdasági kár teljes összege:	0,- Ft
---	--------

XI. 4. A kártalanítás mértékének meghatározása

A kártalanítás a beruházással érintett földterület forgalmi értékéből áll.

XI. 4. 1. A tulajdonost (tulajdonosokat) és jogosultat (jogosultakat) megillető kártalanítás

A kisajátítással érintett földterület forgalmi értéke:	1.996.208,- Ft
Kártalanítás értéke:	1.996.208,- Ft

Tulajdonos:	
1/1 részben Délegyháza Község Önkormányzata	1.996.208,- Ft
2337 Délegyháza, Árpád u. 8.	

Megjegyzés: - A Kstv. 40. § (2) bekezdése szerint: A kártalanítás összegét úgy kell tekinteni, mint amely az általános forgalmi adót is tartalmazza, amennyiben a kisajátítás keretében történő tulajdonátszállást az általános forgalmi adóról szóló törvény szerint adófizetési kötelezettség terheli.

Szolnok, 2023. december 20.

TISZA-INKÖZ
Ingatlanközvetítő és Vagyoneértékelő KFT.
5000 Szolnok, Mészáros L. u. 2/A
Adóig.sz.: 11264006-2-18



Huszár Albert
TISZA-INKÖZ KFT., ügyvezető
EUFIM ingatlanértékelő
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő



1./ Az ingatlan képe a Majosi u. felől



2./ Az ingatlan környezete (Majosi u.)



3./ A szomszédos (vasút) terület



4./ Az ingatlan területe




5./ Az ingatlan területe



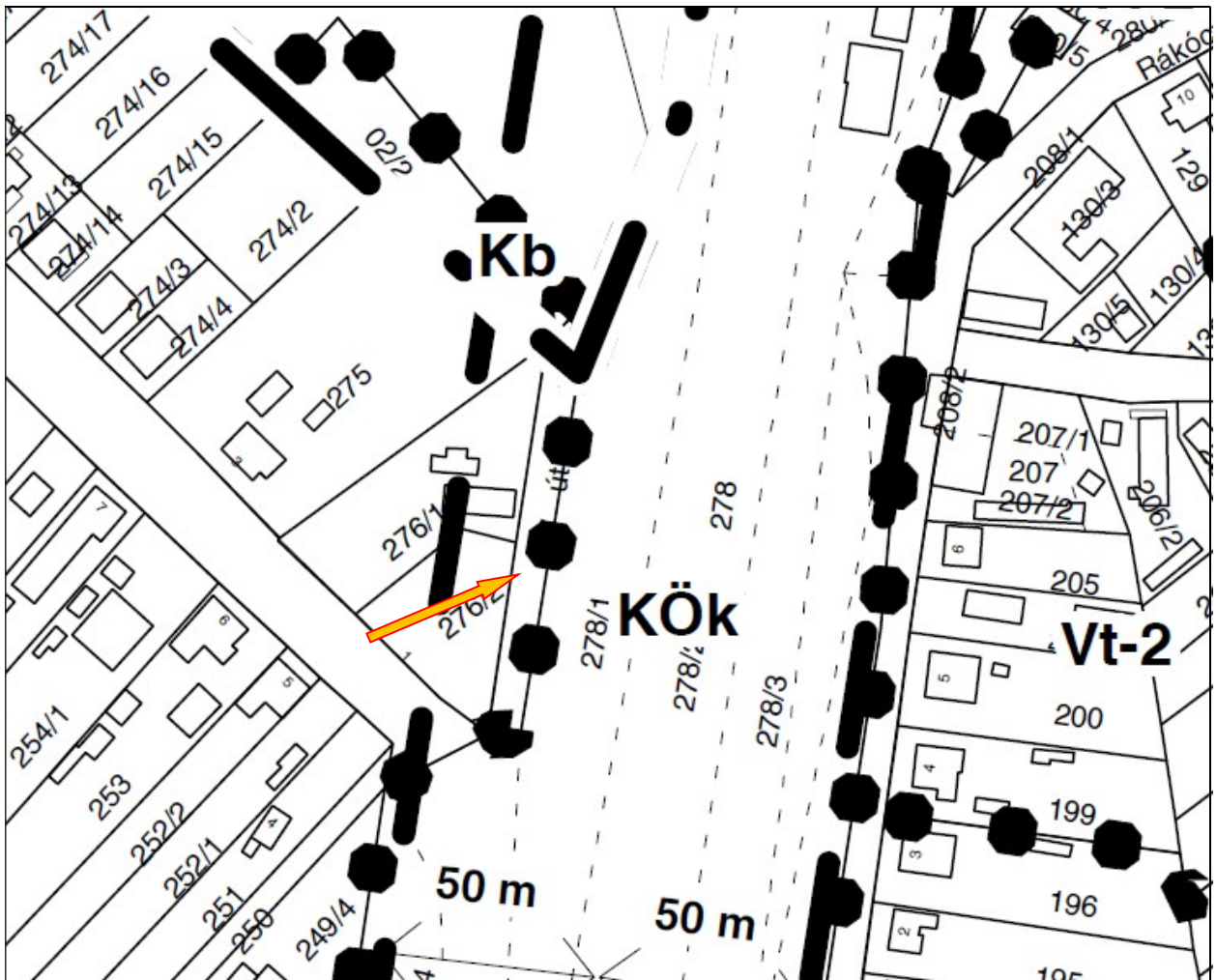
6./ Az ingatlan területe

Műholdas térképek
Délegyháza, 277/2 Hrsz.



Az értékelt ingatlan jelölése: 

Szabályozási tervkivonat
Délegyháza, 277/2 Hrsz.



Az értékelt ingatlan jelölése: →



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Ráckeve 2300 Szent István tér 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/96843/2023

2023.11.28

DÉLEGYHÁZA

Szektor: 53

Belterület 277/2 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ**1. Az ingatlan adatai:**

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett közterület

0

697

0.00

II. RÉSZ**1. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 390274/2/2022.11.04

eredeti határozat: 32162/1991.10.31

jogcím: tulajdonba adás 32162/1991.10.31

jogállás: tulajdonos

név: DÉLEGYHÁZA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2337 DÉLEGYHÁZA Árpád utca 8.

törzsszám: 15734769

III. RÉSZ**1. bejegyző határozat, érkezési idő: 390274/2/2022.11.04**

Önálló szöveges bejegyzés a 277 helyrajzi számú földrészlet megosztásából keletkezett.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap a Magyar Állam részére került kiadásra.

..., 2023.11.28

Száva Beáta

TULAJDONI LAP VÉGE



A DOCUMENT MUST BE KEPT IN
ALPHABETICAL ORDER

AVDH SIGN

Pest vármegye
DÉLEGYHÁZA
belfterület

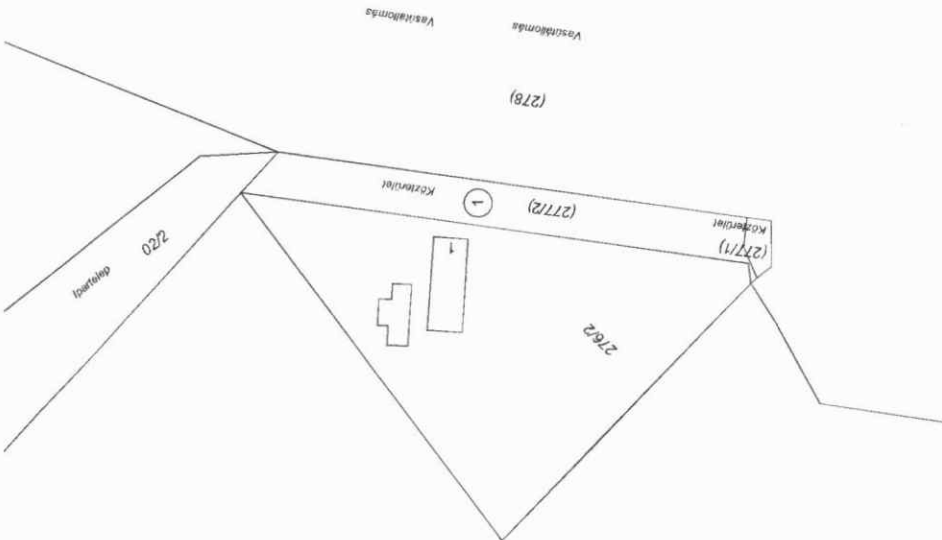
Adatszolgáltatás lktatószám: 272425/2023

KISAJÁTÍTÁSI ÁTNÉZETI TÉRKÉP a 277/2 helyrajzi számú földrészletről

1. tkm

Méretarány: 1:1000

A területfelmérés követelményekkel
nem ellentétes, az építési
követelményeknek megfelelő,
a záradék kiadását elutasít
celján lett kádva"
178.2008 (VII. 3.) Kcm. rendelet
8. § (1) bek. c) pontja szerinti
felület teljesítmését nem vizsgálta
Bács-Kiskun Vármegyei Közművelő
2023.09.07. 09:26:53



Kecskemét,
2023.09.04
10:38:59
+02'00'

Lendvai Dobosi
Andrea
1977/2006

Készült: Budapest, 2023. augusztus 22.

Készítő és minőséget tanúsító:

Balog Erika

Balog Erika
cél: földmérő és térinformatikai mérnök
Földmérő lg. száma: 10451
Ing. rend. min. száma: 1900/2005
MVK: 01-11828/GSD-T

Kontúr Csoport Kft.
1146 Budapest,
Hungária körút 162-168.
Telefon: 12021092-2442
E-mail: info@kontur.hu
Adatszolgáltatás lktatószám: 272425/2023

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Ráckeve 2300 Szent István tér 3.

Hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.11.28 15:14:51

Helyrajzi szám: DÉLEGYHÁZA belterület 277/2

Megrendelés szám: 7/3518/2023

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 46058700002023



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

kiállította

Száva Beáta