

Kirendelő határozat száma: VE/52 /00056-3/2021

## KISAJÁTÍTÁSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

VESZPRÉM  
város

A 8-as számú főút Veszprém déli elkerülő I. ütem megvalósítása  
(Litér és Füredi csomópontok környezete által határolt engedélyezési  
szakaszok között)  
történő kisajátítással érintett ingatlan kártalanítási összeg megállapítása

4085/8 hrsz

Területkimutatás sorszáma: 1



Készítette:

Zsiga Györgyné  
Igazságügyi szakértő

Ig.sz: 6204.

A szakértői vélemény 8 számozott oldalt, kisajátítási változási vázrajz , területkimutatás és  
tulajdoni lap másolat mellékletet tartalmaz.

Készült 4 eredeti példányban.

## **Előzmények**

A Magyar Állam helyett és nevében a NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt (1134 Budapest, Váci út 45.) meghatalmazással igazolt jogi képviselője a KRIVIK Ügyvédi Iroda, képviseli Dr Krivik Gábor ügyvéd (6000 Kecskemét, Rákóczi út 16. II/15.) kérelmezőnek a "8.sz. főút Veszprém déli elkerülő I. ütem megvalósítása (Litér és Füredi csomópont környezete által határolt engedélyezési szakaszok között) " (projekt kód:K008.04) elnevezésű projekt megvalósítása céljára, a Veszprém településhez tartozó 4085/8 hrsz alatti ingatlanra vonatkozóan közlekedési infrastruktúra fejlesztése közérdekű célból indított ügyében benyújtott szakértő előzetes kirendelése iránti kérelme alapján a Veszprém Megyei Kormányhivatal kirendelt a kártalanításra vonatkozó szakvélemény elkészítése céljából.

### **Kirendelő határozat száma:**

VE/52 /00056-3/2021

### **Megbízás tárgya:**

Veszprém 4085/8 hrsz-ú földrészlet 17 m2 terület részének kártalanítási érték megállapítása

### **A szakértő feladata:**

a kártalanítás összegére az alábbiak szerinti javaslattétel:

- Az önálló helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanokat az ingatlan-nyilvántartási állapot szerint, egymástól függetlenül, egyenként kell értékelni.
- A kártalanítás összegét az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értéke alapján kell megállapítani. Ennek érdekében a szakértőnek az állami adóhatóságtól származó, tárgyévben megvalósult adásvételekre vonatkozó adatokat kell beszereznie. Összehasonlító adatként elsősorban a vizsgált ingatlan fekvése szerint helyi önkormányzat helyi építési szabályzatában az ingatlannal megegyező övezetbe sorolt ingatlanok vehetők figyelembe. Az eseti, konjunkturális árakat (melyeket piaci viszonyok között megvalósuló beruházások mielőbbi biztosítása érdekében történő ingatlanszerzés során alakítanak ki ) nem lehet figyelembe venni. A kisajátítással érintett ingatlannal való hasonlóság mértékének megállapítása érdekében az összehasonlításra felhozott ingatlanok elhelyezkedését, alapterületét, egyéb adottságait, mezőgazdasági ingatlan esetében művelési ágát és hasznosítását részletesen szükséges feltüntetni a szakvéleményben.
- Ha az összehasonlításra felhozott ingatlanok jellemzői a kisajátítással érintett ingatlanokétól eltérőek, az ingatlan településen belüli fekvését, közművekkel való ellátottságát, illetve a közművesítés lehetőségét, földrajzi és gazdasági adottságait, termőföld esetén a művelési ágát és az ingatlan jövedelmezőségét, valamint a kisajátítási cél megvalósulásával bekövetkező kedvező hatásokat kell korrekciós tényezőként figyelembe venni. A megvalósult adásvételekre vonatkozó összehasonlító adatok esetén a szerződéskötés óta eltelt időre tekintettel lehet helye korrekciónak, Az egyes értékmódosító tényezők tartalmát és mértékét indokolni szükséges.
- Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásakor kínálati adatokat is felhasznál, azok a forgalmi érték meghatározásakor legfeljebb egy, de nem alapvető szempontját képezhetik, a súlyozásnál a már ténylegesen létrejött adásvételi szerződésben szereplő adatoknak, valamint az adóhatóság által szolgáltatott adatoknak kell döntő szerepet játszaniuk.

- Az értékvesztesség körében a szakértőnek a visszamaradó ingatlanrész értékének csökkenését, mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a lábon álló és függő termés értékét, erdő esetében a faállomány értékét is meg kell állapítania.
- Nyilatkozzon arról, hogy a Tv. 19 §-a alapján a kisajátítással kapcsolatban felmerül-e értékvesztesség, ha igen, annak összegét határozza meg.
- Meg kell határozni a folyó gazdasági évben elvégzett mezőgazdasági 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.
- Amennyiben a kisajátítással érintett ingatlant telki szolgálat vagy egyéb használati jog terheli, vizsgálni kell, hogy a jogosultság érinti a kisajátítandó ingatlanrészt, illetve lehetséges-e annak fenntartása. Amennyiben a jogosultság fenntartása nem lehetséges, javaslatot kell tenni a jogosultság megszűnéséért járó kártalanításra.
- Amennyiben a kérelmezett ingatlant haszonélvezeti jog (özvegyi jog) terheli, a jogosultság megszűnéséért járó kártalanítás megállapításánál figyelemmel kell lenni az Itv.72.§-ában foglaltakra.
- Amennyiben a kérelmezett ingatlant haszonélvezeti jog (özvegyi jog ) terheli, a jogosultság megszűnéséért járó kártalanítás megállapításánál figyelemmel kell lenni az illetékekről szóló 1990. évi XCIII.törvény 72.§-ában foglaltakra.
- Tegyen összezszerű javaslatot a tulajdonosoknak járó kártalanításra, tulajdoni hányadukra tekintettel, figyelemmel a Tv.9.§ (2) bekezdésére, mely szerint a megszünt haszonélvezeti jogért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.

### Szakértői nyilatkozat:

Nyilatkozom, hogy a szakértői vélemény elkészítése során a 2004 évi CXL tv. (KET) 58 és 59.§-ok, valamint az 1959 évi IV. tv. (Ptk), szakértői tevékenységre vonatkozó előírásait betartottam. Kijelentem, hogy az ingatlanokat a rendelkezésemre álló adatok és a helyszíni szemle alapján értékeltem, a kártalanítási összegeket a jogszabályoknak és a szakértői gyakorlatnak megfelelően állapítottam meg. A szakértői vélemény tekintetében titoktartási kötelezettségemet elismerem, egyben kikötöm, hogy a szakvélemény tartalmát az államigazgatási eljárásán kívül, beleegyezésem nélkül a Kirendelő nem hozhatja harmadik személy tudomására. Kijelentem, hogy a szakértői díj nem áll összefüggésben a megállapított forgalmi értékekkel és kártalanítási tételekkel. Az érintettek irányában elfogult nem vagyok, az ügyfelekkel nem állok sem rokoni, sem üzleti, sem egyéb, kizáró ok alá eső kapcsolatban. A hamis véleményadás következményeivel tisztában vagyok.

## **Kisajátítás fejében járó kártalanítás megállapítása**

A jogszabályi előírások részletes ismertetésének célja, hogy a kisajátítással érintettek megismerjék a kártalanítási összegre javaslatot tevő szakértő jogszabályi kereteit, a vizsgált ingatlanra való kiterjesztésének lehetőségeit.

A kisajátításról a 2007. CXIII. törvény rendelkezik.

### **a.) Jogi szabályozás:**

A kisajátított ingatlan tulajdonosát a tulajdonjoga elvonásáért, az ingatlanon fennálló jog jogosultját pedig a joga megszűnéséért - a zálogjog és a végrehajtási jog jogosultja kivételével - teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás illeti meg.

A megszűnt jogokért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.

A kártalanítás összegének megállapítása során

a) az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét,

b) ha az ingatlan valóságos forgalmi értéke - összehasonlításra alkalmas ingatlanok, illetve ezek forgalmának hiányában, vagy forgalmukra jogszabályban elrendelt korlátozás, illetve más ok miatt - nem állapítható meg, az ingatlan településen belüli fekvését, közművekkel való ellátottságát, ennek hiányában a közművesítés lehetőségét, földrajzi és gazdasági adottságait, termőföld esetén a művelési ágat, a földminősítés szempontjait és az ingatlan jövedelmezőségét kell figyelembe venni.

A kisajátítással kapcsolatos értékvesztést meg kell téríteni. Értékvesztésként kell megtéríteni különösen

### **Bírószági határozatok:**

- BH1978.243. II. Törekedni kell arra, hogy azonos területen történt kisajátítás esetében a volt tulajdonosok arányos kártalanításban részesüljenek.

### **Az értékbecslés módszere:**

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már megtörtént, konkrét és ismert adás-vételi ügyletek árainak vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A nyílt-piaci forgalmi érték alatt azt az összeget értjük, amelyben a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozás mentes birtoklásáért, az eladó és vevő megállapodnak és *vételárként elfogadnak*.

A kártalanítási érték alatt az ingatlannak azt az értékét értjük, amely tartalmazza az ingatlan kisajátítása következtében történt értékcsökkenését, valamint a zöldkárt és egyéb műszaki kárt is. A közcélú igénybevételek/kisajátítás esetén az ingatlan/ingatlanrész nem szabadpiaci forgalomban, két fél megállapodása alapján cserél gazdát, hanem a tulajdonosnak külső, kényszerítő körülmények következtében kell elidegenítenie ingatlanát. A tulajdonost az elszenvedett kárért, értékvesztéséért teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás illeti meg. (PTK. 177 §.)

A kártalanítást forgalmi értéken kell megállapítani.

Meghatározását a tényleges ingatlanforgalom elemzése útján vezettem le.

Az ingatlanok forgalmi értékét a közvetlen környezetében kialakult árak, valamint a környező településeken elhelyezkedő ingatlanok forgalmi értékének és kínálati adatainak összehasonlító - viszonyító - egybevetésével, az azonos és eltérő adottságok gondos mérlegelése révén alakítottam ki, kiemelt figyelemmel azonban a BH 1978. 243. sz. iránymutatására, mely szerint a kártalanítási érték megállapításánál törekedni kell arra, hogy az azonos területen és azonos célra történt kisajátítás esetében a volt tulajdonosok arányos kártalanításban részesüljenek.

A fentiek figyelembe vételével a forgalmi érték megállapításához felhasználtam a térségben megvalósult, konkrét ügyletek adatait a vizsgált ingatlanokra való összehasonlítással, figyelembe vettem az ingatlanpiaci hirdetéseket, a szabadforgalmi piac kínálati adatait.

**Az ingatlan forgalmi értékét befolyásoló tényezők:**

- A település, ezen belül a településen belüli jellege
- Fekvése
- Rendeltetése
- Megközelíthetősége
- Közművesítettsége
- Művelésre való alkalmassága
- Hasznosíthatósága
- Forgalomképesség

**A helyszíni szemle:**

Időpont: **2021. február 13.**

A helyszíni szemle során az ingatlanról fényképfelvételeket készítettem.

A kisajátítás nyomvonalra kitűzésre nem került, ennek ellenére a kisajátítandó terület a terepviszonyokból adódóan egyértelműen megállapítható volt.

**A kisajátítással érintett ingatlan bemutatása:**

Területkimutatás sorszáma: 1

Cím: Veszprém, belterület

Az ingatlan helyrajzi száma: 4085/8

Művelési ága: kivett közterület

Területe 168 m<sup>2</sup>

Tulajdonos: Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata  
8200 Veszprém Óváros tér 9.

**Kisajátítással érintett terület: 17 m<sup>2</sup> 4085/9 hrsz alatt**

Kisajátítással érintett terület aránya: 10 %

Bejegyzett terhek: Tehermentes

### **A település fekvése:**

Veszprém várost északnyugatról a Bakony, délről a Balatonfelvidék, keletről a Mezőföld északnyugati nyúlványa határolja.

Fekvése miatt a térség, de a régió turizmusának központjává vált.

Lakosainak száma 70 ezer fő.

Ipari struktúrájára a sokszínűség jellemző (a gépipar, az elektronika, az élelmiszeripar, az építőipar egyaránt képviselteti magát

### **A település megközelíthetősége**

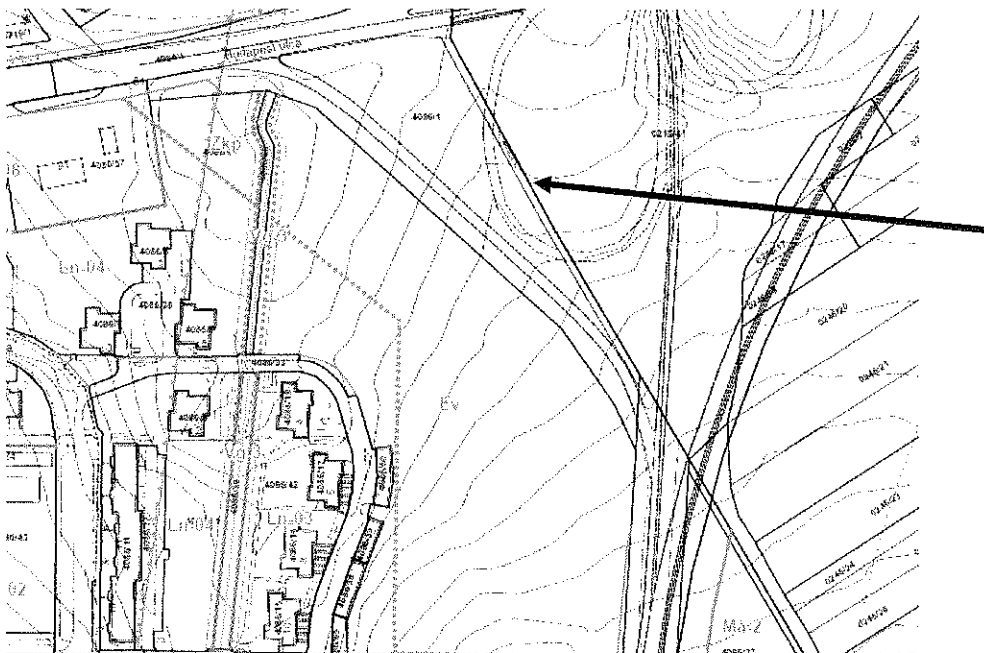
Veszprém Budapest felől közúton az M7-es autópályán, majd Székesfehérvárnál a 8-as főútra letérve érhető el a leggyorsabban. Győr felől a 82-es, Graz-Körmend felől a 8-as, Balatonfüred felől a 73-as úton, Tapolca felől a 77-es főúton közelíthető meg.

Vonattal a Székesfehérvár-Szombathely vasútvonalon vagy a Győr-Veszprém vasútvonalon érhető el.

### **Az ingatlan rendeltetése, hasznosíthatósága a rendezési tervben szereplő övezeti besorolás**

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének többször módosított, jelenleg érvényben levő szabályozási terve és helyi építési szabályzata alapján az ingatlan közterület.

Az ingatlan hasznosíthatóságát a szabályozási terv előírásai meghatározzák.



### **Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése, egyéb jellemzői:**

Az ingatlan a Budapest útról a várost délről elkerülő 8-as számú főútra való rákanyarodó út részeként nyilvántartott közterület.

42 m hosszú, 4 méter széles; vonalas létesítmény.

Északnyugat - délkelet irányú.

Északkeleti határa külterület.

A terület felhasználása a szabályozási terv előírásaival egyező.

### A kisajátítás utáni jellemzők:

A kisajátítás az ingatlant az északkeleti határán 4 m hosszban teljes szélességben veszi igénybe.

Az ingatlan teljes területéhez képest a kisajátítás 10 % mértékű.

A visszamaradó 4085/10 hrsz-ú 151 m<sup>2</sup> terület eredeti rendeltetésének megfelelően továbbra is hasznosítható, használatában korlátozás nem áll be, értéke nem csökken.

### Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása összehasonlító adatok alapján:

#### 1. a NAV adatbázisa "beépítetlen terület" köréből.

Az Illeték Osztály tájékoztatása alapján 5163209388 ügyszám alatt az összehasonlító adatoknál a bruttó vételár került figyelembevételre. Erre tekintettel a fajlagos és korrigált adatok is bruttónak tekintendők.

Az alkalmazott „K” korrekciós tényezők és értékek - az összehasonlításba bevont adatok eltérő tulajdonságaiból származtatott fajlagos alapértéket módosító értékek(%) -ban kifejezve, - a végső piaci érték meghatározásához

### Összehasonlításba bevont ingatlanok

Ingatlan	Értékelt ingatlan	1963/90	1963/91	1963/120
	Veszprém 4085/8	A város északi részén	A város északi részén	A város északi részén
Telek ter:	168 m <sup>2</sup>	1553 m <sup>2</sup>	869 m <sup>2</sup>	516 m <sup>2</sup>
Tul.hányad	1/1	1/1	1/1	1/1
Ügylet ideje		2019	2019	2019
adat típusa		Adás-vétel	Adás-vétel	Adás-vétel
Megnevezés	Kivett közterület	Beépítetlen t.	Beépítetlen t.	Beépítetlen t.
Forgalom	Forgalmas	célforgalom	célforgalom	célforgalom
Telek alakja	Szabályos	trapéz	trapéz	trapéz
Közmű		Lehetőség adott	Lehetőség adott	Lehetőség adott
Fajlagos ár	Ft/m <sup>2</sup>	5944	5944	6350
Egyesített fajl.ár:	6 079,- Ft/m <sup>2</sup>			

#### Értékmódosító tényezők

Terület fekvése		+ 20 %	+ 20 %	+ 20 %
Terület - méret		- 5 %	- 5 %	- 5 %
Megnevezés	Beépítetlen ter,	-	-	-
Ügylet ideje		+ 5 %	+ 5 %	+ 5 %
Beépíthetőség hiánya		- 50 %	- 50 %	- 50 %
Korrekció		- 30 %	- 30 %	- 30 %
Korrigált egységár	Ft/m <sup>2</sup>	4 255,-	4 255,-	4 445,-
Korrigált fajlagos ár			4 315,- Ft/m <sup>2</sup>	

A fenti érték forgalmi értékadatokat figyelembe véve a Veszprém város belterületén elhelyezkedő 4085/8 hrsz-ú kivett közterület megnevezésű ingatlan fajlagos forgalmi értékét 4 315,- Ft/m<sup>2</sup> árban állapítottam meg.

### Kártalanítási érték meghatározása:

Telek fajlagos ára: 4 315,- Ft/m<sup>2</sup>  
4 085/9 hrsz alatt 17 m<sup>2</sup> x 4 315,- Ft/m<sup>2</sup> = 73 355,- Ft

Az ár magában foglalja a kisajátítással történt tulajdonvesztés kártalanítását.

### Kártalanítási javaslat bruttó:

**73 355,- Ft**  
**azaz Hetvenháromezer háromszázötvenöt forint.**

### Megjegyzések:


- Az értékelt ingatlant az értékelés során per-, teher- és igénymentesnek tételezve fel értékelttem.
- A szakvélemény csak egységes egészként kezelhető, abból részleteket kivenni és azokat önállóan értelmezni nem lehet.
- Megbízó tudomásul veszi, hogy az ingatlanok értékének megállapítása szemrevételezéssel, hasonlító adatok felhasználásával, közelítő számításokon alapuló becsléssel készült.
- A szakvélemény érvényességi idejét 180 napban adom meg a változó piaci viszonyokra és az inflációra tekintettel.

### Adatkezelési nyilatkozat

A szakvélemény készítője az ezen szakvéleményben megjelenő személyes adatokat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény, továbbá a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet) szóló Európai Parlament és a Tanács 2016/679 Rendelete (2016. április 27.) rendelkezéseinek megfelelő módon kezeli.

Székesfehérvár 2021. február 15.

Készítette:

  
Zsiga Györgyné  
Igazságügyi szakértő  
Ig.sz.: 6204  
8000 Székesfehérvár, Szent Vendel út 4.  
Ft/10102700-1-27 Ny.sz. 6204  
Bankszámla: 10700012-06704400-5110005