

VE/52/0707-3/2023

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Kirendelő: Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
8200 Veszprém
Megyeház tér 1.

Tárgy: előzetes igazságügyi szakértői vélemény a Veszprém
belterület 2278 hrsz-ú ingatlan részleges
kisajátításával kapcsolatos kártalanítás
megállapításáról

Készült: 3 példányban

Kapják: 2 pld. Kérelmező+jogi képviselő (elektronikus úton)
1 pld. Szakértői Adattár

Készítette:

WESZELITS PÉTERNÉ
3064. sz. igazságügyi szakértő
9700 Szombathely
Wesselenyi M. u. 38/C
Telefon: 94/328-344

igazságügyi szakértő ingatlan-értékbecslés szakterületen
igazolványszám: 003064

Zalaegerszeg, 2023. 07. 12.

Tartalomjegyzék

Összefoglaló vélemény.....	3 - 4
1. Kirendelés, tényállás, előzmények.....	5
2. Szakértő nyilatkozata.....	5- 6
3. Szakértői feladat.....	6
4. Szakvélemény elkészítésének módszere.....	6- 11
5. Ingatlannyilvántartási adatok.....	12
6. Az ingatlan és környezete bemutatása.....	13 - 18
7. Forgalmi érték meghatározására alkalmazott szakértői módszer.....	19
8. Elemző táblázat.....	20
9. Javaslat a kisajátítással kapcsolatos kártalanítás összegére.....	21- 23
Mellékletek	
Fotók	
Tulajdoni lap	
Kisajátítási vázrajz	
Területkimutatás	

Összefoglalás, javaslat a kártalanítás összegére

Kisajátítással érintett ingatlan helyrajzi száma, megnevezése és területe					ÉRTÉKE (Terület érték)	
Település	Fekvés	Helyrajzi szám	Megnevezés	Ingatlan területe (m2)	Fajlagos érték (Ft/m2)	Érték
Veszprém	belterület	2278	kiv.beépítetlen terület	1 126	20 267	22 820 642 Ft

Kisajátítás után keletkező kisajátított ingatlan(ok) helyrajzi száma, megnevezése és területe					ÉRTÉKE (Terület érték)	
Település	Fekvés	Helyrajzi szám	Megnevezés	Ingatlan területe (m2)	Fajlagos érték (Ft/m2)	Érték
Veszprém	belterület	2278/1	kiv.beépítetlen terület	125	20 267	2 533 375 Ft
Összesen				125		2 533 375 Ft

Kisajátítás után keletkező visszamaradó ingatlan(ok) helyrajzi száma, megnevezése és területe					ÉRTÉKE (Terület érték)	
Település	Fekvés	Helyrajzi szám	Megnevezés	Ingatlan területe (m2)	Fajlagos érték (Ft/m2)	Érték
Veszprém	belterület	2278/2	kiv.beépítetlen terület	1001	20 267	20 287 267 Ft
Összesen				1001		20 287 267 Ft
Értékcsökkenés mértéke				50%		
Értékcsökkenés értéke:				10 143 634 Ft		
0				0%		
Értékcsökkenés értéke:				10 143 634 Ft		
Visszamaradó ingatlan értéke:						10 143 633 Ft

Zöldkár értéke			
Kisajátítással érintett terület mérete (m2):	125	Zöldkár mértéke (Ft)	0
0 Ft			
Műszaki kár értéke			
0	0	0	0
0 Ft			
KÁRTALANÍTÁS TELJES MÉRTEKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA			
A kisajátításra kerülő ingatlan (terület) kártalanítási értéke			2 533 375 Ft
A visszamaradó ingatlan (terület) értékcsökkenésének értéke			10 143 634 Ft
A zöldkár értéke			0 Ft
Műszaki kár értéke			0 Ft
Összesen			12 677 009 Ft

Kártalanításra jogosultak és a kártalanítás összege

Név	Jogcím	Tulajdoni hányad	Forgalmi érték Ft	Érték- csökkenés Ft	Kártalanítás összesen Ft
Tál Róbert	tulajdonjog	1/4	633.344,-	2.535.909,-	3.169.253,-
Fodor Orsolya	tulajdonjog	1/4	633.344,-	2.535.909,-	3.169.253,-
Árkovits Gergely	tulajdonjog	2/4	1.266.687,-	5.071.816,-	6.338.503,-

Szombathely, 2023. július 12.

Készítette:

WESZELITS PÉTERNÉ
 3064. sz. igazságügyi szakértő
 9700 Szombathely
 Wesselényi M. u. 38/C.
 Telefon: 94 328-344



Weszelits Péterné
 003064. sz. igazságügyi szakértő-ingatlan értékbecslés
 9700 Szombathely, Wesselényi M. u. 38/C.
 Telefon: 06/20/9775-190, email: p.weszelits@gmail.com

1. Kirendelés, tényállás, előzmények

A **Veszprém Vármegyei Kormányhivatal VE/52/0707-3/2023.** számú végzése szerint a Földesi-Herpai-Szalai Ügyvédi Iroda (eljáró ügyvéd: Dr. Herpai Gábor) által képviselt Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata (8200 Veszprém, Óváros tér 9.) kérelmet nyújtott be a **Veszprém 2278 helyrajzi számú „Kivett beépítetlen terület”** megnevezésű belterületi ingatlan részleges kisajátításával kapcsolatosan szakértő előzetes kirendelése iránt.

A kérelemben előadta, hogy Veszprém MJV Önkormányzata Veszprém Aranyosvölgy területén új völgyhíd megépítését tervezi.

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (Kstv.) 2.§ e) pontja alapján ingatlant kisajátítani közlekedési infrastruktúra fejlesztése, mint közérdekű célból lehetséges.

A közlekedési infrastruktúra fejlesztése érinti a Veszprém belterület 2278 hrsz-ú ingatlan területét is.

Az eljáró hatóság a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (Kstv.) 37/B..§ (1)-(3) bekezdései alapján a kártalanításra vonatkozó előzetes ingatlanforgalmi szakvélemény elkészítése céljából igazságügyi szakértőként kirendelt, egyidejűleg rendelkezésemre bocsátotta az eljárásbeli ingatlanra vonatkozó VE/52/0707-3/2023. számú kirendelő végzést, a kérelmet, kisajátítási vázrajzot, területkimutatást és e-hiteles tulajdoni lap-szemle másolatot, továbbá egyéb iratokat.

2. Eljáró szakértő nyilatkozata

Alulírott szakértő nyilatkozom, hogy:

- az Igazságügy Minisztérium feljogosítása alapján, és az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény rendelkezéseinek megfelelően szakértői tevékenységemet ingatlan-értékbecslés szakterületen látom el.

- a szakvélemény lezárásáig nem jelent meg olyan, az Igazságügyi Szakértői Kamara által kiadott módszertani levél, mely a kisajátítással kapcsolatban felmerülő kártalanítás megállapításának módszertani lépéseit rögzítené.

- a vizsgálat tárgyát képező vagyontárgyakhoz semmiféle jelenlegi, vagy szándékolt érdekünk nem fűződik,

- az érintett fél irányában elfogultságom, illetve személyes indíttatásom nincs,

- sem alkalmazásom, sem az értékelés elvégzéséért járó munkadíj nem állnak összefüggésben a szakvéleményben foglalt egyedi érték nagyságával,

- az átadott adatok valódiság-tartalmát, valamint a tulajdonjogot nem vizsgáltuk,

- a szakértés csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad,

- nem vállalunk felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezőkért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott megállapításokat, és amik a szakértés időpontjában nem voltak ismertek,

- e szakvélemény előzetes írásbeli engedély nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

3. Szakértői feladatom az alábbi:

Állapítsa meg a Veszprém 2278 hrsz-ú belterületi ingatlan forgalmi értékét és a kártalanítás összegére tegyen javaslatot, az alábbiak szerint:

- 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, 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. 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 részletesen szükséges feltüntetni a szakvéleményben.
- Ha az összehasonlításra felhozott ingatlanok jellemzői az érintett ingatlanétól eltérőek, az ingatlan településen belüli fekvését, közművekkel való ellátottságát, illetve a közművesítés lehetőségét, földrajzi és gazdasági adottságait 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.
- Amennyiben a szakértő 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 az ingatlan egy részének kisajátítása esetén a visszamaradó ingatlanrész értékénekcsökkenését, mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a lábon álló és függő termés értékét, erdő esetében a lábon álló faállomány értékét is meg kell állapítania. Nyilatkozzon arról, hogy a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 19. §-a alapján a kisajátítással kapcsolatban felmerül-e értékvesztesség, ha igen, annak összegét határozza meg.
- A kisajátítással kapcsolatos költségek körében a szakértőnek meg kell határozni 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.

- Amennyiben a kisajátítással érintett ingatlant telki szolgálat 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 az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 72. §-ában foglaltakra.
- Tegyen összegszerű javaslatot a tulajdonosoknak járó kártalanításra tulajdoni hányadukra tekintettel, figyelemmel a Kstv. 9.§ (2) bekezdésére, mely szerint a megszűnt haszonélvezeti jogért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.

A kirendelt szakértő a hatóság kirendelése alapján köteles eljárni.

4. A szakértői vizsgálat módszere:

4.1.

Az eljáró hatóság által megküldött dokumentáció tanulmányozása.

4.2.

Az értékelés módszertana

Az ingatlanértékelés hazai gyakorlatában több módszer ismeretes. Ezek szabatos összefoglalását rögzítő jogi háttér – a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet, továbbá a termőföldnek minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet, valamint nemzetközi szakmai előírások (EVS).

A piaci (forgalmi) érték meghatározása a TEGoVA (The European Group of Valuers Associations), azaz az Európai Értékelői Egyesülés szerint a következő: a piaci érték azt az árat jelenti, amelyért az ingatlanvagyon méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható a tisztességes eladáshoz szükséges összes feltétel megléte esetén.

Fenti rendeletek és az EVS javaslata alapján az eszköz forgalmi (piaci) értéke háromféle módszerrel közelíthető meg:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés
- jövedelem vagy hozam alapú érték megközelítés
- költségalapú értékelés

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak, ezek hiányában vételre ajánlott kínálati adatoknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A módszer fő lépései:

- **Alaphalmaz kiválasztása:** Az összehasonlító vizsgálatot egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
- **Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatainak elemzése:** Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljeskörűen meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.
- **Fajlagos alapérték meghatározása:** Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m^2 -re vetítve, de egyes esetekben más volumenmérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m^3 , szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.
- **Értékmódosító tényezők elemzése:** A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.
- **Fajlagos alapérték módosítása:** A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül csak az értéket jelentősen befolyásolókat kell feltüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
- **Végző érték kiszámítása:** Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Jövedelem vagy hozam alapú megközelítés

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.

Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell felhasználni. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.

A kiadásokon belül el kell különíteni a befektetés jellegű és az üzemeltetés jellegű kiadásokat, mely utóbbihoz hasonló, de gyakran külön kezelt, a felújítási kiadás. A befektetési kiadások közé tartoznak az ingatlan-beruházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások:

- a tervezési és szakértői díjak,
- az építési kivitelezési költségek,
- a beruházást terhelő adók és illetékek,
- a beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések (pl. közmű-hozzájárulás),
- pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai stb.

Az üzemeltetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel.

Az üzemeltetési kiadások közé tartoznak például:

- a közüzemi díjak,
- a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja,
- egyéb infrastrukturális szolgáltatások,
- a gondnok (házmester) számára fizetett összeg,
- biztonsági szolgáltatások,
- a takarítás,
- a javítások,
- a kezelési és menedzselési költségek (a kezeléssel, bérbeadással megbízott szervezet és személyek számára fizetett összeg) stb.

A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában vagy becsült összeggel kell megadni.

A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni.

A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:

- piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
- egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;

- fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.

A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a maradványérték jelenértékét is. A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

Költség alapú értékelés

A költség alapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási vagy pótlási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület/telek értékét. Ennél a megközelítésnél az érték a bekerülés összege szerint alakul. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

- A telekérték meghatározása (annak üres állapotban való értékelésével).
- A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása (a pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség - általános forgalmi adót nem tartalmazhat).
- Avulások számítása (három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás).
- A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése eredményezi a költség alapon számított forgalmi értéket.

A közigazgatási, illetve a bírósági eljárásban elfogadott gyakorlat szerint – a kisajátítással érintett ingatlanhoz hasonló ingatlanok forgalmi értékének megállapítására – összhangban a kisajátítási kártalanítás megállapítására vonatkozó szabályokkal - a **piaci összehasonlító módszer** elfogadott a felsorolt módszerek közül.

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (Kstv.) vonatkozásai:

Kstv. 9. § (1) 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.

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

(3) 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.

(4) Ha az ingatlan övezeti besorolásának módosítására a 2. §-ban meghatározott, az adott kisajátítási eljárást is megalapozó közérdekű cél megvalósítása érdekében került sor, a kártalanítás összegének meghatározása során az összehasonlításra alkalmas ingatlanok e besorolási módosítást megelőzően helyben kialakult forgalmi értékét kell figyelembe venni.

4.3.

Helyszíni szemle

A kérelmező jogi képviselője és a szemletárgy birtokosok előzetes értesítését követően az ingatlan helyszíni szemlét 2023. május 19. napján tartottuk meg.

Jelen voltak: a kérelmező képviselőjében:

Dr.Herpai Gábor

az ingatlan alábbi tulajdonosai:

Árkovits Gergely

Tál Róbert

Weszelits Péterné igazságügyi szakértő

A helyszíni szemle az eljárás tárgyát képező ingatlan és környezete szemrevételezésével történt. A helyszínről fotókat készítettem, melyek a szakvélemény mellékletét képezik.

4.4.

Adatbeszerzés

4.4.1. A NAV Veszprém Vármegyei Adóigazgatóságához adatszolgáltatás iránti kérelemmel fordultam összehasonlító ingatlanforgalmi adatok beszerzése céljával. A hatósági adatszolgáltatás keretében rendelkezésre bocsátott adatokat beazonosítottam, vizsgáltam egyedi jellemzőiket, sajátosságaikat. Az összehasonlító adatok alapján elemzéseket, számításokat végeztem.

4.4.2. Vizsgáltam Veszprém Megyei Jogú Város településrendezési terveit. A HÉSZ alapján megállapítható az érintett ingatlan szabályozási helyzete, övezeti besorolása, a területfelhasználás lehetősége.

4.4.3. Információkat, adatokat szereztem be Veszprém MJV Polgármesteri Hivatal Stratégiai Osztályától az ingatlan szabályozási helyzetének kronológiája, továbbá a projekt műszaki vonatkozásai tárgyában.

Az értékeléshez, a fentiekén túlmenően megvizsgáltam a hasonló típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetét, valamint a környéken kialakult ingatlanpiaci viszonyokat is.

4.5.

Jogi háttér

Szakvéleményemet a vonatkozó legfontosabb jogszabályok szem előtt tartásával készítettem el, melyek a következők:

- 2007. évi CXXIII. törvény a kisajátításról
- 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet.

5. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	Veszprém belterület
Cím	
Helyrajzi szám	2278
Megnevezés	kivett beépítetlen terület
Terület	1126 m ²
Jogi jelleg	régészeti lelőhely
Kisajátítással érintett Érintettség mértéke	125 m ² 11,10%
Tulajdonos, tulajdoni hányad	mellékelt tulajdoni lap szerint
Egyéb jogok és tények	-

Az ingatlan fentiekben ismertetett adatait a 2023.01.23.-ai tulajdoni lap-szemle másolatból ismertem meg. Az ingatlan tulajdoni helyzete rendezett, az ingatlan forgalomképes.

5. Az ingatlan és a környezet bemutatása

5.1. Az értékeléssel érintett térség bemutatása

(forrás: <https://hu.wikipedia.org>, www.veszprem.hu,
Veszprém 2030. városfejlesztési stratégia)

Általános leírás

Veszprém megyei jogú város a Közép-Dunántúl régióban, Veszprém vármegye és a Veszprémi járás székhelye. Egyetemi város, 2023-ban az Európa kulturális fővárosa címet is viseli. Magyarország egyik legrégebben alapított városa, szinte egyidős az állammal. Légvonalban a Balatontól 11 km-re, Székesfehérvártól 40 km-re, Budapesttől pedig 97 km-re fekszik, a Bakony déli részén.

A királynék városa a Séd patakot övező dombokon és völgyekben terül el, három kistáj találkozásánál: északról, északnyugatról a Bakony hegyvonulata, délről a Balaton-felvidék, keletről pedig a sík Mezőföld északnyugati nyúlványa által határolt, átlagosan 270 m tengerszint feletti magasságú Veszprémi-fennsík területén. Ez a központi helyzet jelentős szerepet játszott a város kialakulásában és a történelem során betöltött társadalmi-gazdasági szerepében, jelentőségében.

Veszprém a legmagasabban fekvő megyeszékhely: felszíne átlagosan 260-270 méterrel található a tengerszint fölött. A városba érkező első benyomása egy hegyek félkaréjával ölelt (fenn)sík-vidéki város képe, amely aztán a központ felé közeledve markánsan megváltozik. A Séd patak meanderszerű kanyargásával a fennsíkot feldarabolja, s a városon belül nem ritkán 30–40 méteres szintkülönbségeket alakított ki. Az ilyen módon eldarabolódó területek városrészeket alkotnak, melyeket a Séd és mellékvízfolyásainak mélyvonulatai választanak el. A szintkülönbségek különösen szembetűnőek a Séd-völgy déli és keleti oldalán, ahol az északnyugati szelek munkájának is köszönhetően meredek dolomitsziklák törnek a magasba.

Veszprém épített örökségét sajátos kettősség jellemzi: a város több pontjának értékes, egyedi miliője van koherens városképpel és számos védett épülettel; míg más részein inkább a veszteség élménye a meghatározó, az eltűnt városszövet és városkép hiánya. Az előbbi kategóriába tartozik a Vár és a Belváros nyugati fele, valamint Jeruzsálemhegy és Dózsaváros jelentős része; míg utóbbi elsősorban a Belváros keleti felén és a Cserháton jelentkezik. Veszprém a múltbeli átépítések dacára is igen gazdag védett értékekben: több, mint száz műemlék található a városban – azaz nagyságrendileg ugyanannyi, mint Győrben, kétszer annyi, mint Székesfehérváron és háromszor annyi, mint Szombathelyen. Az országosan védett építmények mellett több, mint 250 helyi védelem alatt álló épület is található a városban. Az épületkincsen felül Veszprém egyedi hangulatának fontos eleme a magyar viszonylatban szokatlan topográfia is, elsősorban a Séd mély völgye, amihez önmagában számtalan rendkívül látványos veszprémi tájképi érték társul, a Benedek-hegy sziklaormától a várfalakon át a Szent István völgyhídig. Több tucat jól ismert, egyedi és különleges épület áll a városban, így nehéz kiemelni közülük a leginkább emblematikusakat. Ilyen identitásképző, ikonikus helyszín a Tűztorony, a Várkapu, a Megyeháza, a Városháza, a Petőfi Színház, a Laczkó Dezső Múzeum, a könyvtár, a zeneiskola vagy épp a Vár számos épülete a Szent Mihály-bazilikától az érseki palotán és a Dubniczay-palotán át a piarista gimnáziumig. A város értékes épületállományának számos eleme áll üresen, amin számottevően változtathat az európai kulturális fővárosi cím, mely új funkciókat visz Veszprém több hasznosítatlan történeti épületébe is.

Közlekedés: 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. Alsóbbrendű utak közül érinti Veszprém területét a Balatonalmádira vezető 7217-es út és az Alsóörsre vezető 7219-es út. Vonattal a Székesfehérvár–Szombathely-vasútvonalon vagy a Győr–Veszprém-vasútvonalon érhető el.

A belváros úthálózata középkori eredetű; a Veszprémből kivezető utak többségének mai helye a 18. század végére alakult ki. A legnagyobb, nyugat-keleti irányú forgalom évszázadokon át a vár alatti Hosszú-völgyben (a mai Jókai Mór utcán) haladt. Ez az 1930-as években, a 8-as számú állami közút megépítésével változott meg: az új főút számára a Palotai út (ma Budapest utca)–Kossuth utca–Óvári Ferenc utca–Jeruzsálemhegy–Temetőhegy vonalat jelölték ki. A Jeruzsálemhegy és a Temetőhegy között húzódó Séd-völgy fölé 1936–37-ben épült meg a veszprémiek által csak Viaduktként emlegetett Szent István völgyhíd.

Veszprém vezetői már az 1940-es évek második felében felismerték, hogy az országos főútvonalnak a városon történő átvezetése nem volt helyes döntés. A kicsi Szabadság tér forgalma az 1970-es évek végére országosan a harmadik helyet „érte el” (a budapesti Nyugati tér és a miskolci Villanyrendőr kereszteződés után). A megoldást a környűri több szakaszban történt megépítése jelentette az 1970-es és 1980-as évek fordulóján (Veszprém volt az első magyarországi város, amely köré teljes útgyűrű épült); azóta a 8-as főút a város legszélén halad el, így a belváros forgalma lényegesen csökkent. Ezzel lehetővé vált a város saját belső forgalmi rendjének átszervezése.

A 8-as főútnak a várostól nyugatra, Márkóig, valamint keletre, Várpalotáig húzódó szakaszát az elmúlt években irányonként négy sávossá fejlesztették. Tervben van a Veszprémből Dunaújváros felé haladó M8-as autópálya megépítése. A környűri északi és keleti szakasza a 8-as főút kivezető szakasza és a 82-es főút között. másodrendű főútként a 830-as számozást viseli.

2013. július 1-étől a Tapolcára felé is kapcsolatot biztosító 7301 jelű összekötő utat 77-es főútként jelölték ki.

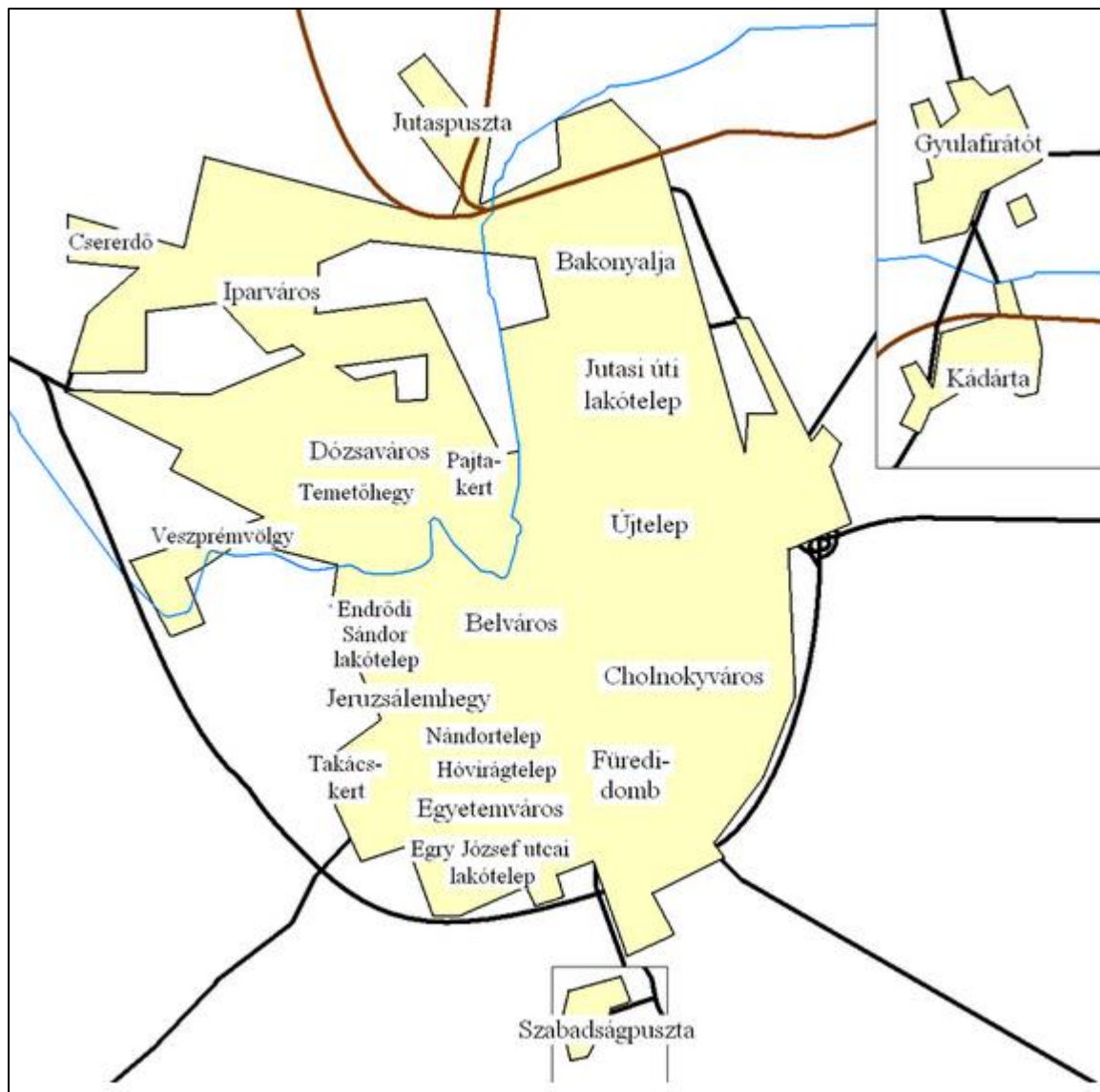
Gazdaság: Veszprém a Közép-Dunántúl régió egyik legnagyobb kereskedelmi, szolgáltató-, oktatási és ipari központja. Mind a megyében, mind a városban erős pozícióval rendelkezik az ipar (különösen az autóipar), illetve egyre növekvő mértékben a szolgáltató szektor. Ezzel össze csengenek Veszprém hosszú távú gazdaságfejlesztési céljai is:

- a fenntartható ipari-gazdasági szerkezet erősítése;
- az innovációs gazdaságfejlesztés;
- a szolgáltatóipar munkaerő-felvevő kapacitásainak erősítése;
- a kreatív ágazatok számára kedvező vállalkozási környezet kialakítása.

A megyén belül kiemelten erős gazdasági tengelyt jelent a 8-as út, itt található a legnagyobb árbevételű üzemek igen tekintélyes hányada: e tengelynek pedig Veszprém a fő csomópontja. Az itt jelenlévő ipari ágazatok igen sokszínű képet mutatnak, körük a gépipartól és az elektronikától az élelmiszeriparon és a vegyiparon át a bútorgyártásig és a nyomdaiparig terjed. Tagadhatatlan azonban az autóipari beszállító cégek erős dominanciája, ami érzékennyé teszi a helyi munkaerőpiacot az ágazat globális változásaira. Megyeszékhelyként természetesen jelentős a közszférában és az önkormányzati tulajdonú cégeknél dolgozók száma is: a kiemelt munkáltatók közé tartozik a Csolnoky Ferenc Kórház, a vízszolgáltató Bakonykarszt Zrt. és a városüzemeltetési Veszprémi Közüzemi Szolgáltató Zrt. Kiegyensúlyozott foglalkoztatási szerkezetre utal, hogy még az 1700 fős létszámmal működő kórház is csak a képzeletbeli dobogó harmadik fokára fér fel, a Continental és a Valeo mögé. Veszprém gazdasági aktivitása a megye egészéhez képest magas.

Idegenforgalom, vendéglátás: Veszprém kedvelt úticél, amit kiváló adottságainak köszönhet: kulturális programkínálata kifejezetten erős, ráadásul egyszerre van hozzá közel a Balaton északi partja a maga széles körű programkínáltával és a főként aktív pihenésre csábító Bakony. Veszprémben a kereskedelmi szálláshelyek széles spektruma érhető el, a hostelként is működő kollégiumoktól a többcsillagos szállodákig – melyeket kisebb számban magánférőhelyek is kiegészítenek.

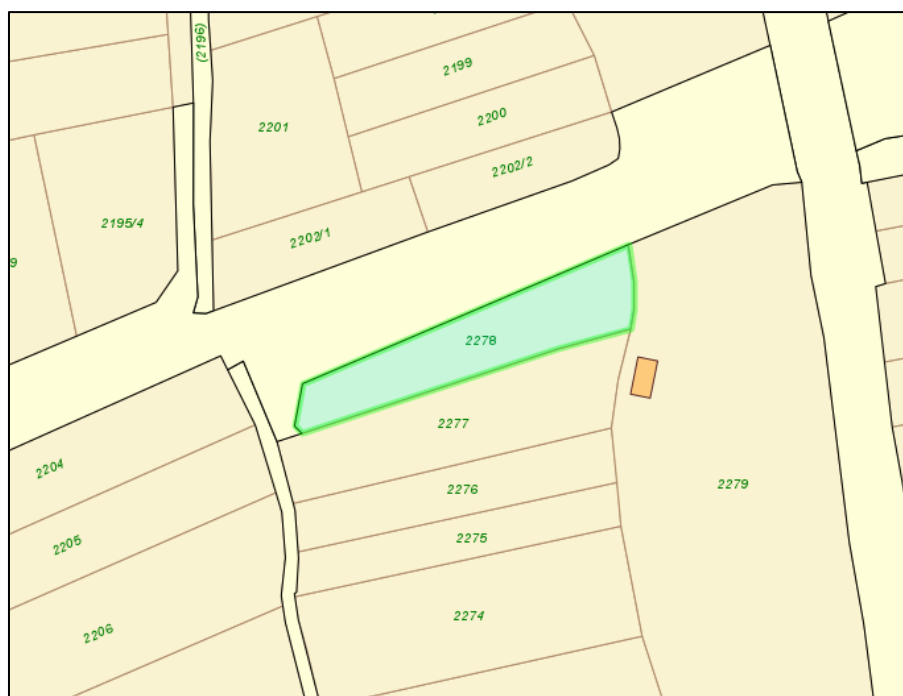
Veszprém turisztikai vonzerejében két tényező bír kimagasló hatással: a Balaton közelsége és az Állatkert. Mindkettőre igaz, hogy hatása erősen szezonális és az is, hogy nem ösztönöznek hosszú itt-tartózkodásra: a Veszprémbe látogatók kétharmada napközbeni programként érkezik csak a városba. A Magyar Turisztikai Ügynökség Veszprémet a Balaton turisztikai régió részeként tartja számon, a Balatonnal együtt számít értékesíthető turisztikai terméknek. Veszprém és a Balaton északi partjának erősségei összezsengenek. Mindkét helyen a gasztro- és kulturális turizmus jelenti a két fő potenciált – olyan témák, amik kifejezetten alkalmasak a turizmus négy évszakossá fejlesztésére.



(forrás: <https://hu.wikipedia.org/wiki/Veszprémvárosrészei>)

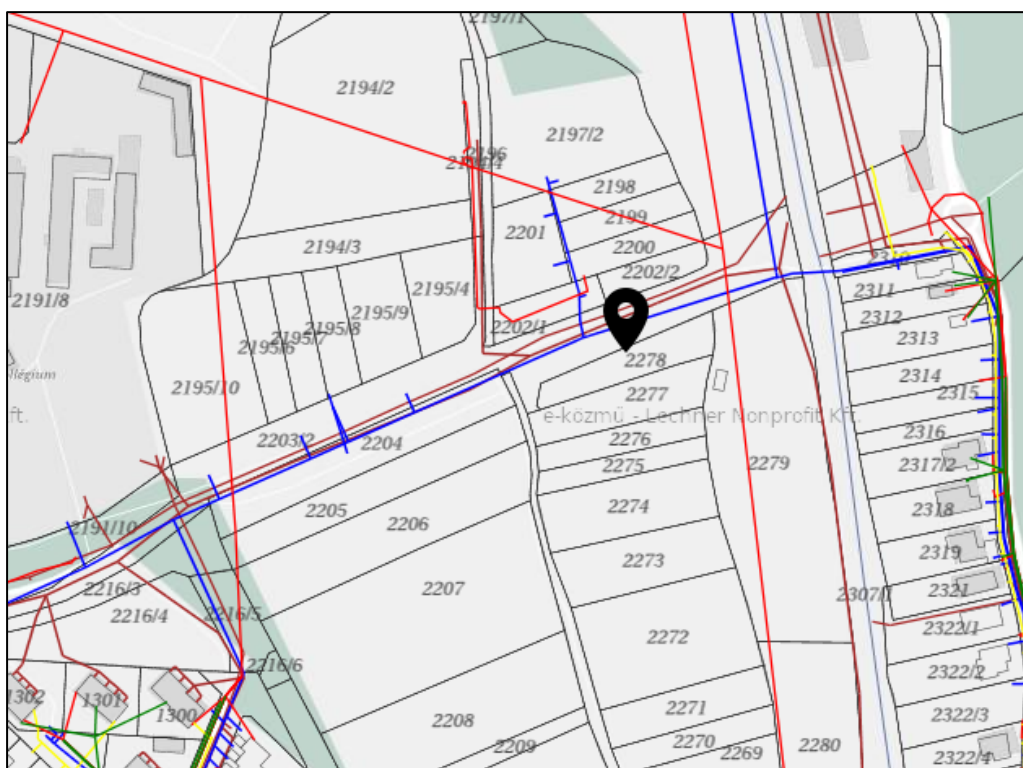
5.2. A kisajátítással érintett ingatlan természetbeni állapotának leírása

Elhelyezkedés, környezet	Az értékelt ingatlan Veszprém északi részén, a Tüzér utca és a Séd-patak között húzódó Aranyosvölgyben helyezkedik el, a tervezett völgyhídtól délre. Szűk környezete kertes hasznosítású.
Megközelítés	Közvetlenül a Tüzér utca irányából a Séd-patakig húzódó kiépítetlen gyalogúton közelíthető meg.
Alak, forma	Szabálytalan alakú, hosszanti tengelye ÉK – DNY irányú.
Domborzat, lejtési viszonyok	Keleti irányba enyhén lejtős.
Kerítettség	Kerítetlen
Beépítettség, felépítmény	Beépítetlen terület.
Közműellátottság	Az ingatlan telekhatárai közelében vezetékes ivóvíz, villamos energia, szennyvízcsatorna kiépítettek. Az ingatlan közműcsatlakozással nem rendelkezik.
Hasznosítási mód	Használaton kívül álló bokros, cserjés terület.
Környezeti szennyezettség	Nincs
Védettség	Nincs bejegyzés





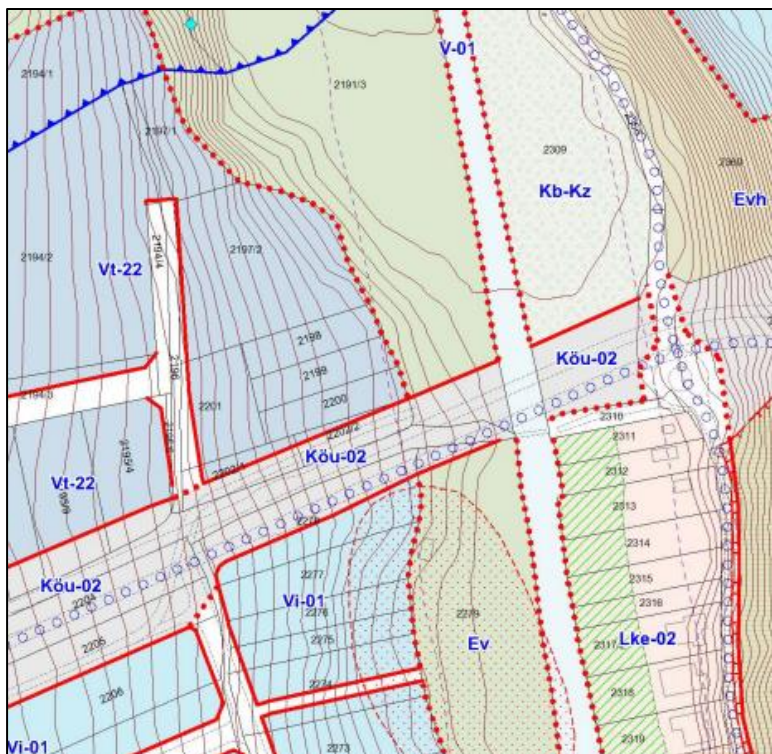
műholdas térkép



közműtérkép

5.3. Az ingatlan szabályozási helyzete

A Helyi Építési Szabályzatról szóló Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 24/2017 (IX.28..) önkormányzati rendelete az ingatlant beépítésre szánt területen Vi-01 jelű, Intézmény terület övezetbe sorolt, a kisajátítással érintett terület a szabályozási tervlapon Köu-02 jelű, Országos I. és II. rendű főutak, valamint a belterületi főutak területeként jelölt.



INTÉZMÉNY TERÜLET (Vi)

30. Intézmény területekre vonatkozó általános előírások

30. § (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az [1. melléklet 6. pontja](#) tartalmazza.

(2) A területen elhelyezhető:

- a) igazgatási,
- b) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) iroda,
- d)⁵⁵ kereskedelmi, szolgáltató, szállás, vendéglátó,
- e) hitéleti,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató,
- g) sport,
- h) közlekedést kiszolgáló rendeltetésű épület.

(3) A [\(2\) bekezdés](#)ben felsorolt rendeltetésű épület emeleti szintjein a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló 1 darab lakás alakítható ki.

31. Intézmény területekre vonatkozó egyedi előírások

31. § (1) Vi-10 építési övezetben vár lifthez (siklóhoz) az üzemi funkciót (működést) szolgáló minimálisan szükséges felszín fölötti építmény létesíthető.

(2) Vi-14 jelű építési övezetben lakás csak épület emeleti szintjein alakítható ki.

(3) A területen belül kialakítható magánút 100% mértékben felülépíthető a közúti úrszelvénymagasság betartásával.

Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó telek legkisebb	
2							szélessége (m)	mélysége (m)
3	Vi-01	SZ	2000	30	12,5	-	-	-

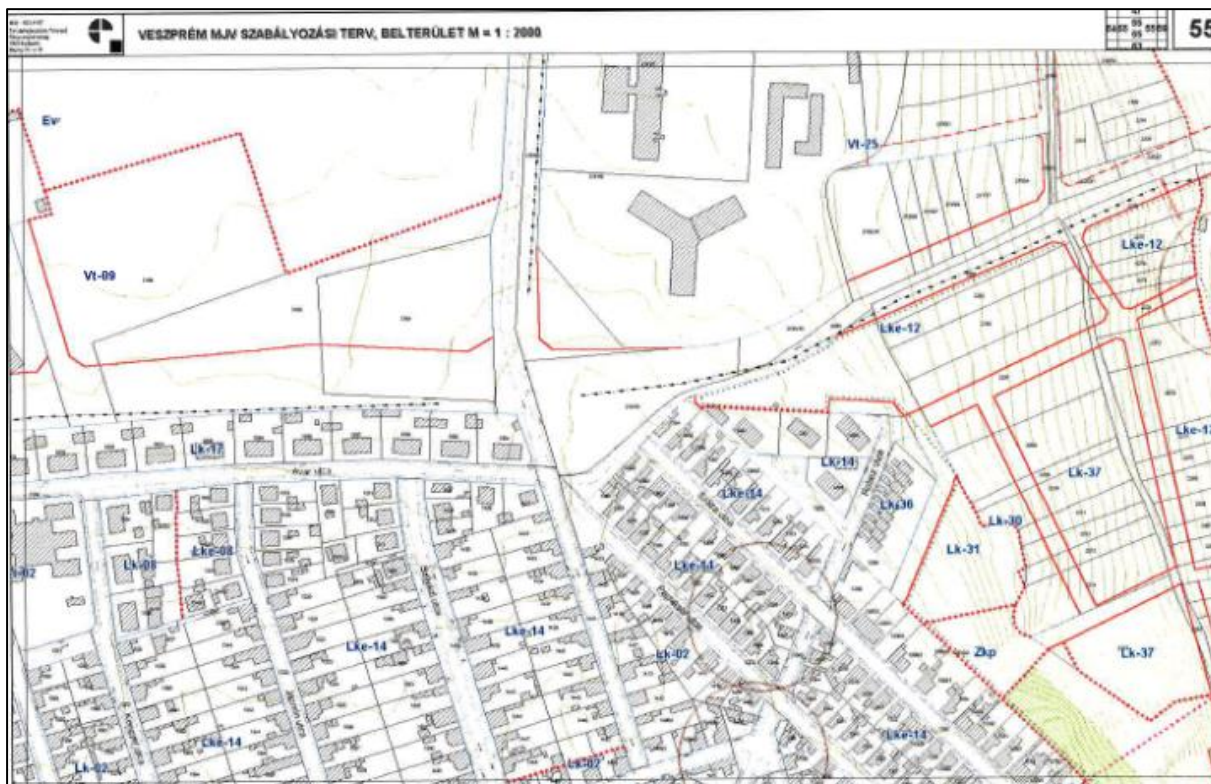
A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (Kstv.) 9.§ (4) bekezdése értelmében ha az ingatlan övezeti besorolásának módosítására a 2. §-ban meghatározott, az adott kisajátítási eljárást is megalapozó közérdekű cél megvalósítása érdekében került sor, a kártalanítás összegének meghatározása során az összehasonlításra alkalmas ingatlanok e besorolási módosítást megelőzően helyben kialakult forgalmi értékét kell figyelembe venni.

Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Stratégiai Iroda tájékoztatása szerint a legrégebbi fellelhető adatot a Veszprém Általános Rendezési Tervéről szóló 13/1993. (IV.30.) sz. rendelet tartalmazza, miszerint az eljárásbeli ingatlan (L) lakóövezetbe sorolt. A Szabályozási Terven a völgyhíd közlekedési területe már feltüntetésre került.



1993. évi ÁRT kivonata

A fentiekben bemutatott szabályozást időben követő, Veszprém Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 61/2003. (XII.22.) sz. rendelet az eljárásbeli ingatlant Lke-12 jelű Kertvárosias lakóterület elnevezésű építési övezetbe sorolta. A Szabályozási Terven a völgyhíd közlekedési területe feltüntetésre került.



A 2003. évi szabályozás szerint az Lke-12 jelű kertvárosias lakóterületen

- a) elhelyezhető:
 1. lakóépület (telkenként legfeljebb két lakással egy épületben),
 2. a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 3. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 4. a helyi lakosság ellátását, helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
 5. sportépítmény,
 6. a terület rendeltetését nem zavaró hatású kézműipari és egyéb gazdasági építmény,
 7. gépjárműtároló.
- b) nem helyezhető el:
 1. kereskedelmi szállásépület szolgáltató épület a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszoba számú egyéb kereskedelmi szállásépület kivételével,
 2. egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
 3. önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
 4. üzemanyagtöltő.
- c) Telkenként legfeljebb két építmény helyezhető el, telkenként legfeljebb 3 rendeltetési egységgel.

Az övezeti paraméterei az alábbiak: (oldalhatáros beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 900 m²; **beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 30%**; megengedett maximális épületmagasság: 4,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 50%;)

2006-ban kismértékben módosult az Lke övezet paraméterei és **Lke-14 lett** az alábbi előírásokkal:

(oldalhatáros beépítési mód; kialakítható legkisebb telek 600 m²; **beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 30%**; megengedett maximális épületmagasság: 4,5 m; zöldfelület legkisebb mértéke 50%;).

A 2017-es felülvizsgálatkor változott intézményi területre és **Vi-01 övezeti** besorolást kapott.

Összefoglalva: a rendelkezésre álló adatok és információk alapján az eljárásbeli ingatlanok - a kisajátítási eljárást is megalapozó közérdekű cél megvalósítása érdekében - lakóövezeti besorolása került módosításra, tehát az összehasonlító ingatlanforgalmi adatokat lakóövezeti besorolású ingatlanok köréből merítem.

6. Forgalmi érték meghatározására alkalmazott szakértői módszer ismertetése

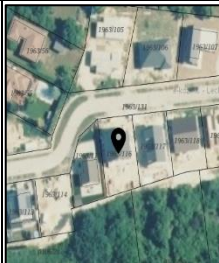
Az egyes konkrét esetekben alkalmazandó módszer megválasztását az értékelés célja, az értékelendő vagyontárgy jellege és a módszer adatigénye is befolyásolja. Jelen esetben a Kstv. 9. § (3) bek. a) és b) pontjaira, továbbá az értékelt ingatlan egyedi adottságaira tekintettel, a **piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer** alkalmas.

Ha az értékelendő ingatlan lényegesen különbözik az összehasonlításra kiválasztott, viszonylag homogén ingatlan-csoporttól, azt a fajlagos alapérték kialakításakor értéknövelő vagy értékcsökkentő tényezőként figyelembe kell venni.

A módszer alkalmazásának az a feltétele, hogy az értékelendőhöz hasonlítható ingatlanoknak legyen valós piaca, továbbá összehasonlítást lehetővé tevő adatok álljanak rendelkezésre.

A 33/2007. (XII.23.) PM rendelet alapján beszerzésre kerültek a terület ingatlanforgalmi tényadatai. A kiválasztott összehasonlító adatok földrajzi és településen belüli elhelyezkedésük, övezeti besorolásuk, méretük alapján is alkalmasak az összehasonlításra. Az összehasonlítás eredményeként a lényeges értékbefolyásoló tényezők szerinti különbségeket korrekcióval láttam el. A korrigált fajlagos érték képezheti az ingatlan piaci forgalmi értékének alapját. A piaci forgalmi érték a korrigált fajlagos érték és az ingatlan alapterülete szorzataként számítható ki.

Az összehasonlító adatok leírása:



1. adat Veszprém belter. Major utca 2018/19 hrsz beépítetlen ter. 857 m ² 16.500.000,-Ft 19.253,-Ft/m ²	Veszprém északi, Jutaspuszta városrészen található beépítetlen terület. Szabályos alakú, kiépített közúton közvetlenül megközelíthető. Felszíne sík, homlokvonalaiban összközmű kiépített. Lke-14 építési övezetbe sorolt. Adásvétel: 2021.	
2. adat Veszprém belter. Major utca 2018/22 hrsz beépítetlen ter. 821 m ² 13.500.000,-Ft 32.887,-Ft/m ²	Veszprém északi, Jutaspuszta városrészen található beépítetlen terület. Szabályos alakú, kiépített közúton közvetlenül megközelíthető. Felszíne sík, homlokvonalaiban összközmű kiépített. Lke-14 építési övezetbe sorolt. Adásvétel: 2021.	
3. adat Veszprém belter. Szajkó utca 1963/87 hrsz beépítetlen ter. 840 m ² 35.000.000,-Ft 41.668,-Ft/m ²	Veszprém északnyugati, Csererdő városrészen található beépítetlen terület. Szabálytalan alakú, kiépített közúton közvetlenül megközelíthető. Felszíne sík, homlokvonalaiban összközmű kiépített. Lk-14 építési övezetbe sorolt. Adásvétel: 2022.	
4. adat Veszprém belter. Seregély út 1963/116 hrsz beépítetlen ter. 583 m ² 1/2 th. 6.195.000,-Ft 21.252,-Ft/m ²	Veszprém északnyugati, Csererdő városrészen található beépítetlen terület. Enyhén szabálytalan alakú, kiépített közúton közvetlenül megközelíthető, felszíne sík, homlokvonalaiban vezetékes földgáz kivételével valamennyi közmű kiépített. Lk-12 építési övezetbe sorolt. Adásvétel: 2021.	
5. adat Veszprém belter. Seregély út 1963/119 hrsz beépítetlen ter. 528 m ² 19.500.000,-Ft 36.932,-Ft/m ²	Veszprém északnyugati, Csererdő városrészen található beépítetlen terület. Enyhén szabálytalan alakú, kiépített közúton közvetlenül megközelíthető, felszíne sík, homlokvonalaiban vezetékes földgáz kivételével valamennyi közmű kiépített. Lk-12 építési övezetbe sorolt. Adásvétel: 2022.	

Az elemzés módszere: páros összehasonlító elemzés.

A páros összehasonlítás lényege, hogy az alaphalmazban lévő ingatlanokat külön-külön hasonlítjuk össze a vizsgált ingatlannal, azaz páronként történik az összehasonlítás és a korrekció. Az összehasonlítás és a korrekció általában táblázatos formában történik. A vizsgált ingatlan fajlagos forgalmi értékét az egyes összehasonlító adatok korrigált fajlagos értékének átlaga adja.

A „mínusz” előjellel figyelembe vett korrekciós mérték azt jelenti, hogy az értékelt ingatlan adottsága az összehasonlító adathoz viszonyítva a korrekciós tényező tekintetében kedvezőtlenebb.

A „plusz” előjellel figyelembe vett korrekciós mérték azt jelenti, hogy az értékelt ingatlan adottsága az összehasonlító adathoz viszonyítva a korrekciós tényező tekintetében kedvezőbb.

Telekérték meghatározása piaci összehasonlító módszerrel						
Telek	Értékelt ingatlan	1. összehasonlító	2. összehasonlító	3. összehasonlító	4. összehasonlító	5. összehasonlító
Alapadatok						
Adat forrása		NAV	NAV	NAV	NAV	NAV
Adat típusa		realizált	realizált	realizált	realizált	realizált
Irányítószám	8200	8200	8200	8200	8200	8200
Település	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém	Veszprém
Cím						
Hrsz	2278	2018/19	2018/22	1963/87	1963/116	1963/119
Telekterület (m2)	1126	857	821	840	583	528
Ár (Ft)		16 500 000 Ft	13 500 000 Ft	35 000 000 Ft	6 195 000 Ft	19 500 000 Ft
Jellemzők					1/2 th.	
Adat kelte		2021.	2021.	2022.	2021.	2022.
Kockázati korrekciók						
Kínálati korrekció		100%	100%	100%	100%	100%
Árváltozás korrekció		110%	110%	100%	110%	100%
Fajlagos érték (Ft/m2)		21 178 Ft	36 176 Ft	41 668 Ft	23 377 Ft	36 932 Ft
HÉSZ						
Közmű						
Korrekciók						
Településen belüli elhelyezkedés		5%	5%	5%	5%	5%
Megközelítés		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Telekterület		-5%	-5%	-5%	-10%	-10%
Alak, forma		0%	0%	0%	0%	0%
Domborzat		0%	0%	0%	0%	0%
Közműellátottság		-5%	-5%	-5%	0%	0%
Övezeti besorolás		0%	0%	-10%	-10%	-10%
Egyéb, pl. jogi régészeti lelőhely		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Korrekciók összesen		-30%	-30%	-40%	-40%	-40%
30%-ot meghaladó korrekció indoklása						
Korrigált fajlagos érték	20 267 Ft	14 825 Ft	25 323 Ft	25 001 Ft	14 026 Ft	22 159 Ft

A 2278 hrsz-ú ingatlan fajlagos forgalmi értéke 20.267,-Ft.

Alkalmazott korrekciók indoklása:

településen belüli elhelyezkedés: központi belterület viszonylatában kedvezőbb

megközelítés: közvetlenül kiépítetlen gyalogúton közelíthető meg

telekterület: a méret forgalmi értékre gyakorolt hatását vizsgáltam. Az általános szakmai szabályok szerint a beépítésre szánt területek esetében a kisebb terület fajlagos forgalmi értéke magasabb.

közműellátottság: az ingatlan szűk környezetében a földgázellátás nem épült ki

övezeti besorolás: Lk jelű Kisvárosias lakóterületen több lakóegység is elhelyezhető

egyéb: régészeti lelőhely

30%-ot meghaladó korrekció indoklása: a 3-5 összehasonlító adatok tekintetében az építési szabályok kedvezőbbek

7. Megállapítások, javaslat a kártalanítás összegére

7.1.

Fajlagos forgalmi érték meghatározása

A Veszprém 2278 hrsz-ú 1126 m² területű „Kivett beépítetlen terület” megnevezésű belterületi ingatlan fajlagos forgalmi értéke

20.267,-Ft.

7.2.

Az ingatlan forgalmi értéke:

2278 hrsz (1126 m² x 20.267-Ft) 22.820.642,-Ft.

7.3.

A részleges kisajátítással kialakuló 2278/1 hrsz-ú 125 m² területű ingatlan forgalmi értéke:

2278/1 hrsz (125 m² x 20.267,-Ft) 2.533.375,-Ft.

7.4.

Visszamaradó ingatlan értékcsökkenésének, teljes kisajátítás szükségességének vizsgálata:



A részleges kisajátítás az ingatlant a 2203/2 hrsz-ú közúttal szomszédos északi telekhatár mentén érinti átlagosan 2,0-2,5 méter mélységben. Visszamaradó területe egybefüggő marad. Az érintettség mértéke az ingatlan teljes területe viszonylatában megközelítőleg 11%. A méretcsökkenés és kismértékű alakváltozás az ingatlan jelenlegi státuszában nem okoz értékcsökkenéssel járó változást.

Az eljárással kapcsolatos adatbeszerzés során tájékozódtam az ingatlan környezetét érintő változások, a létesülő völgyhíd műszaki paraméterei és az ingatlan jelenlegi helyzete összefüggésében. Veszprém Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Stratégiai Osztály rendelkezésemre bocsátotta a tulajdonosokkal folytatott levelezést, amit mellékelek.

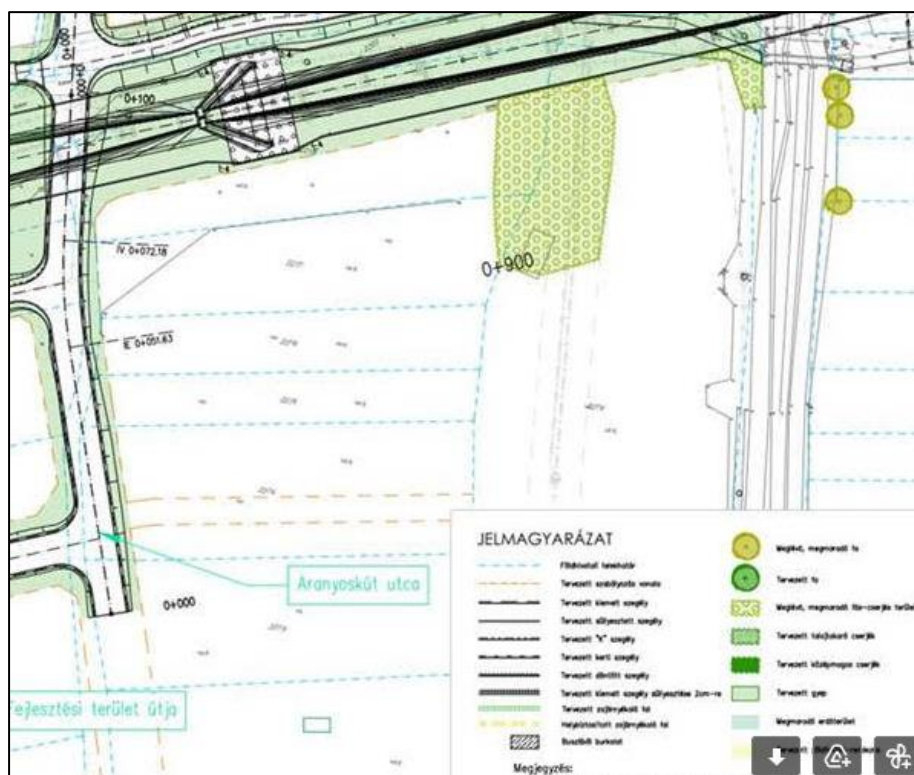
Az eljárásbeli ingatlan jelenlegi kertes zöldövezet környezetébe beépülő nagytömegű, „gigantikus” közlekedési létesítmény elhelyezkedése az ingatlan viszonylatában a következők szerint alakul (részletek a tervezői válaszokból):

„Tárgyi ingatlanra (természetesen a kisajátítás "előtti részére") kerül a déli pilonszár, az alaptesten 70-80 cm földtakarás lenne, a pilonszár az alaptest felső síkjáról indulna ki.

A csatolt rajzon ábrázoltuk, hogy a pilonszár által elfoglalt terület a kék sraffozott terület lenne a meglévő tereppel való metszetét berajzolva. A ferdén felfutó pilonszárnak is lenne vetülete, ez is látható a vázlaton. A pilonszár tereppel vett metszésénél az ingatlantól mért alaprajzi távolsága 3,43 m. A pilonszár külső éle tárgyi ingatlanhoz alaprajzilag legközelebb 238,0 m EOMA (terep felett kb. 14,5 m-rel) magasságban kerülne, ekkor a vetületi távolsága 2,03 m az ingatlantól.”

„A környezetrendezés szakági terv alábbi helyszínrajzi kivágata mutatja, hogy a 2278 hrsz-ú ingatlanon a pillér mellett a kisajátítási határig gyepesítés tervezett, illetve amennyire lehet, a meglévő fás-cserjés területek megtartásra kerülnek.”

„A magasságokat a szekrény keresztmetszet alsó síkjára adtuk meg a csatolt rajzon. A hídpálya ezekhez képest +2,7 m-rel magasabban van, tehát terepszint felett 13,3-25,0 m magasságban. A kisajátítás után az ingatlanhoz alaprajzilag legközelebb eső szerkezeti elem a hídszegély szoknyája (annak alsó éle) lesz. Ez a megadott szintekhez képest +1,85 m-rel magasabban van, tehát az ingatlan "felett" kb. 10,8-24,1 m magasságban. A szintekkel kapcsolatban annyi kiegészítésünk van, hogy az értékeket a hídtengelyben felvett hosszmetset alapján adtuk meg a rajzon. A szabályozási vonal a hídtengelytől kb. 10 m-re található, tehát kisebb eltérés ebből adódhat.”



Összefoglalva: a 2278 hrsz-ú ingatlan jelenlegi kertes zöldvezeti környezetében bekövetkező jelentős változások, a közlekedési létesítmény egyes szerkezeti elemeinek közelsége a visszamaradó 2278/2 hrsz-ú 1001 m² terület tekintetében értékcsökkenés megállapítását indokolja. Az értékcsökkenés mértékét 50%-ban határozom meg, azzal, hogy a tulajdonosok kérelmére a visszamaradó terület kisajátítása is indokolt a gazdaságos értékesítés lehetetlenülése miatt. Az értékcsökkenés összege – 20.267,-Ft fajlagos forgalmi érték alapulvételével – az alábbi:

2278/2 hrsz (1001 m² x 20.267,-Ft x 50%) 10.143.634,-Ft.

A visszamaradó ingatlan (terület) forgalmi értéke:

2278/2 hrsz (1001 m² x 20.267,-Ft x 50%) 10.143.633,-Ft.

A kisajátításról szóló, 2007. évi. CXXIII. törvény 6.§ (3) és (4) bekezdései értelmében

(3) Beépítésre szánt területen nincs helye részleges kisajátításnak, ha az ingatlan visszamaradó része a megengedett legkisebb teleknagyságot nem éri el, kivéve, ha az ingatlan e teleknagyságot már eredetileg sem érte el.

A 2278 hrsz-ú ingatlan 1126 m² területe az övezetre előírt 2000 m² minimálisan beépíthető teleknagyságot eredetileg sem érte el.

(4) A tulajdonos kérelmére a visszamaradó részt ki kell sajátítani, ha az ingatlan részleges kisajátítása következtében

a) az ingatlan visszamaradó része eredeti céljára használhatatlanná válik,

b) az ingatlannal kapcsolatos jog vagy foglalkozás gyakorlása lehetetlenné vagy számottevően költségesebbé válik,

c) a visszamaradó rész gazdaságos értékesítése nem lehetséges.

7.5.

Műszaki kár

A rendelkezésre álló információk és adatok, valamint a helyszíni szemle tapasztalatai alapján a részleges kisajátítással összefüggésben műszaki kár nem merül fel.

7.6.

Zöldkár

A helyszíni szemle tapasztalatai alapján a részleges kisajátítással érintett területen értékképző zöldkár nem merül fel.

8. Részleges kisajátítással kapcsolatos kártalanítás meghatározása

A Veszprém 2278 hrsz-ú „Kivett beépítetlen terület” megnevezésű 1126 m² területű belterületi ingatlan részleges kisajátításával összefüggésben a kártalanítás javasolt összege a kisajátítással kialakuló **2278/1 hrsz-ú 125 m² területű ingatlan forgalmi értéke, összege – 20.267,-Ft fajlagos forgalmi érték alapulvételével** - a szakvélemény 7.3. pontja szerinti számítás alapján

2278/1 hrsz (125 m² x 20.267,-Ft) 2.533.375,-Ft,

továbbá a visszamaradó 2278/2 hrsz-ú 1101 m² visszamaradó terület tekintetében **50%-os mértékű értékcsökkenés, összege** - a szakvélemény 7.4. pontja szerinti számítás alapján

2278/2 hrsz (1001 m² x 20.267,-Ft x 50%) 10.143.634,-Ft.

Egyéb címen kártalanítás megállapítása a szakvélemény 7.4., 7.5. és 7.6. pontjaiban foglaltak alapján nem indokolt.

Szombathely, 2023. július 12.

Készítette:

WESZELITS PÉTERNÉ
3064. sz. igazságügyi szakértő
9700 Szombathely
Wesselényi M. u. 38/C.
Telefon: 04-328-344



Weszelits Péterné

003064. sz. igazságügyi szakértő-ingatlan értékbecslés

9700 Szombathely, Wesselényi M. u. 38/C.

Telefon: 06/20/9775-190, email: p.weszelits@gmail.com



szemlefoto



szemlefoto



szemlefoto



szemlefoto

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/5709/2023

2023.01.23

VESZPRÉM

Szektor: 61

Belterület 2278 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 beépítetlen terület		0	1126	0.00	
2. bejegyző határozat: 400478/6/2022/2021.12.10					
Régészeti lelőhely					
		II. RÉSZ			
3. tulajdoni hányad: 1/4					
bejegyző határozat, érkezési idő: 42210/2004.06.29					
eredeti határozat: 36448/2004.03.25					
jogcím: öröklés					
jogállás: tulajdonos					
név : Tál Róbert					
sz.név: Tál Róbert					
szül. : 1975					
a.név : Göndöcs Éva					
cím : 8441 MÁRKÓ Pipacs utca 3					
4. tulajdoni hányad: 1/4					
bejegyző határozat, érkezési idő: 42210/2004.06.29					
eredeti határozat: 36448/2004.03.25					
jogcím: öröklés					
jogállás: tulajdonos					
név : Fodor Orsolya					
sz.név: Tál Orsolya					
szül. : 1976					
a.név : Göndöcs Éva					
cím : 8200 VESZPRÉM Fűzfa utca 56.					
5. tulajdoni hányad: 2/4					
bejegyző határozat, érkezési idő: 43777/4/2019.06.26					
jogcím: törvényes öröklés					
utalás: II /1.					
jogállás: tulajdonos					
név : Árkovits Gergely					
sz.név: Árkovits Gergely					
szül. : 1981					
a.név : Tál Klára					
cím : 8200 VESZPRÉM Alsóharaszt utca 11.					

III. RÉSZ
Folytatás a következő lapon

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.

Oldal: 2 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/5709/2023

2023.01.23

VESZPRÉM

Szektor: 61

Belterület 2278 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. R É S Z

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 400478/6/2022/2021.12.10

Onálló szöveges bejegyzés közös tulajdon megszüntetése és telekalakítás során a Veszprém belterület 2278 helyrajzi számú ingatlanból 1114 m2 terület beolvaszt a Veszprém belterület 2203/2 helyrajzi számú ingatlanba, így területe 2240 m2-ről 1126 m2-re változott, 8/782/2012, 8/1423/2013, 8/1144/2017, 8/954/2021.

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 gyámügyi, szociális, vagy kisajátítás: eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

MÉR FÖLD Kft.
230. Veszprém, Lahner Gy. u. 2/2. B/2
Munkaszám: 3886-31/2023

Veszprém vármegye
Veszprém város
belterület
Adatszolg. ikt. sz.: 2/65/2023

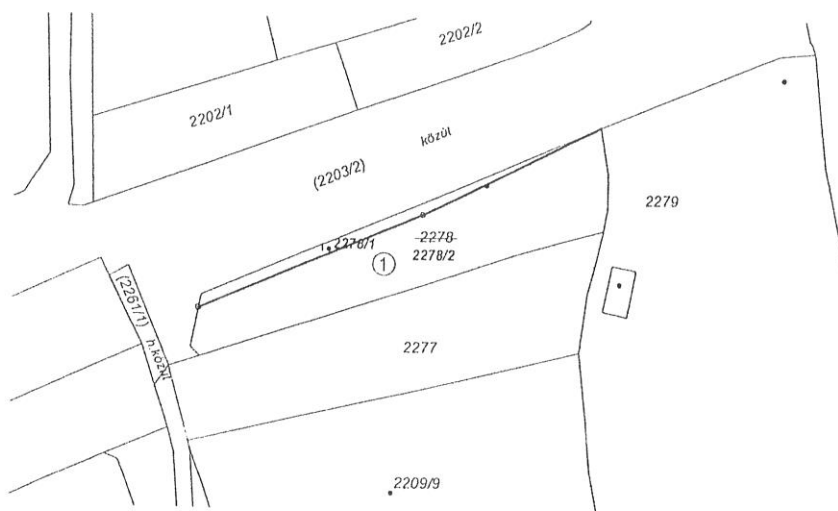
KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 2278 helyrajzi számú földrészletről

Méretarány: 1:2000

1 Tkm.

A kisajátítási változási vázrajz a területkimutatással együtt érvényes !



Címkoordináták				
2278/1	1	563366	196593	5411
2278/2	1	563395	196605	5412

Veszprém, 2023. 01. 12.

Készítő és minőséget tanúsító:

WESZELITS GÁBOR
Nyeste Gábor, rend. sz.: 1334/93
okl. földmérőmérnök
földrajzi sz. 6101/19-0185
Földrajzi szám: 4296
Munka Készítési szám: 1941185
Ing. rend. min. szám: 1334-1993

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes.

Veszprém, 2023. hó nap

.....
Záradékoló

Ing. rend. min. sz.

MÉRŐFÖLD Kft.

S2003. Veszprém, Lajbner Gy. u. 2/2 B/3.
Munkaszám: 3886-31/2023

Veszprém vármegye

Veszprém város

belterület

Adatszolg. ikt. sz.: 2/65/2023

TERÜLETKIMUTATÁS

a 2278 helyrajzi számú földrészlet kisajátításáról

1 Tkm.

Helyi közút kisajátításához

A területkimutató a kisajátítási változási vázrajzzal együtt érvényes !

Kisajátítást kérő neve, címe:

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata
8200. Veszprém, Óváros tér 9.

Veszprém, 2023. 01. 12.

készítő és minőséget
tanúsító:

.....
Nemes Gábor Ing. Felel. sz.: 1334/19
okl. földmérőmérnök-tervező sz.: GDI/19-0110
Földm. sz.: 4296
Mémor. Kancs.: szám: 1940185
Ing. rend. min. szám: 1334/1993

Az állami alapadat-bazáris az állami ingatlan-nyilvántartási
területi adatszolgáltatás megnevezés.
Ez a záradék a kellezéstől számított egy évig hatályos.

Veszprém, 2023. hó nap

.....
záradékosító

Sorszám	Kisajátítás előtti állapot						Kisajátítás utáni állapot						Megjegyzés	
	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Helyrajzi szám	Alrészlet		Térület	Kat. jöv.	Kisajátítás utáni			Kisajátított		Vászerkezelt terület		Kat. jöv.
			betéjelezés	mű.ága			min. oszt.	betéjelezés	mű.ága	min. oszt.	terület			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	régezzeti leibhely 400478/6 2022/2021.12.10	2278	kivett beépítetlen terület	-	0.1126	-	kivett beépítetlen terület	-	0.0125	-	-	régezzeti leibhely 400478/6/2022/2021.12.10		
						2278/2	kivett beépítetlen terület	-	-	-	0.1001	-		
I. oldal:														

L-23

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

