

Simon Konzult Kft.

termőföld forgalmazás, termőföld értébecslés, ingatlan-értébecslés

VE/52/00585-6/2024.

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Kirendelő: Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
8200 Veszprém
Megyeház tér 1.

Tárgy: **Veszprém, 0430 hrsz. ingatlan kisajátításával
felmerülő kisajátítási, kártalanítási érték
összegének megállapítása**

Készült: 2 példányban

Kapták: 1 példány a Kirendelő részére elektronikus úton
1 elektronikus példány a szakértői adattárba

Készítette:

Simon Péter



okl. gazdasági agrármérnök, közgazdász
szakmérnök
ingatlan vagyonértékelő, EUFIM 2005/163
igazságügyi szakértő, termőföld-forgalmazás
termőföld-értébecslés, mezőgazdasági vadkár,
mezőgazdasági termésbecslés területen
igazolványszám: 290536

Ellenjegyezte:

Simon Csilla

ügyvezető
Simon Konzult Kft.

Zalaegerszeg, 2024. május 11.

Tartalom

1. Szakértői kirendelés, tényállás, előzmények.....	3
1.1. A kirendelés	3
1.2. Tényállás, előzmények.....	3
2. Eljáró szakértők nyilatkozata	4
3. Szakértő feladata a végzés alapján.....	5
4. Munkamódszer.....	5
4.1. Az alkalmazott szakértői módszer.....	8
4.2. Adatszolgáltatások.....	10
4.3. Helyszíni szemle	10
5. Az ingatlan és a környezet bemutatása	11
5.1. Az értékeléssel érintett térség bemutatása.....	11
5.2. Ingatlan bemutatása	12
6. Szakértői megállapítások, vélemény	16
7. Összefoglaló szakértői megállapítások	21
Mellékletek:.....	22

1. Szakértői kirendelés, tényállás, előzmények

1.1. A kirendelés

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal (8200 Veszprém, Megyeház tér 1.) a 2024. április 9-i keltű **VE/52/00377-8/2024. sz.** végzésével, a Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata (8200 Veszprém, Óváros tér 9., képviseli a Földesi-Herpai-Szalai Ügyvédi Iroda 8200 Veszprém, Almádi út 8., eljáró ügyvéd: Dr. Herpai Gábor) kisajátítást kérőnek a „Veszprém 4781/57 hrsz.-ú - természetben a Veszprém, Tirat-Carmel utca – ingatlant érintő közút kialakítása” érdekében, közlekedési infrastruktúra fejlesztése közérdekű célból a **Veszprém 0430 hrsz. alatti ingatlanra** vonatkozóan benyújtott kisajátítási kérelme ügyében a **Simon Konzult Kft. Szakértői Irodát** rendelte ki a **szakvélemény** elkészítése céljából. Simon Csilla ügyvezető a szakértői munka elvégzésére, tárgyaláson való részvételre és minden kapcsolódó nyilatkozat megtételére a 'termőföld-értékelés, termőföld forgalmazás' kompetenciával rendelkező **Simon Péter igazságügyi szakértőt (ny.sz: 011008)** bízta meg.

1.2. Tényállás, előzmények

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata (8200 Veszprém, Óváros tér 9., képviseli a Földesi-Herpai-Szalai Ügyvédi Iroda 8200 Veszprém, Almádi út 8., eljáró ügyvéd: Dr. Herpai Gábor) kisajátítást kérő a „Veszprém 4781/57 hrsz.-ú - természetben a Veszprém, Tirat-Carmel utca – ingatlant érintő közút kialakítása” érdekében, közlekedési infrastruktúra fejlesztése közérdekű célból a **Veszprém 0430 hrsz. alatti ingatlanra** vonatkozóan kisajátításra irányuló kérelmet nyújtott be az eljáró hatósághoz. A kérelem alapján az ügyben közigazgatási hatósági eljárás indult.

2. Eljáró szakértő nyilatkozata

Alulírott szakértő nyilatkozom, hogy:

- az Igazságügy Minisztérium feljogosítása alapján, és az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény rendelkezéseinek megfelelően az szakértői tevékenységemet termőföld-forgalmazás, termőföld-értékbecslés, mezőgazdasági vadkár, mezőgazdasági kár, mezőgazdasági kárbecslés, mezőgazdasági termésbecslés területen látom el.
- a szakvélemény lezárásáig nem jelent meg olyan, az Igazságügyi Szakértői Kamara által kiadott módszertani levél, mely a termőföld-értékbecslés vagy a kisajátítással kapcsolatban felmerülő kártalanítás megállapításának módszertani lépéseit rögzítené.
- a vizsgálat tárgyát képező vagyontárgyakhoz semmiféle jelenlegi, vagy szándékolt érdekem nem fűződik,
- az érintett fél irányában elfogultságom, illetve személyes indíttatásom nincs,
- sem alkalmazásom, sem az értékelés elvégzéséért járó munkadíjam nem áll összefüggésben a szakvéleményben foglalt egyedi érték nagyságával,
- az átadott adatok valódiság-tartalmát, valamint a tulajdonjogot nem vizsgáltam,
- a szakértés csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad,
- nem vállalom felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezőkért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott megállapításokat, és amik a szakértés időpontjában nem voltak ismertek,
- jelen szakértői vélemény szellemi tevékenységnek minősül, szerzői jogvédelem alatt áll,
- e szakvélemény előzetes írásbeli engedély nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.
- szakvélemény érvényességi ideje: **180 nap**

Alkalmazott feltételek:

- A jelen szakértői feladat ellátása során kisajátítási kártalanítási értéket határozunk meg. Ennek megítélése során a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény rendelkezéseit tekintjük irányadónak.

- Nevezetesen, az ingatlan forgalmi értékét határozzuk meg, figyelemmel az ingatlan jogi jellegére, illetve annak tényleges használatára. Ennek során figyelembe vesszük az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét. Egyebekben a **Veszprém Vármegyei Kormányhivatal** végzésében foglaltakat tekintjük irányadónak a szakértői munka ellátása során.
- A piaci-forgalmi érték az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő hirdetést és értékesítési időt követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.

3. Szakértő feladata a végzés alapján

A kirendelt szakértő feladata, hogy a kártalanítás összegére javaslatot tegyen, az alábbiak szerint:

- Az önálló helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanokat az ingatlan-nyilvántartási állapot szerint, egymástól függetlenül, egyenként kell értékelni.
- Állapítsa meg tárgyi ingatlan forgalmi értékét.
- Határozza meg 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 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, mezőgazdasági ingatlan esetében művelési ágát és hasznosítását részletesen szükséges feltüntetni a szakvéleményben.
- Adatszolgáltatást kérhet a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Veszprém Vármegyei Adóigazgatóságától az ingatlan forgalmi értékének megállapításához.

Az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény (a továbbiakban: Szaktv.) 40. § (4) bekezdése értelmében a szakértő az állami adóhatóság összehasonlító értékadatok szolgáltatására irányuló eljárása keretében az ingatlan helyrajzi számát is jogosult

megismerni. A helyrajzi számok ismeretében tehát lehetősége van az összehasonlítás alapjául szolgáló ingatlanok jellegét is megvizsgálni.

- 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 ágot 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.

- Felhívom a szakértő figyelmét arra, hogy 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.

- A *visszamaradó ingatlanrész kisajátításának indokoltsága* körében vizsgálni szükséges, hogy a kisajátítással érintett ingatlanból visszamaradó terület eredeti céljára használható marad-e, illetve azon jog vagy foglalkozás gyakorlása nem válik-e lehetetlenné, vagy számottevően költségesebbé, továbbá hogy gazdaságosan értékesíthető marad-e. Vizsgálnia kell a szakértőnek továbbá azt is, hogy az ingatlan visszamaradó része a helyi építési szabályzatban előírt legkisebb megengedett teleknagyságot eléri-e.

- Az *értékveszteség* 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 kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 19 §-a alapján a kisajátítással kapcsolatban felmerül-e értékveszteség, 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 szolgálatom* vagy *egyéb használati jog* terheli, a szakértőnek vizsgálnia kell, hogy a jogosultság érinti-e kisajátítandó ingatlanrészt, illetve lehetséges-e annak fenntartása.

Amennyiben a szakértő véleménye alapján a jogosultság fenntartása nem lehetséges, 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 Itv. 72. §-ában foglaltakra.

Amennyiben tehát az ingatlant haszonélvezeti jog terheli, határozza meg a haszonélvezeti jog értékét. Ennek során a Kstv. 17. § (2) és (3) bekezdése szerint vegye figyelembe különösen a haszonélvezeti joggal terhelt ingatlan jellegét, a haszonélvezeti jog gyakorlásának módját, a jogosult személyi körülményeit, a hasznosítás lehetőségeit, és a hasznosítással elérhető anyagi előnyöket, továbbá a haszonélvezeti jognak az ingatlan forgalmi értékére gyakorolt hatását. A haszonélvezeti jogért járó kártalanítás nem lehet kevesebb az illetékekről szóló törvény alapján, a vagyoni értékű jogok megszerzése után fizetendő illeték számításának alapjánál, de nem érheti el azt az összeget, ami haszonélvezeti jog fennállása hiányában a tulajdonos részére kártalanításként járna.

A Kstv. 9. § (4) bekezdése alapján, 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 eljárása során.

- 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 szakértőnek a szakértői véleményét úgy kell elkészítenie, hogy a szakvélemény összehasonlításra alkalmas ingatlanokra vonatkozó részében fel kell sorolnia az összehasonlításra alkalmas ingatlanokat a hozzájuk kapcsolódó helyrajzi számokkal (valamint a NAV által szolgáltatott egyéb összehasonlító adatokkal) együtt, de a forgalmi érték feltüntetése nélkül. Ezt követően a fenti adatoktól elkülönítve, sorszámozva, helyrajzi számok nélkül kell sorolnia az összehasonlításra alkalmas ingatlanok m² árát, azonban nem az előbbiek szerinti sorrendben, hanem összekeverve, annak érdekében, hogy ne lehessen azokat összekapcsolni az ingatlanokkal.

- A kirendelt szakértő a hatóság kirendelése alapján köteles eljárni. A kirendelt szakértő eljárási bírsággal sújtható és díja a határidő lejártát követő naptól kezdődően naponta egy százalékkal csökkenthető, ha anélkül, hogy a határidő meghosszabbítása iránti igényét vagy akadályoztatását előzetesen bejelentette volna, feladatait határidőre nem teljesíti.

A szakvéleménynek tartalmaznia kell a leletet, a vizsgálat módszerének rövid ismertetését, a szakmai ténymegállapításokat, a szakértő véleményét, ha az ügyben korábban vizsgálat lefolytatására került sor és a kirendelés erre kiterjed, a korábbi vizsgálatra vonatkozó adatok és megállapítások értékelését, a módszertani levélre történő utalást, illetve a módszertani levélben foglaltaktól történő eltérés esetén ennek indokait és az arra való utalást, hogy az igazságügyi szakértő mely szakterületen jogosult szakvéleményt adni illetve, hogy az igazságügyi szakértő vagy más személy eseti szakértőként járt el.

4. Munkamódszer

4.1. Az alkalmazott szakértői módszer

Felhasznált információk származása:

- a kirendelő által rendelkezésre bocsájtott iratok, adatok,
- a köznyilvános adatforrások útján beszerezett iratok, adatok,
- a személyes interjúkon, szemle során tapasztaltak és a feltett kérdésekre adott válaszok,
- valamint a kirendelő kapcsolattartójával történő egyeztetés, iratbetekintés során a szakértő számára ismertté vált információk feldolgozása, elemzése, következtetések levonása, javaslatok összeállítása.

Jogi háttér:

Kérelmező a kisajátítási kérelmét a 2007. évi CXXIII. törvényre hivatkozva nyújtotta be és a hatóság az Ákr. és a Kstv. alapján rendelkezett szakértő kirendeléséről. A jelen szakértői feladat szempontjából a kirendelő végzés egyértelműen rögzíti a peremfeltételeket.

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény szerint:

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 ágot, a földminősítés szempontjait és az ingatlan jövedelmezőségét kell figyelembe venni.

A piaci-forgalmi érték meghatározása:

A piaci-forgalmi érték meghatározására termőföldek esetén a hazai és nemzetközi szakmai előírások, gyakorlat alapján a következő módszerek állnak rendelkezésre.

- a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer
- a hozamszámításon alapuló értékelési módszer

Amennyiben kellő mennyiségű összehasonlító adat áll rendelkezésre, úgy a kisajátításról szóló törvény alapján a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer alkalmazása indokolt.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával lehet elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat javasolt figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal. Minimálisan három tényadatot javasolt a számításhoz felhasználni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, vagy a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az elemzett összehasonlító adatokból kerül sor az összehasonlító érték meghatározására. Ez az érték fajlagos érték, mely általában egy hektár vagy négyzetméter területre vonatkozik. Az ingatlan összehasonlítható piaci értékét a korrigálás után kialakuló fajlagos érték (Ft/ha, Ft/m²) és az ingatlan mérete (ha, m²) szorzataként kell megállapítani.

4.2. Adatszolgáltatások

A szakértői vélemény elkészítése a helyszíni szemrevételezés alapján készült, ingatlanforgalmi összehasonlító adatok felhasználásával, valamint a végzéshez csatolt iratok és a hatályos jogszabályok áttanulmányozása után.

Önkormányzati adatközlés, weboldalon, njt.hu oldalon való nyilvánosságra hozatal útján beszerzésre került az értékelt ingatlanra vonatkozó Helyi Építési Szabályzat és Rendezési terv.

4.3. Helyszíni szemle

A helyszíni szemlére **2024. április 23-án** került sor. Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyek egy része jelen szakértői vélemény mellékletében került becsatolásra.

A szemlén jelen volt:

- Tóth Csaba, igazságügyi szakértő

- Simon Péter, igazságügyi szakértő

Érintettek részéről:

- Csáki András, tulajdonos

Kérelmező részéről:

- Dr. Kónya Norbert, Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának jogtanácsosa

- Dr. Herpai Gábor, Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának jogi képviselője

Helyszíni szemlén tett észrevételek:

Tulajdonos észrevételei: „3 éve vettem, utána takarítottam ki. A területen 2 éves lucerna található. A visszamaradó ingatlanrész kisajátítását nem kérem.”

5. Az ingatlan és a környezet bemutatása

5.1. Az értékeléssel érintett térség bemutatása

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

Általános leírás

Veszprém (németül: Wesprim vagy Weißbrunn, latinul: Vesprimi, szlovákul: Veszprém, szlovénül: Belomost) megyei jogú város a Közép-Dunántúl régióban, Veszprém vármegye megyeszékhelye és a Veszprémi járás székhelye. Egyetemi város, a királynék városa. 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. Népességszámot tekintve a vármegye negyedik legnagyobb városa, és a Komáromi járás székvárosa.

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 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.

Teljes népesség	56.777 fő
Területe	126,9 km ²

5.2. Ingatlan bemutatása

Ingatlan-nyilvántartási állapot, csatolt tulajdoni lap és területkimutatás alapján

Tárgyi ingatlan helyrajzi száma, művelési ága, Ak értéke, területe:					
Település:	Veszprém				
Helyrajzi száma:	0430	hrsz.			
Művelési ága, Ak értéke, területe:	legelő	0,46	Ak	2 406	m ²
	Összesen:			2 406	m ²
	Hekáronkénti aranykorona értéke:			1,91	AK/ha
Keletkező ingatlanok helyrajzi számai, művelési ágai, területei:					
Kisajátított terület:	0430/1	hrsz.	legelő	1 525	m ²
	Összesen:			1 525	m ²
Visszamaradt terület:	0430/2	hrsz.	legelő	881	m ²
	Összesen:			881	m ²
Tulajdonosok, tulajdoni hányadok, egyéb jogok:					
Csáki András	1	/	1	Vezetékjog 219 m ² területre, Jogosult: E.ON Zrt.	

Változási vázrajz (részlet):



A kisajátítással érintett ingatlan természetbeni állapotának leírása:

Megközelítése:	Az ingatlan murvás burkolatú útról megközelíthető
Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	Ipari, kereskedelmi ingatlanok, fejlesztési területek illetve mezőgazdasági hasznosítású területek
Alak, forma:	Szabályos négyszög alakú, hosszúka terület
Domborzat és lejtésviszonyok:	Közel sík felszínű
Meglévő közművek:	Villany közmű kiépített
Beépítettség:	Nem beépített
Kerítettség:	Nem kerített
Művelési mód:	Az ingatlan legelő művelési ágban nyilvántartott, a természetben szántóként hasznosított, a szemle időpontjában 2 éves lucernával beültetett terület.
Figyelembe vett övezeti besorolása:	A hatályos HÉSZ szerint Gksz-23 – kereskedelmi, szolgáltató terület. A figyelembe vehető besorolást a Kstv. 9. § (4) pontjára tekintettel vizsgáltuk.

A kisajátítással érintett terület rész az ingatlan déli felén húzódó, szabálytalan sokszög alakú terület, amelyen természetben lucernával beültetett terület.

A visszamaradó ingatlanrész vizsgálata, értékcsökkenés vizsgálata:

Az ingatlan megközelítése a rendelkezésünkre álló információk alapján értéket befolyásoló mértékben nem változik. A visszamaradó ingatlanrész eredeti céljára továbbra is használatra alkalmas marad, a jelenlegi használat folytatható. A méretcsökkenés ugyan jelentős, de a terület alakja, hasznosíthatósága, értékesíthetősége érdemben nem változik.

Helyi építési szabályzat (kivonat):

Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 24/2017 (IX.28.)
önkormányzati rendelete

a Helyi Építési Szabályzatról

Hatályos: 2023. 12. 29

KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET (Gksz)

32. Kereskedelmi, szolgáltató területek általános előírások

32. § (1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet 7. pontja tartalmazza.

(2) Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára 1 db szolgálati lakás kialakítható.

(3)⁵⁸ A területen elhelyezhető:

- a) nem zavaró hatású gazdasági,
- b) igazgatási, egyéb iroda,
- c) sport,
- d) parkolóház, üzemanyagtöltő,
- e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
- f) egyéb közösségi szórakoztató
rendeltetésű épület.

33. Kereskedelmi, szolgáltató területekre vonatkozó egyedi előírások

33. § (1) Gksz-09 jelű építési övezet „G” garázsváros jelöléssel érintett területén: a beépítési mód zártosrú.

(2)⁵⁹

(3) Gksz-17, valamint a 8. sz. és 82. sz. főutak menti Gksz-22 jelű építési övezetben 200 m-nél hosszabb épület nem építhető.

(4) A 8. sz. és 82. sz. főutak menti Gksz-22 jelű építési övezetben az előkert mérete:

- a) a 8. sz. főközlekedési út és az Északkeleti útgyűrű mentén 30 m,
- b) a Külső Kádártai út mentén 50 m.

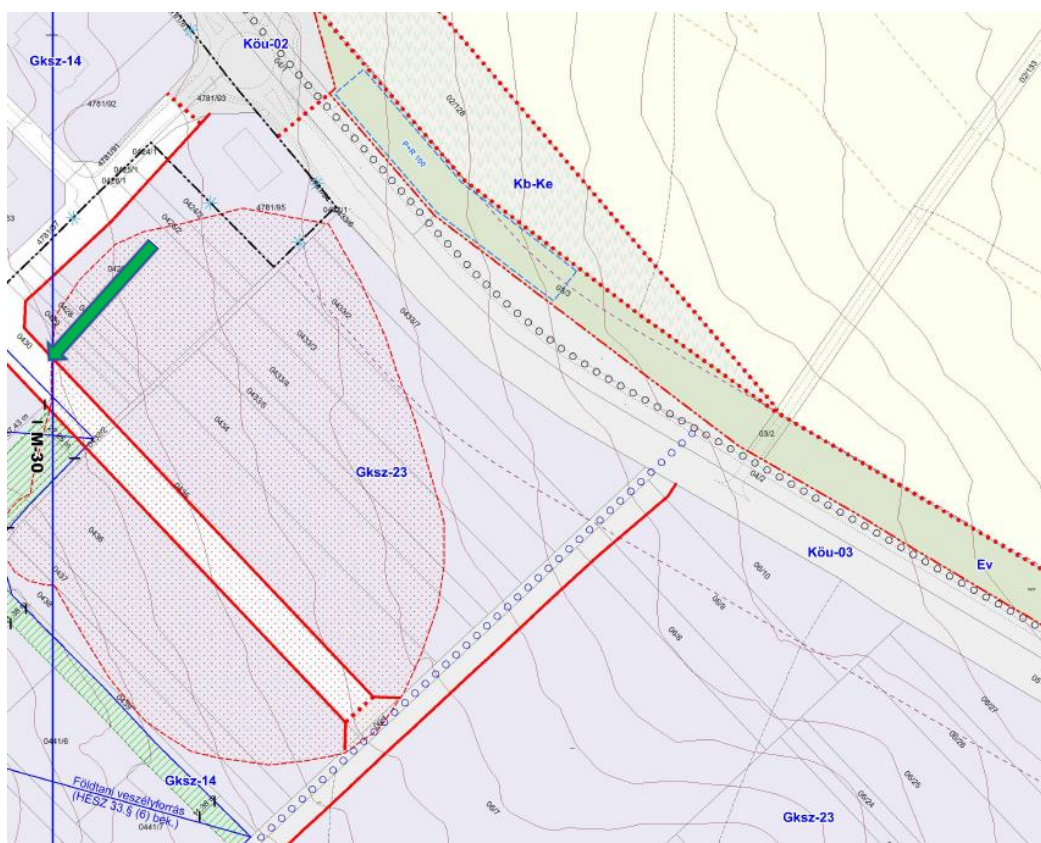
(5)⁶⁰ Gksz-28 jelű építési övezetben a 20. § (2) bekezdés b) pontja nem alkalmazható. A telek zöldfelületként fenntartandó részeként jelölt területen gépjármű közlekedésre és parkolásra használható területek nem jelölhetők ki.

(6)⁶¹ Gksz-14 jelű építési övezetben a Veszprém 6772, 6773, 6774, 6775, 0431, 0441/5, 0441/6, 0441/7, 0441/9, 0441/10, 0441/11 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan földtani

veszélyforrás miatt új épület elhelyezése előtt az ingatlanokra geotechnikai szakvélemény és környezetvédelmi felülvizsgálat vagy környezeti hatásvizsgálat vagy az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi kockázatértékelési vizsgálat készítenő.

7. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

1.	A	B	C	D	E	F	G	H
2.	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 szélessége (m)	Kialakítandó telek legkisebb mélysége (m)
3.	Gksz-01	SZ	1000	20	4,5	30	25	35
4.	Gksz-02	SZ	2000	20	5	30	30	50
5.	Gksz-03	SZ	1000	25	7,5	30	25	35
6.	Gksz-04	SZ	1000	30	4,5	30	25	35
7.	Gksz-05	SZ	1000	30	5,4	30	25	35
8.	Gksz-06	SZ	2000	30	6	30	30	50
9.	Gksz-07	SZ	1000	30	7,5	30	25	35
10.	Gksz-08	SZ	2000	30	7,5	30	30	50
11.	Gksz-09	SZ	3000	30	10,5	30	35	50
12.	Gksz-10	SZ	8000	35	18	25	35	50
13.	Gksz-11	SZ	2000	40	7,5	30	30	50
14.	Gksz-12	SZ	5000	40	10	25	30	50
15.	Gksz-13	SZ	2000	40	10,5	30	35	50
16.	Gksz-14	SZ	3500	40	12	25	35	50
17.	Gksz-15	SZ	5000	40	12,5	20	16	-
18.	Gksz-16	SZ	10000	40	15	40	-	-
19.	Gksz-17	SZ	3000	40	15	25	-	-
20.	Gksz-18	SZ	2500	45	15	30	40	50
21.	Gksz-19	SZ	2500	45	16	30	40	50
22.	Gksz-20	SZ	3000	50	10,5	30	35	50
23.	Gksz-21	SZ	2500	50	15	35	40	50
24.	Gksz-22	SZ	2500	60	16	25	40	50
25.	Gksz-23	SZ	3500	35	10,5	40	-	-
26.	Gksz-24	SZ	800	30	7,5	20	18	-
27.	Gksz-25	SZ	2000	50	7,5	20	30	50
28.	Gksz-26	SZ	3000	40	25	25	-	-
29.	Gksz-27	SZ	5000	40	10	10*	30	50
30 ¹⁰⁾	Gksz-28	SZ	3000	50	15	30	-	-



6. Szakértői megállapítások, vélemény

Összehasonlító adatok értékelése

A szakértői munka során konkrét és jól ismert ügyletek árainak vizsgálatára van szükség.

Az összehasonlítás eredményeként a lényeges értékbefolyásoló tényezők szerinti különbségeket korrekcióval láttam el. A korrigált fajlagos érték képezi az ingatlan piaci-forgalmi értékének alapját. A piaci-forgalmi érték a korrigált fajlagos érték és az ingatlan alapterülete szorzataként kerül kiszámításra – a pontos számítások a szakértői vélemény *1. számú mellékletében* kerülnek csatolásra.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben a földek értékesítésével kapcsolatos kötelezettséggént a helyi önkormányzatok hirdető felületein nyilvánosan közzétett termőföld adásvételi adatok is a vizsgálat tárgyát képezték.

A kiválasztott összehasonlító adatok földrajzi elhelyezkedésük, övezeti besorolásuk, művelési águk, méretük és hasznosítási formájuk 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. A pontos számítások a szakértői vélemény 1. számú mellékletében kerülnek csatolásra.

6.1 A piaci-forgalmi érték meghatározására alkalmazott szakértői módszer ismertetése

A piaci-forgalmi érték meghatározására a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszert, azon belül páros összehasonlító módszert alkalmaztam.

A páros összehasonlítás lényege, hogy az alaphalmazban lévő ingatlanokat külön-külön hasonlítjuk össze a vizsgált ingatlannal, azaz páronként történik az összehasonlítás és a korrekció.

A módszer lényege, hogy mindig két konkrét, a valóságban létező fizikailag is megismerhető ingatlan kerül összevetésre. Az egyes különbségek az ingatlanok esetében objektíven megítélhetők és egyszerűen számszerűsíthetők. Az összehasonlítás és a korrekció általában táblázatos formában történik.

Az eljárás során mindig az összehasonlító ingatlan fajlagos értékét módosítjuk a korrekciós tényezőknek megfelelően. Ha valamely értékmódosító tényező szempontjából

az összehasonlító ingatlan „jobb” és ezáltal értékesebb, akkor értelemszerűen csökkenteni kell a fajlagos értéket, hogy közelítsük azt a vizsgált ingatlanhoz. Ez azt jelenti, hogy ilyen esetben negatív korrekciót kell alkalmazni. Fordított esetben, mikor az értékelendő ingatlant ítéljük az adott szempontból „jobbnak”, akkor pozitív előjelű korrekciót kell alkalmazni.

Adott összehasonlító ingatlan esetében előjelesen összeadjuk a korrekciós tényezőket, majd az összegnek megfelelően módosítjuk a fajlagos értéket. Az így kapott számot hívjuk az adott ingatlan korrigált fajlagos értékének.

6.2. A kisajátítási eljárásba vont, a kisajátításra kerülő és a visszamaradó ingatlan értéke

Kisajátítás előtti ingatlan helyrajzi száma, művelési ága és területe					ÉRTÉKE (Terület érték)	
---	--	--	--	--	------------------------	--

Település	Fekvés	Helyrajzi szám	Művelési ág	Ingatlan területe (m ²)	Fajlagos érték (Ft/m ²)	Érték
Veszprém	külterület	0430	legelő	2 406	11 615	27 945 690 Ft

Kisajátítás után keletkező kisajátított ingatlan(ok) helyrajzi száma, művelési ága és területe					ÉRTÉKE (Terület érték)	
---	--	--	--	--	------------------------	--

Település	Fekvés	Helyrajzi szám	Művelési ág	Ingatlan területe (m ²)	Fajlagos érték (Ft/m ²)	Érték
Veszprém	külterület	0430/1	legelő	1525	11 615	17 712 875 Ft
			Összesen:	1525		17 712 875 Ft

Kisajátítás után keletkező visszamaradó ingatlan(ok) helyrajzi száma, művelési ága és területe					ÉRTÉKE (Terület érték)	
---	--	--	--	--	------------------------	--

Település	Fekvés	Helyrajzi szám	Művelési ág	Ingatlan területe (m ²)	Fajlagos érték (Ft/m ²)	Érték
Veszprém	külterület	0430/2	legelő	881	11 615	10 232 815 Ft
			Összesen:	881		10 232 815 Ft

A visszamaradó ingatlan alakja, mérete nem változik meg olyan mértékben, mely a korábbi állapothoz képest a hasznosítást nehezíti, költségesebbé teszi, így az értékcsökkenést nem szenved.

Értékcsökkenés mértéke	0430/2	hrs. esetén:	0%
Értékcsökkenés értéke	0430/2	hrs. esetén:	0 Ft

Visszamaradó ingatlan értéke:					10 232 815 Ft
--------------------------------------	--	--	--	--	----------------------

6.3. A kisajátítással kapcsolatban felmerülő kártalanítás meghatározása

A tulajdonost kártalanítás illeti meg a kisajátításra kerülő ingatlanrész tekintetében annak forgalmi értéke szerint. Kártalanítást szükséges megállapítani, továbbá a mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a lábon álló és függő termés (zöldkár) értéke szerint, illetve erdő esetében a faállomány értéke szerint. Az ingatlan egy részének kisajátítása esetén a visszamaradó ingatlanrész értékcsökkenése szerint. A kisajátítással felmerülő egyéb megtérítendő költség (műszaki kár) is vizsgálendő.

A visszamaradó ingatlanrészek kisajátításának szükségessége

A kisajátítása után visszamaradó, kialakításra kerülő ingatlan esetében szükséges vizsgálni, hogy a kisajátításról szóló, 2007. évi. CXXIII. törvény 6.§ (4) alapján a visszamaradó területek kisajátításának feltételei fennállnak-e.

2007. évi. CXXIII. törvény 6.§ szerint:

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.

A visszamaradó ingatlanrész funkciója, művelhetősége nem változik. A területcsökkentés és a terület formájának változása érdemben nem emeli a művelés költségét. A visszamaradó ingatlanrész gazdaságos értékesíthetősége a hatályos jogszabályok alapján lehetséges.

A szakvéleményben bemutatottak alapján a kisajátítással érintett ingatlan esetében nem indokolt a visszamaradó ingatlanrész kisajátítása.

6.4. A kisajátítással összefüggésben felmerülő megtérítendő költségek:

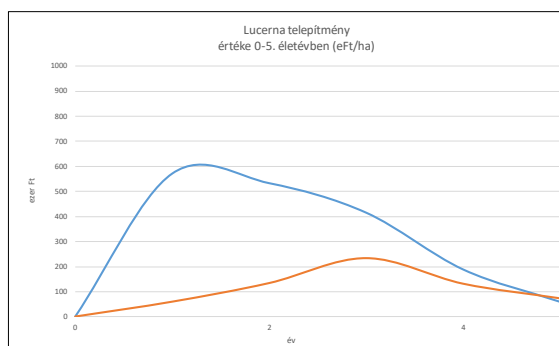
Zöldkár értéke a következők szerint kerül megállapításra.

Zöldkár: lábon álló és függő termés értéke szerint, illetve erdő, erdőszűlés esetében a faállomány értéke szerint zöldkár megtérítése **jelen esetben indokolt.**

A kisajátítással érintett terület a szemle időpontjában 2 éves lucernával hasznosított, a zöldkár az alábbiak szerint került meghatározásra:

Tulajdonosi közlés alapján 2 éves lucernával beültetett terület. A terület jellemzőit figyelembe véve a zöldkárt 6 t/ha (optimális) termésmennyiség és átlagos piaci értékesítési ár mellett, a kaszálás és bálázás költségeit figyelembe véve a lucerna „telepítmény” értékét a következőkben adom meg.

év	Telepítményérték	Jövedelem
0	0	0
1	571	60
2	533	134
3	415	234
4	188	132
5	59	73
6	-15	-15



$$Té_i = J_i + \sum_{k=1}^{n-i} \left(1 - \frac{d}{100}\right)^k \cdot J_{i+k}$$

$Té=0$ ha $i=0$

Lucerna hektáronkénti értéke

Diszkont kamatláb 4 %

Ültetvény kora	Terület	Fajlagos érték	Összeg
2 éves lucerna:	1525 m ²	532 652 Ft /ha	81 229 Ft

A körbálák száma a bála típusától és a várható terméstől függ. Egy körbála tömege (súlya) átlagosan 4-500 kg körüli. Tehát pl. 6,0 t/ha szénatermés esetén 12-15 db bálával lehet számolni.

Megjegyzés: a zöldkár a szemle időpontjára került meghatározásra. A tényleges birtokba vétel időpontjában a zöldkár értéke, a jelen szakvéleményben megállapítottól eltérhet.

Műszaki kár értéke:

A kisajátítással érintett területen a szemle időpontjában **műszaki kár megtérítése nem indokolt, mivel olyan épület, építmény, műtárgy nem volt látható, mely kártalanítás alapját képezhetné.**

Összefoglaló szakértői megállapítások

Kisajátítás előtti ingatlan helyrajzi száma, művelési ága és területe					ÉRTÉKE (Terület érték)	
---	--	--	--	--	------------------------	--

Település	Fekvés	Helyrajzi szám	Művelési ág	Ingatlan területe (m2)	Fajlagos érték (Ft/m2)	Érték
Veszprém	külterület	0430	legelő	2 406	11 615	27 945 690 Ft

Kisajátítás után keletkező kisajátított ingatlan(ok) helyrajzi száma, művelési ága és területe					ÉRTÉKE (Terület érték)	
---	--	--	--	--	------------------------	--

Település	Fekvés	Helyrajzi szám	Művelési ág	Ingatlan területe (m2)	Fajlagos érték (Ft/m2)	Érték
Veszprém	külterület	0430/1	legelő	1525	11 615	17 712 875 Ft
			Összesen:	1525		17 712 875 Ft

Kisajátítás után keletkező visszamaradó ingatlan(ok) helyrajzi száma, művelési ága és területe					ÉRTÉKE (Terület érték)	
---	--	--	--	--	------------------------	--

Település	Fekvés	Helyrajzi szám	Művelési ág	Ingatlan területe (m2)	Fajlagos érték (Ft/m2)	Érték
Veszprém	külterület	0430/2	legelő	881	11 615	10 232 815 Ft
			Összesen:	881		10 232 815 Ft

A visszamaradó ingatlan alakja, mérete nem változik meg olyan mértékben, mely a korábbi állapothoz képest a hasznosítást nehezíti, költségesebbé teszi, így az értékcsökkenést nem szenved.

Értékcsökkenés mértéke 0430/2 hrsz. esetén: 0%

Értékcsökkenés értéke 0430/2 hrsz. esetén: **0 Ft**

Visszamaradó ingatlan értéke:	10 232 815 Ft
--------------------------------------	----------------------

Zöldkár értéke (lucerna)	
	81 229 Ft
Műszaki kár értéke	
	0 Ft
KÁRTALANÍTÁS TELJES MÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA	

A kisajátításra kerülő ingatlan (talaj) kártalanítási értéke	17 712 875 Ft
A visszamaradó ingatlan (talaj) értékcsökkenésének értéke	0 Ft
A zöldkár értéke	81 229 Ft
Műszaki kár értéke	0 Ft
Összesen	17 794 104 Ft

Kártalanítás összege jogosultanként, egész forintba kerekítve:								
Ssz	Jogosult neve	Jogállása	Tulajdoni hányad	Földterület után járó kártalanítás	Visszamaradó rész értékcsökkenése	Zöldkár	Műszaki kár	Kártalanítás teljes összege
1.	Csáki András	tulajdonos	1 / 1	17 712 875 Ft	0 Ft	81 229 Ft	0 Ft	17 794 104 Ft
		Összesen:	1 / 1					17 794 104 Ft

Mellékletek:

- | | | |
|----|---------------|---|
| 1. | sz. melléklet | Piaci összehasonlító adatokon alapuló elemzés |
| 2. | sz. melléklet | Tulajdoni lap |
| 3. | sz. melléklet | Helyszíni szemlén készült fényképek |
| 4. | sz. melléklet | Mepar térkép |
| 5. | sz. melléklet | Térképek |
| 6. | sz. melléklet | Változási vázrajz |
| 7. | sz. melléklet | Területkimutatás |
| 8. | sz. melléklet | Szemle jegyzőkönyv |

1. sz. melléklet Piaci összehasonlító adatokon alapuló elemzés, egyéb alátámasztó számítások

A számítás és az adatok kezelése során figyelemmel voltam a kirendelő végzésben előírt alábbi szempontokra is:

„A szakértőnek a szakértői véleményét úgy kell elkészítenie, hogy a szakvélemény összehasonlításra alkalmas ingatlanokra vonatkozó részében fel kell sorolnia az összehasonlításra alkalmas ingatlanokat a hozzájuk kapcsolódó helyrajzi számokkal (valamint a NAV által szolgáltatott egyéb összehasonlító adatokkal) együtt, de a forgalmi érték feltüntetése nélkül. Ezt követően a fenti adatoktól elkülönítve, sorszámozva, helyrajzi számok nélkül kell sorolnia az összehasonlításra alkalmas ingatlanok m² árát, azonban nem az előbbiek szerinti sorrendben, hanem összekeverve, annak érdekében, hogy ne lehessen azokat összekapcsolni az ingatlanokkal.”

1.1 Összehasonlító adatok vizsgálata és elemzése:

A NAV adatszolgáltatásában olyan termőföld, mely hasonló paraméterekkel rendelkezett volna (Gksz övezeti, beépítésre szánt terület) nem volt. Egészen pontosan a NAV adatszolgáltatása termőföldet nem tartalmazott.

Ezért első körben hirdetésmények útján próbáltam meg adatokat beszerezni.

Az adatgyűjtés során 2021-ig visszamenőleg megvizsgáltam a hirdetményezett adásvételi szerződéseket.

Az adatgyűjtés eredménye táblázatba foglalva:

ID	Adat forrása	Város	Helyrajzi szám	Össz. terület (hektár)	Értékesített terület (hektár)	Tulajdoni hányad számlálója	Tulajdoni hányad nevezője	Vételár	fajlagos ár (Ft/ha)	Adásvételi év	Művelési ág	Szakértői megjegyzés
782443	hirdetményből	Veszprém	0430	0,2406	0,2406	1	1	12 400 000 Ft	51 537 822	2021	legelő	hasonló
860995	hirdetményből	Veszprém	069/335	0,1442	0,1442	1	1	10 000 000 Ft	69 348 128	2022	rét	nem ipari jelleg
864220	hirdetményből	Veszprém	0434	0,5689	0,14223	4	16	8 100 000 Ft	56 952 013	2022	szántó	hasonló
869954	hirdetményből	Veszprém	043/228	0,3327	0,04165	29520	235800	3 500 000 Ft	84 031 611	2022	szántó	nem ipari jelleg
909037	hirdetményből	Veszprém	069/156	0,1269	0,1269	1	1	9 500 000 Ft	74 862 096	2022	szántó	nem ipari jelleg

Az adatgyűjtés eredménye, hogy megállapítottam, hogy a vizsgálthoz hasonló, ipari-kereskedelmi jellegű termőföld ingatlanok forgalma nem jellemző a településen.

A fellelt, esetlegesen figyelembe vehető, zölddel jelölt ingatlanok száma egyrészt kevés, a szakmai normák alapján legalább 3 adat szükséges az összehasonlító módszer elvégzéséhez. Másrészt ezen adatok közül egyik osztatlan közös tulajdonú. Véleményem

és egyben tapasztalatom alapján az osztatlan közös tulajdoni illetőség értékesítése szinte mindig magában hordoz valamilyen speciális érdekeltséget. Ez lehet egyrészt a tulajdonostárs „kivásárlásának” esete, ekkor a kínálati oldal nem hordozza a normál piaci folyamatok szerinti szabad kínálatot. De lehet egy későbbi vásárlási pozíciót megerősítő „bevásárlás” is adott területbe, vagy termőföld piacba. Ekkor a vevő speciális érdeke nem tükröz szabadpiaci körülményeket.

Belátható, hogy a termőföldek értékesítési adataival az értékelés nem végezhető el. Vélhetően a NAV is ezért nem tudott adatot szolgáltatni.

Az értékbecslés során a NAV által szolgáltatott egyéb adatok vizsgálatát végeztem el:

Helyrajzi szám	Település	Illeték köt. keletkezésének éve	Ingatlan területe /nm/	Részarány	Övezet jellege	Megközelíthetőség	Fekvés	Föld beépített	Szakértői megjegyzés
431	VESZPRÉM	2022	8634	1/1			külterület	nem	A 0431 hrsz. alatti ingatlan területének 95%-a a kötelezően fenntartandó zöldfelület
0213/110	VESZPRÉM	2023	9453	1/1	intézményi terület	földút	külterület	nem	fizikailag távolabb eső terület
0213/112	VESZPRÉM	2023	11386	1/1	ipari terület	földút	külterület	nem	fizikailag távolabb eső terület
0433/5	VESZPRÉM	2023	2290	1/1			külterület	nem	alacsony szélsőérték, nem ismert, hogy az ár kialakításában milyen tényezők játszottak közre
0441/5	VESZPRÉM	2023	4133	1/1	ipari terület	földút	külterület	nem	összehasonlításra alkalmas
0441/10	VESZPRÉM	2023	4097	1/1	ipari terület	földút	külterület	nem	összehasonlításra alkalmas
0441/11	VESZPRÉM	2023	4080	1/1	ipari terület	aszfaltút	külterület	nem	összehasonlításra alkalmas
0441/9	VESZPRÉM	2023	3988	1/1	ipari terület	földút	külterület	nem	összehasonlításra alkalmas
0441/6	VESZPRÉM	2023	4209	1/1	ipari terület	földút	külterület	nem	összehasonlításra alkalmas
0441/7	VESZPRÉM	2023	4171	1/1	ipari terület	aszfaltút	külterület	nem	összehasonlításra alkalmas

A fenti táblázatban zölddel jelölt adatokat a főbb értékmérő tulajdonságok vizsgálata alapján összehasonlításra alkalmasak, ezek szerepelnek az alábbi páros összehasonlító táblázatban.

Az 1. összehasonlító adat a beépíthetősége miatt nem alkalmas az összehasonlításra. A 2. és 3. adat fizikailag távolabb esik a vizsgált ingatlantól, a 4. adat pedig szélsőértéknek (átlagtól jelentősen eltérő) tekinthető.

Az adatokat összehasonlításra alkalmasnak ítélték azon szakmailag széleskörűen elfogadott értékelési elv mentén, hogy amennyiben a termőföld esetében a fejlesztési potenciál megállapítható, beépítésre szánt övezetben fekszik, művelés alól kivonásnak nincs elvi akadálya, akkor javasolható elsősorban az azonos, vagy hasonló építési övezetbe sorolt termőföldek összehasonlító adatként való használata, ennek hiányában elfogadhatónak tartja a szakma a művelésből már kivont, de jellegében hasonló területek

összehasonlító adatként való használatát is, azzal, hogy a művelés alól történő kivonás költségét is figyelembe kell venni.

A művelés alól történő kivonásnak előre látható elvi akadálya nincsen, mivel Scheffer Balázs földügyi szakügyintéző (Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5.) korábban adott tájékoztatása alapján, Veszprém településen a legelők átlagos aranykorona értéke 2,34. Átlagosnál jobb minőségű az 1. és 2. minőségi osztály. Az érintett legelő 3. minőségi osztályba sorolt.

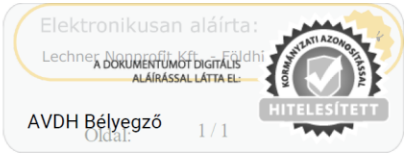
1.2 Páros összehasonlító módszer

Összehasonlító adatok											
Adat / szempont	vizsgált ing.	1		2		3		4		5	
cím	-										
Szöveges jellemzés	-	Gksz-14 övezetbe sorolt, térképezett, de ki nem alakított útról megközelíthető fejlesztési terület		Gksz-14 övezetbe sorolt, térképezett, de ki nem alakított útról megközelíthető fejlesztési terület		Gksz-14 övezetbe sorolt, szilárd burkolatú úttal határolt fejlesztési terület		Gksz-14 övezetbe sorolt, térképezett, de ki nem alakított útról megközelíthető fejlesztési terület		Gksz-14 övezetbe sorolt, térképezett, de ki nem alakított útról megközelíthető fejlesztési terület	
E-közmű térkép	-										
HÉSZ	-										
összes terület [m2]											
Tulajdoni hányad	1/1										
tulajdoni hányad arányos terület [m2]											
AK érték											
Fajlagos AK érték [AK/ha]											
adat forrás	-	NAV Iktatószám: 3167171299		NAV Iktatószám: 3167171299		NAV Iktatószám: 3167171299		NAV Iktatószám: 3167171299		NAV Iktatószám: 3167171299	
Árak /Ft/	-										
Adat kelte	-	2023.		2023.		2023.		2023.		2023.	
Fajlagos érték [Ft/m2]	-	15 364		15 499		15 564		15 923		15 087	
Ingatlanpiaci árkorrekció		0%	alkamazása nem indokolt	0%	alkamazása nem indokolt	0%	alkamazása nem indokolt	0%	alkamazása nem indokolt	0%	alkamazása nem indokolt
Fajlagos érték [Ft/m2]		15 364	[Ft/m2]	15 499	[Ft/m2]	15 564	[Ft/m2]	15 923	[Ft/m2]	15 087	[Ft/m2]
Értékmódosító tényezők, a vizsgálathoz viszonyítva +/- %-osan meghatározva											
szempontok	korrekció indoklása	%	indoklás	%	indoklás	%	indoklás	%	indoklás	%	indoklás
méret	rendkívül kis méretű, önállóan csak korlátozottan hasznosítható	-5%	beépíthető, önállóan hasznosítható	-5%	beépíthető, önállóan hasznosítható	-5%	beépíthető, önállóan hasznosítható	-5%	beépíthető, önállóan hasznosítható	-5%	beépíthető, önállóan hasznosítható
környezet	az ingatlan környezeti szempontjai miatti korrekció került figyelembe vételre	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló	0%	hasonló
feltártság	az ingatlan útkapcsolatainak és a közművesíttettség viszonyai alapján	10%	kedvezőtlenebb	10%	kedvezőtlenebb	10%	kedvezőtlenebb	10%	kedvezőtlenebb	10%	kedvezőtlenebb
övezeti előírások	az ingatlan beépítési paramétereinek forgalmi értékre gyakorolt hatása került figyelembe vételre	-10%	kedvezőbb	-10%	kedvezőbb	-10%	kedvezőbb	-10%	kedvezőbb	-10%	kedvezőbb
művelési alól ki nem vett	a művelés alól történő kivonás költségei és temőföldek korlátozottabb értékesíthetősége került figyelembe vételre	-20%	kedvezőbb	-20%	kedvezőbb	-20%	kedvezőbb	-20%	kedvezőbb	-20%	kedvezőbb
	-										
összesen	-	-25%		-25%		-25%		-25%		-25%	
korrekciós tényező	-	0,75		0,75		0,75		0,75		0,75	
Módosított fajlagos érték (Ft/m2)		11 523		11 624		11 673		11 942		11 315	
Eltérés az átlaghoz képest		99%		100%		100%		103%		97%	
Korrigált fajlagos alapértékek átlaga a teljes ingatlan vonatkozásában (Ft/m2)		11 615									

A fenti táblázat Excel adattáblában, annak kerekítési szabályai szerint, képletezéssel készült.

2. sz. melléklet Tulajdoni lap

Veszprém Vármegyei Köormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.



E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/18725/2024
2024.02.21

VESZPRÉM

Szektor : 61

Külterület

0430 helyrajzi szám

I R É S Z					
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

. legelő -	3	2406	0.46		
II R É S Z					
2. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 421707/2/2021.09.23					
jogcím: adásvétel					
utalás: II /1.					
jogállás: tulajdonos					
név : Csáki András					
sz.név: Csáki András					
szül. : 1971					
a.név : Grim Mária					
cím : 8200 VESZPRÉM Óváros tér 17.					
III R É S Z					
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 43520/2/2011.08.08					
Vezetékjog					
A vázrajz szerinti a légvezeték és földkábel biztonsági övezete által érintett 219 m2 területre.					
jogosult:					
név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám:					
10741980					
cím : 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13.					

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 kisajátítási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

3. sz. melléklet Helyszíni szemlén készült fényképek



Szemlefoto



Szemlefoto



Szemlefoto



Szemlefoto



Szemlefoto



Szemlefoto



Szemlefoto



Szemlefoto



UAV felvétel

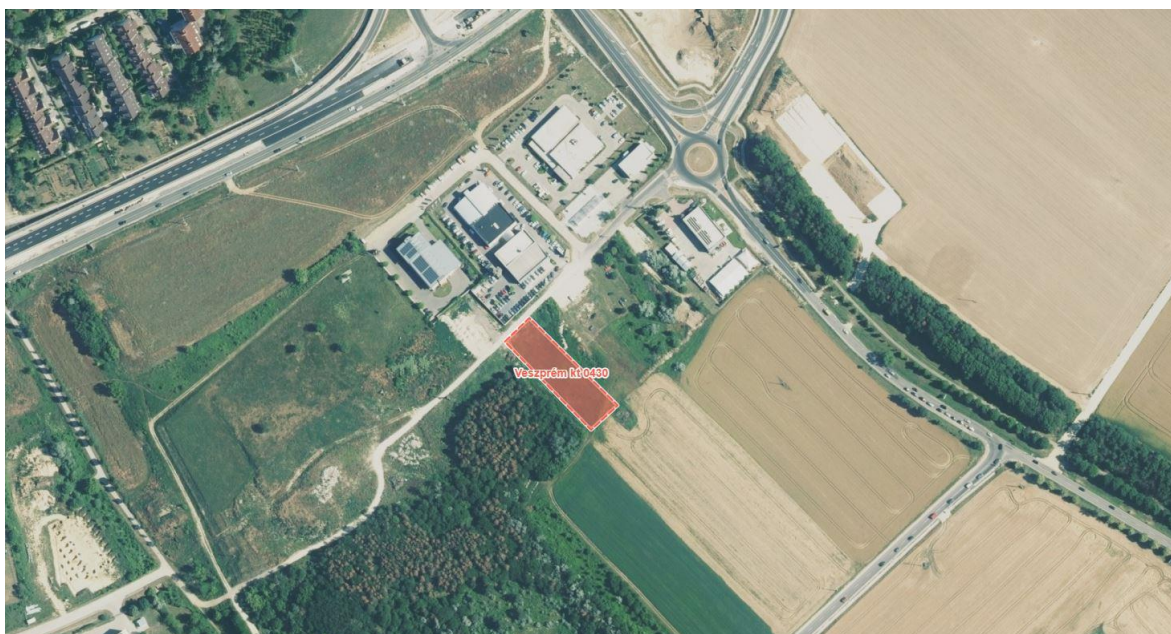
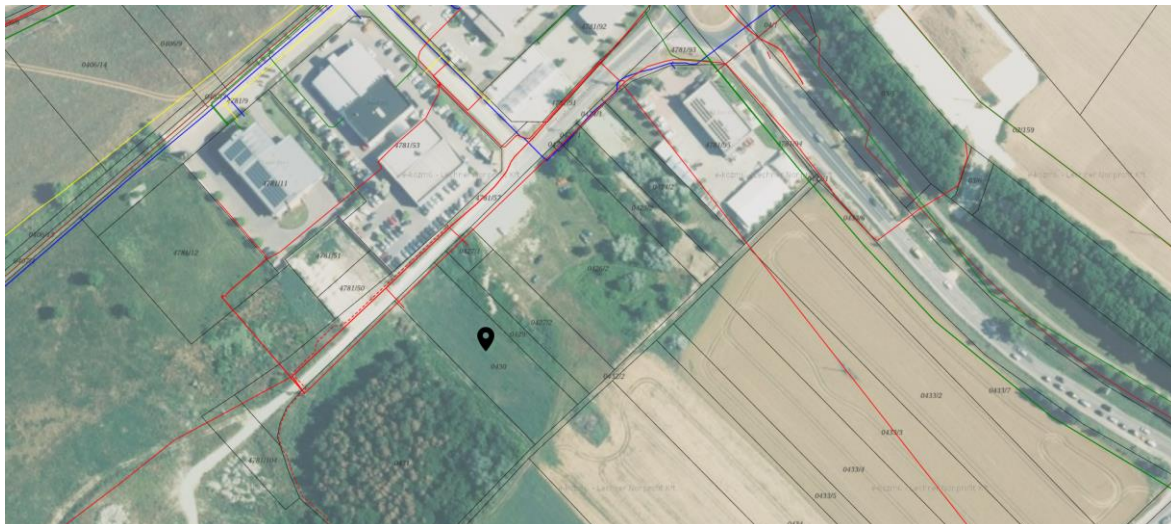


UAV felvétel

4. sz. melléklet MEPAR térkép (forrás:mepar.hu)



5. Térképek (e-kozmu.hu, geoshop.hu)



6. Kisajátítási vázrajz

e feltétel teljesülését nem kell vizsgálni, mivel a beépítésre szánt területen elhelyezkedő ingatlan nagysága már eredetileg sem éri el a megengedett legkisebb teleknagyságot.

220. Veszprém, Lahner Gy. u. 2/2 B/3

Munkaszám: 3890-34/2023

AVDH SIGN

Adatszolg. ikt. sz.: 2/227/2023

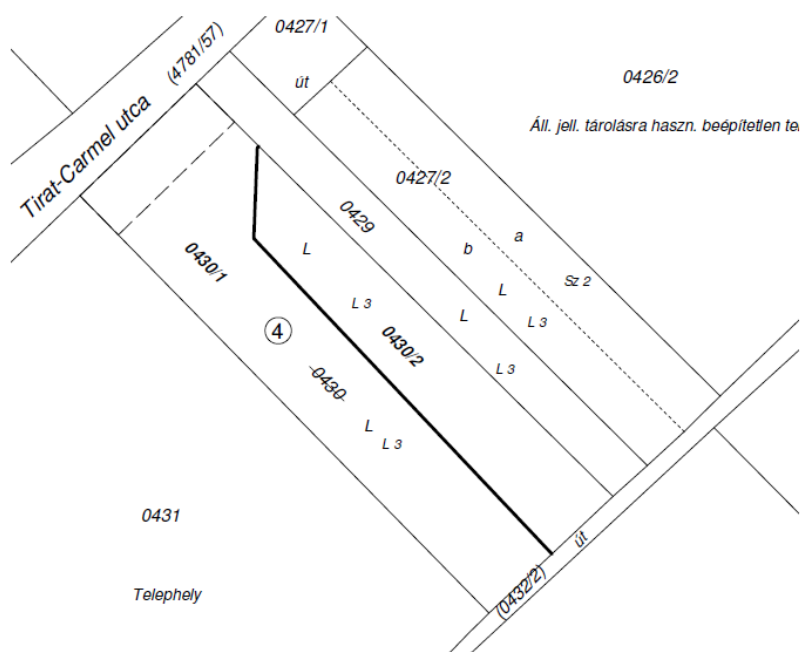
KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a **0430** helyrajzi számú földrészletről

Méretarány: 1:1000

4 Tkm.

A kisajátítási változási vázrajz a területkimutatással együtt érvényes !



A művelési ág és a minőségi osztály megjelölése és ábrázolása, a kataszteri tiszta jövedelem számítása helyes, az adatok a földminősítési eljárás eredményének megfelelően kerültek feltüntetésre.

Veszprém, 2023. 11. 17.

Veszprém, 2023. hó nap

.....
mezőgazdász

Készítő és minőséget tanúsító:

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes.

NYESTE GÁBOR
Ing. rend. sz.: 1334/93
okl. földmérőmérnök
Terveng.sz.: GD1/19-0185
Földm.lg.szám: 4296
Mérnök Kamarai szám: 19-0185
Ing.rend.min. szám: 1334/1993

Veszprém, 2023. hó nap

.....
záradékoló




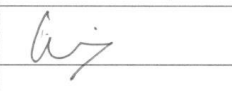

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.
A művelési ágak, minőségi osztályok és a földminősítési mintateretek feltűr

7. Területkimutatás

Kisajátítás előtti állapot		Kisajátítás utáni állapot										Megjegyzés			
Sorszám	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület	Kat. jöv.	Kisajátítás utáni			Kisajátított		Visszamaradt		
			betűjelzés	műv.ága	min. oszt.			betűjelzés	műv.ága	min. oszt.	terület		ha.m ²	Kat. jöv.	terület
1	2	3	4			5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
4	43520/2/2011.08.08 vez.jog 219 m ² E.ON É-dunántúli Áramhálózati Zrt. 9027. Győr, Kandó K. u. 11-13.	0430		legelő	3	0.2406	0.46	0430/1		0.1525	0.29			43520/2/2011.08.08 vez.jog 219 m ² E.ON É-dunántúli Áramhálózati Zrt. 9027. Győr, Kandó K. u. 11-13.	
								0430/2				0.0881	0.17		
I. oldal:						0.2406	0.46			0.1525	0.29	0.0881	0.17		

8. sz. melléklet Szemle jegyzőkönyv

SZEMLE JEGYZŐKÖNYV			
Ügyiratszám	VE/52/00585-6/2024.	Szemle dátuma	2024. április 23.
Kirendelő	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal	Szemle tárgya	Veszprém 0430 hrsz

Jelenlévő neve	Beosztás	Aláírás
Simon Péter	igazságügyi szakértő	
Tóth Csaba	igazságügyi szakértő	
DR. HERPAI GÁBOR	VMJV jogi képviselő	
dr. Könyv Norbert	VMJV önkormányzat	
Csáki Andor	feladatok	

Észrevételek:

Tulajdonos: 3 íze utca, utca kőbontás-
A kőbontás 2024. évi költségvetés: A költségvetés
ingatlanok kiadásai és bevételei

Kelt: mint fent

1/1. oldal