

Ügyszám: SOB/02/1531-2/2017

ELŐZETES SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

FONYÓD
8518/3 hrsz.-ú ingatlan
kisajátítása ügyében



Készítette:

Zsiga Györgyné
Igazságügyi szakértő
ZSIGA GYÖRGYNÉ
Igazságügyi Szakértő
8000 Székesfehérvár, Szent Vendel u. 4.
EV 46188700-2-27 • Nyt. sz.: 6204
Bankkártyaszám: 73602086-10179385

A szakértői vélemény 9 számozott oldalt, E.hiteles térképmásolat, tulajdoni lap másolat mellékletet tartalmaz.

Készült 6 eredeti példányban.
Székesfehérvár 2017.09.20.

Tartalomjegyzék	Oldalszám
• Tartalomjegyzék	2
• Megbízás ismertetése	3
• Helyszini szemle időpontja	3
• Szakértői nyilatkozat	3
• Előzmények	4
• Feladat	4
• Kisajátítás fejében járó kártalanítás megállapítása	5
• Forgalmi érték meghatározása	6
• Ingatlannyilvántartási adatok	7
• Ingatlan fekvése, jellemzői	8
• Övezeti besorolás	8
• A kisajátítás ingatlanra való hatása	9
• Kártalanítási javaslat	9

Megbízó:

A Somogy Megyei Kormányhivatal
7400 Kaposvár, Csokonai út 3.

Kirendelő végzés száma:

SOB/02/1531-2/2017

Megbízás tárgya:

Fonyód 8518/3 hrsz-ú ingatlan kisajátítása

Megbízás célja:

A kisajátítással érintett ingatlan kisajátítást megelőző előzetes szakvélemény készítése ,
kártalanítási javaslat megtétele.

A megbízó által rendelkezésre bocsátott anyagok:

- térképmásolat
- tulajdoni lap másolat
- egyéb iratanyag

Beszerzett adatok:

- NAV Somogy Megyei Adóigazgatóság Illeték Osztály összehasonlító adatszolgáltatása
- Települési szabályozási terv
- Egyéb információk

A helyszíni szemle:

Időpont: 2017. szeptember 18.

Szakértői nyilatkozat

Nyilatkozom, hogy a szakértői vélemény elkészítése során a 2004 évi CXL tv. (Ket) 58 és 59.§-ok, valamint az igazságügyi szakértői tevékenységről szóló 2005 évi XLVII. tv. előírásait betartottam. Kijelentem, hogy az ingatlanokat a rendelkezésemre álló adatok és a helyszíni szemle alapján értékeltem, a kártalanítási összegeket a jogszabályoknak és a szakértői gyakorlatnak megfelelően állapítottam meg. A szakértői vélemény tekintetében titoktartási kötelezettségemet elismerem, egyben kikötöm, hogy a szakvélemény tartalmát a kisajátítási eljárás és az esetleges közigazgatási bírósági eljárás kivül, beleegyezésem nélkül a Kirendelő nem hozhatja harmadik személy tudomására. Kijelentem, hogy a szakértői díj nem áll összefüggésben a megállapított forgalmi értékekkel és kártalanítási tételekkel. Az érintettek irányában elfogult nem vagyok, az ügyfelekkel nem állok sem rokoni, sem üzleti, sem egyéb, kizáró ok alá eső kapcsolatban. A hamis véleményadás következményeivel tisztában vagyok.

Előzmények:

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. tv. alapján a tulajdonosok és egyéb jogosultak részére járó kártalanítási összeg megállapítása érdekében a Somogy Megyei Kormányhivatal igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőként rendelt ki.

Feladat :

- 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, tárgyévben megvalósult adásvételekre vonatkozó adatokat kell beszereznie. Összehasonlító adatként elsősorban a vizsgált ingatlan fekvése szerinti helyi önkormányzat helyi építési szabályzatában az ingatlannal megegyező övezetbe sorolt ingatlanok vehetők figyelembe. Az eseti, konjunkturális árakat (melyeket piaci viszonyok között megvalósuló beruházások mielőbbi biztosítása érdekében történő ingatlanszerzés során alakítanak ki) nem lehet figyelembe venni. A kisajátítással érintett ingatlannal való hasonlóság mértékének megállapítása érdekében az összehasonlításra felhozott ingatlanok elhelyezkedését, alapterületét, egyéb adottságait, mezőgazdasági ingatlan esetében művelési ágát és hasznosítását részletesen szükséges feltüntetni a szakvéleményben.
 - Ha az összehasonlításra felhozott ingatlanok jellemzői a kisajátítással érintett ingatlanokétól eltérőek, az ingatlan településen belüli fekvését, közművekkel való ellátottságát, illetve a közművesítés lehetőségét, földrajzi és gazdasági adottságait, termőföld esetén a művelési ágat 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.
 - Ha az ingatlan valóságos forgalmi értéke - összehasonlításra alkalmas ingatlanok, illetve ezek forgalmának hiányában, vagy forgalmukra jogszabályban elrendelt korlátozás, illetve más ok miatt - nem állapítható meg, az ingatlan településen belüli fekvését, közművekkel való ellátottságát, ennek hiányában a közművesítés lehetőségét, földrajzi és gazdasági adottságait, termőföld esetén a művelési ágat, a földminősítés szempontjait és az ingatlan jövedelmezőségét kell figyelembe venni.
 - A szakvéleménynek ki kell terjednie a kisajátítással összefüggésben felmerülő esetleges egyéb költségek összegére is, így különösen az esetleges kerítés áthelyezés költségeire és a zöldkár mértékére.
 - Tegye meg az ügygel összefüggő egyéb észrevételeit.
- Mindezek után állapítsa meg, hogy a kisajátítás fejében mekkora kártalanítási összeg illeti meg jogosultakat..

Kisajátítás fejében járó kártalanítás megállapítása

a.) Jogi szabályozás:

A kisajátítás feltételei *a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvényben* lettek rögzítve:

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.

19. § (1) A kisajátítással kapcsolatos értékvesztést meg kell téríteni. Értékvesztésként kell megtéríteni különösen

a) mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a lábon álló és függő termés értékét, ha az a birtokbaadás időpontjában már megállapítható, ennek hiányában a folyó gazdasági év várható termésének értékét;

b) erdő esetében a lábon álló faállomány értékét;

c) az ingatlan egy részének kisajátítása esetén a visszamaradt ingatlanrész értékének csökkenését.

(2) A lábon álló és függő termés értékéből, illetőleg a folyó gazdasági év várható termésének értékéből le kell vonni az elmaradt mezőgazdasági munkák költségét.

20. § A kisajátítással kapcsolatos költségként meg kell téríteni

a) mező- és erdőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a folyó gazdasági évben elvégzett mező- és erdőgazdasági munkák költségét, és az egyéb ráfordítások költségét;

c) az egyéb, indokolt és igazolt költségeket.

Forgalmi értékek meghatározása:

A Kisajátítási törvény értelmében a kártalanítás összegének megállapítása során az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét kell figyelembe venni. 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, kell figyelembe venni.

Az ingatlan forgalmi (piaci) értékének megállapításához adatszolgáltatást kértem a NAV Somogy Megyei Adóigazgatóság Illeték osztályától a megvalósult adásvételek köréből.

Cím:	Fonyód Liget utca	Fonyód Liget utca	Fonyód Liget utca	Fonyód Török B u	Fonyód Zrinyi u
Kiinduló alapadatok					
Információ forrása	NAV Adatbázis	NAV adatbázis	NAV adatbázis	NAV adatbázis	NAV adatbázis
Információ dátuma	2015	2014	2015	2015	2015
Ingatlan jellege	telek	telek.	telek	telek	telek
Telek alapterület m2	468	516	512	610	490
Eladási ár Ft	7 500 000	6 000 000	9 000 000	7 500 000	8000 000
Egységár Ft/m2	16 025	11 627	17 578	12 295	16 326
Tulajdoni hányad	3/6	1/2	1/1	3/6	1/1
Összehasonlító adat típusa	Adás-vétel	Adás-vétel	Adás-vétel	Adás-vétel	Adás-vétel
Értékmódosító tényező					
1. Elhelyezkedés	+ 5 %	+ 5 %	+ 5 %	+ 5 %	+ 5 %
2. Alak,forma	- 20 %	- 20 %	- 20 %	- 20 %	- 210 %
3. Beépíthetőség, övezeti besorolás	- 50 %	- 50 %	- 50 %	- 50 %	- 50 %
4. Egyéb (közművek hiánya)	- 15 %	- 15 %	- 15 %	- 15 %	- 15 %
Korrigált fajlagos alapár Ft/m2	3205	2 325	3 515	2 459	3 265

Korrigált fajlagos ár: 2 954,- Ft/m2

Az Illeték Osztály tájékoztatás alapján az összehasonlító adatoknál a bruttó vételár került figyelembevételre. Erre tekintettel **a fajlagos és korrigált adatok is bruttónak tekintendők.**

Ingatlannyilvántartási adatok

Cím: Fonyód, belterület
Az ingatlan helyrajzi száma: 8518/3
Művelési ág : kivett közterület
Területe 188 m²

Kisajátítással érintett terület: 188 m² a teljes ingatlan

Az ingatlan tulajdonosa tulajdoni lap szerint

Név	Cím	Tul.hányad
Fonyód Város Önkormányzata	8640 Fonyód Fő utca 19	1/1

Tehermentes

Ingatlan fekvése, jellemzője:

Az ingatlan Fonyód város belterületének keleti részén fekszik, a vasútvonal északnyugati határának szomszédságában.

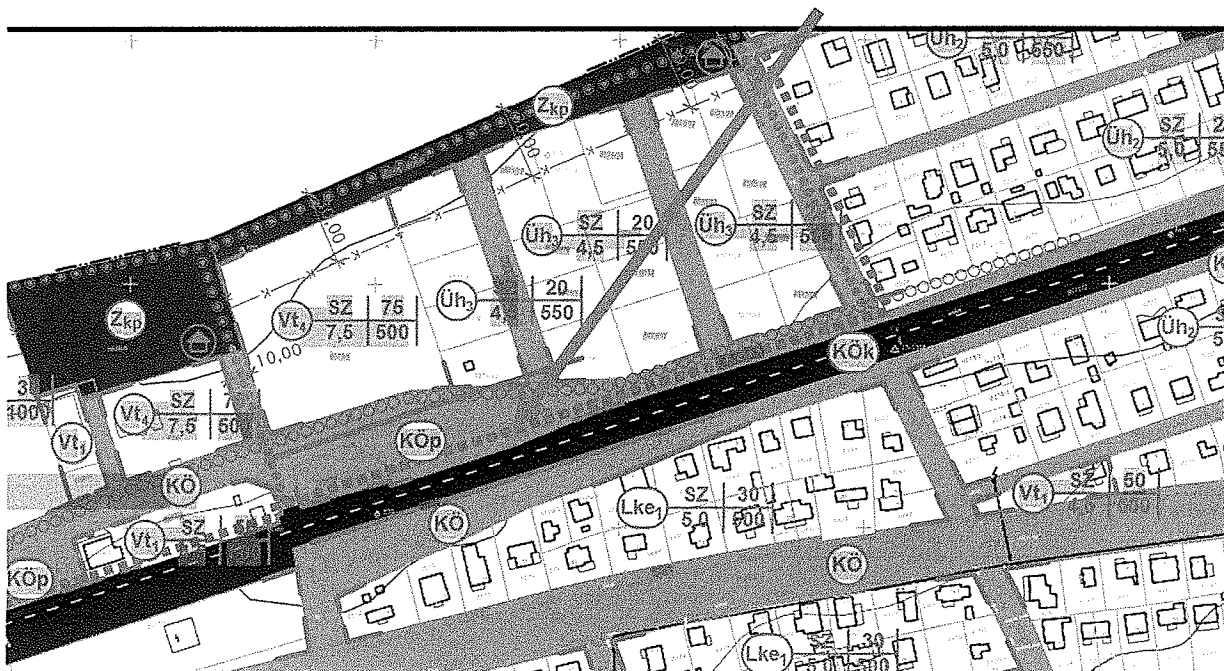
Hosszan elnyúló sáv, 70 méter hosszú átlagos szélessége 2,6 méter.

Kivett közterület művelési ágban nyilvántartott.

A valóságban gyepes területsáv a vasúti pályatest és az Fürdő utca között.



közforgalom számára megnyitott magán parkolót-pihenőhelyet lehet kialakítani a vonatkozó Útügyi műszaki előírás szerint.



A beruházással érintett területen értéket képviselő növényzet és műszaki létesítmény nincs.

Kártalanítási javaslat

	Terület (m2)	Fajl. forgalmi érték (Ft/m2)	Számított érték (Ft)
a./ A telekingatlan teljes forgalmi értéke	188	2954	555 352
b./Visszamaradó telekter. forg. értéke	-	-	-
c./ Műszaki kár			0
d./ Zöldkár			0
e./ Értékcsökkenés			0
Kártalanítás összesen: (a - b) + c + d + e			555 352


azaz **Ötszázötvenötezer háromszázötvenkettő** forint.

A kisajátítással összefüggő egyéb költség nem merül fel.

Tulajdoni hányad szerinti kártalanítás

Név	Tul. hányad	Kártalanítási javaslat
Fonyód város Önkormányzata	1/1	555 352,- Ft

Székesfehérvár 2017. szeptember 20.


Zsiga Györgyné
Igazságügyi szakértő
Eng.sz: 280696
ZSIGA GYÖRGYNÉ
Igazságügyi Szakértő
8000 Székesfehérvár, Szent Vendel u. 4.
EV 46188700-2-27 • Nyt. sz.: 6204
Bankszámlaszám: 73602086-10179385

Fonyódi Járási Hivatal
Balatonboglár 8630 Szabadság u. 15.

E-hiteles térképmásolat

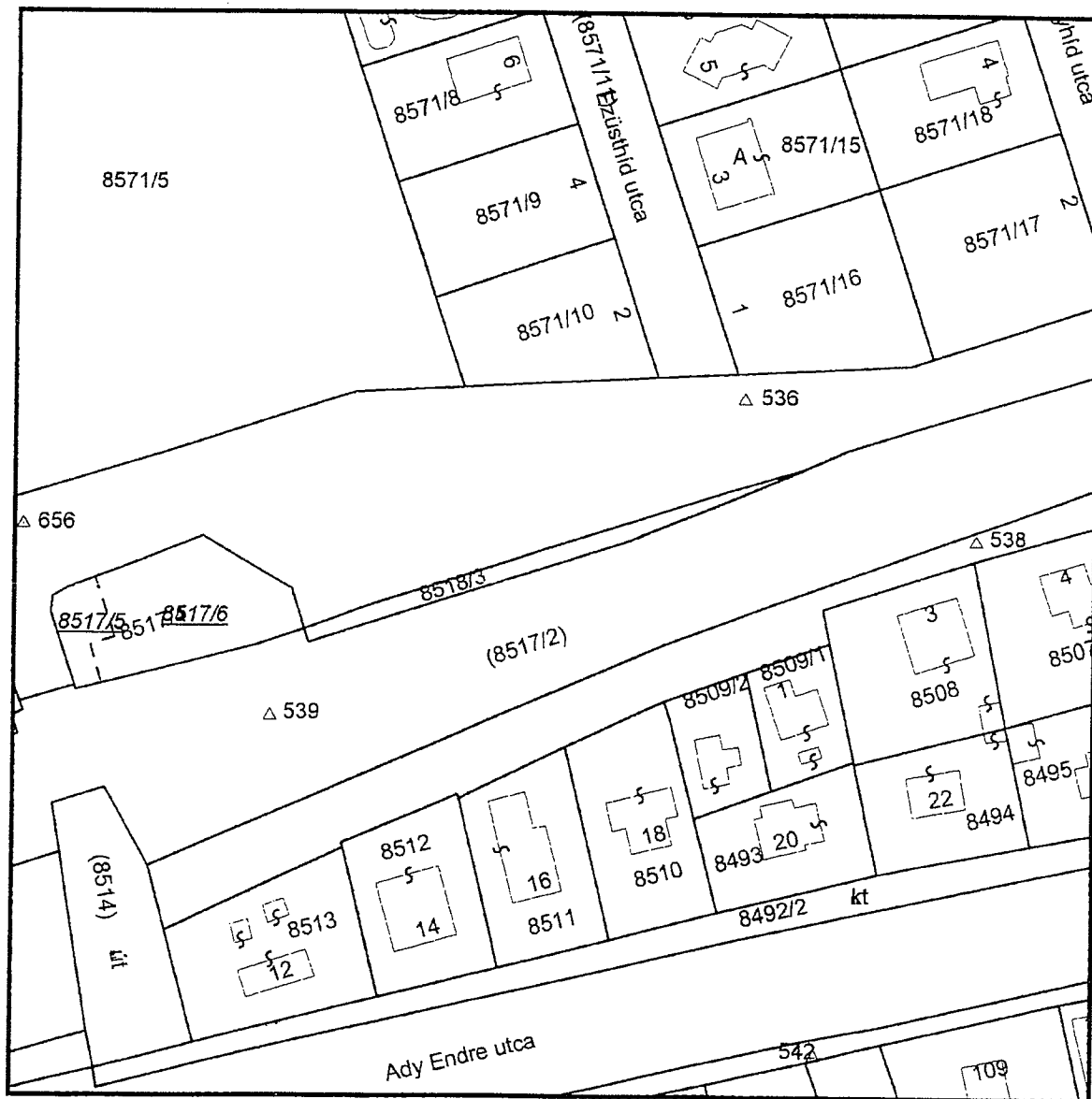
2017.07.05 13:06:48

Helyrajzi szám: FONYÓD belterület 8518/3

Megrendelés szám: 7/734/2017

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 13507220002017



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

