

Kirendelő végzés száma:
PEB/048/735-2/2016.

**IGAZSÁGÜGYI INGATLANFORGALMI
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**
AZ ÜLLŐ, 029/1 HELYRAJZI SZÁM
ALATTI INGATLANBÓL
AZ M4 GYORSFORGALMI ÚT
MEGVALÓSÍTÁSÁHOZ SZÜKSÉGES
KISAJÁTÍTANDÓ TERÜLET
PIACI-FORGALMI ÉRTÉKÉNEK
MEGHATÁROZÁSÁRÓL

KIRENDELŐ:

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály
Nemzetgazdasági Szempontból Kiemelt Jelentőségű Ügyek Osztálya
1052 Budapest V. kerület, Városház utca 7. szám

KÉSZÍTETTE:

SÁTORI® ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT.
1311 Budapest, Pf.: 1.; 1039 Budapest III. ker., Széchenyi u. 4.
telefon: +36-1-250-90-15, fax: +36-1-240-35-92,
mobil: +36-30-941-63-82, e-mail: satori@satori.hu



Satori Sándor
okl. szerkezetépítő- és gazdaságinmérnök
okl. igazságügyi szakmérnök és szakértő
okl. ingatlan szakértő / ESSEC / EUFIM

Budapest, 2016. június 20.

SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT
009292 nyilvántartási számon
az IRM/IKSZFO/1742/2010. határozattal bejegyzett
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés;
építésgépesítés; építéstechnológia;
épületfizika; épületszerkezet; ingatlan-értékbecslés;
tartószerkezet (statika) szakterületeken

a Satori® és Társa Mérnöki Iroda KFT az IRM/IKSZFO/1742/2010. határozattal, 009292 nyilvántartási számon bejegyzett

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ

beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés; építésgépesítés; építéstechnológia;
épületfizika; épületszerkezet; ingatlan-értékbecslés; tartószerkezet (statika) szakterületeken

IGAZSÁGÜGYI INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY AZ ÜLLŐ, 029/1 HELYRAJZI SZÁM ALATTI INGATLANBÓL AZ M4 GYORSFORGALMI ÚT MEGVALÓSÍTÁSÁHOZ SZÜKSÉGES KISAJÁTÍTANDÓ TERÜLET PIACI-FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSÁRÓL

1./ A SZAKÉRTŐI KIRENDELÉS

A Pest Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály, Nemzetgazdasági Szempontból Kiemelt Jelentőségű Ügyek Osztálya (1052 Budapest V. kerület, Városház utca 7.) PEB/048/735-2/2016. számú végzésével kirendelte a Sátori és Társa Mérnöki Iroda Kft.-t, mint 009292 nyilvántartási számon bejegyzett igazságügyi szakértő céget. A szakértői feladat az Üllő, 029/1 helyrajzi szám alatti ingatlanból az M4 gyorsforgalmi út megvalósításához szükséges kisajátítandó terület piaci-forgalmi értékének meghatározása.

A Sátori és Társa Mérnöki Iroda Kft. nevében eljáró igazságügyi szakértő, Sátori Sándor okl. szerkezetépítő- és gazdaságimérnök, okl. igazságügyi szakmérnök és szakértő, okl. ingatlan szakértő / ESSEC / EUFIM a kirendelést elfogadta. A szakértő szakmájában megfelelő iskolai végzettséggel, kellő szakmai jártassággal és szakmai ismerettel rendelkezik, hasonló ügyekben megfelelő szakértői referenciákkal bír. Igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői véleményét a következőkben adja meg:

2./ A SZAKÉRTŐI FELADAT

A kirendelő végzés szerint a szakértői feladat helyszíni szemle megtartásával a vizsgált ingatlanból kisajátítandó terület piaci-forgalmi értékének, valamint a kisajátítással összefüggő esetleges értékvesztésnek és költségeknek a meghatározása a következő szempontok alapján:

- 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 a Nemzeti Adó- és Vámhivatal vagyonátruházási illetékekért felelős szervezeti egységétől származó, tárgyévben megvalósult adásvételekre vonatkozó adatokat kell beszereznie. Összehasonlító adatként elsősorban a vizsgált ingatlan fekvése szerinti helyi önkormányzat helyi építési szabályzatában az ingatlanal megegyező övezetbe sorolt ingatlanok vehetők figyelembe. Az eseti, konjunkturális árakat (melyeket piaci viszonyok között megvalósuló beruházások mielőbbi biztosítása érdekében történő ingatlanszerzés során alakítanak ki) és kínálati adatokat nem lehet figyelembe venni. A Kérelmezett ingatlanal való hasonlóság mértékének megállapítása érdekében az összehasonlításra felhozott ingatlanok elhelyezkedését, alapterületét, egyéb adottságait, mezőgazdasági ingatlan esetében művelési ágát részletesen szükséges feltüntetni a szakvéleményben.
- Ha az összehasonlításra felhozott ingatlanok jellemzői a Kérelmezett ingatlanétól eltérnek, 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.

- Amennyiben az ingatlan az általános forgalmi adó körébe tartozik, és a kártalanításra jogosult az általános forgalmi adó alanya, a kártalanítás összegét úgy kell megállapítani, mint amely az általános forgalmi adót is tartalmazza.
- Az értékvesztés körében a Szakértőnek a visszamaradó ingatlanrész értékének csökkenését, a kisajátítással keletkező zöldkárként a lábon álló és függő termés, illetve a gyümölcsös faállományának értékét is meg kell állapítania.
- Amennyiben a kisajátítással érintett ingatlant bányászolgalmi, útszolgalmi vagy egyéb használati jog terheli, a szakértőnek vizsgálnia kell, hogy a jogosultság érinti-e a kisajátítandó ingatlanrészt, illetve szükséges-e annak fenntartása. Amennyiben a szakértő véleménye alapján a jogosultság fenntartása nem szükséges, a szakértőnek javaslatot kell tennie a jogosultság megszűnéséért járó kártalanításra.
- 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.

3./ ELŐZMÉNYEK

A Magyar Állam nevében eljáró Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. (1134 Budapest, Váci út 45.) a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 37/B. § (1) bekezdése alapján az M4 gyorsforgalmi út megvalósításához kapcsolódóan, a kisajátítási eljárás megindítását megelőzően szakértő kirendelését kérte a kisajátításra vonatkozó szakvélemény előzetes elkészítése céljából, tekintettel arra, hogy a tervezett beruházás érinti a jelen szakértői vélemény tárgyát képező ingatlant. A kisajátítási hatóság a kérelemnek helyt adott.

4./ A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

A Kirendelő (illetve a Kérelmező) a szakértő rendelkezésére bocsátotta a vizsgált ingatlanra vonatkozó, az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény elkészítéséhez szükséges iratokat. Az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény helyszíni szemrevételezéses módszerrel készült, amire előzetes kiértékelés után 2016. június 9. napján került sor. A helyszíni szemle során a vizsgált ingatlan bejárásra került. Az ingatlanról digitális fényképfelvételek készültek, melyek egy része jelen szakértői vélemény mellékletében került nyomtatott formában becsatolásra.

A szakértői munka során az ingatlanra vonatkozó műszaki-jogi iratanyag beszerzése, áttekintése megtörtént. Tisztázatlan probléma, megválaszolatlan kérdés nem maradt. A szakértői vélemény közel harminc éves szakmai, főként ingatlan értékbecslési és igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői tapasztalat alapján készült.

A szakértői munka során közreműködött Muszely Péter okl. építőmérnök, ingatlanvagyon-értékelő / EUFIM, igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő, Ruzsinszki Zsolt ingatlanvagyon-értékelő, valamint Sátori Orsolya, okl. építészmérnök, ingatlanvagyon-értékelő / EUFIM.

5./ AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

5.1./ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSBAN SZEREPLŐ ADATOK

A Kirendelő rendelkezésünkre bocsátotta az ingatlan tulajdoni lapját, mely a mellékletben becsatolásra került.

A tulajdoni lap szerint az ingatlan művelési ága és területe a következőképpen alakul:

művelési ág	terület
kivett saját használatú út	5 ha 1901 m ²
összesen	5 ha 1901 m ²

A tulajdonosok adatait, valamint az egyéb bejegyzett jogokat, tényeket lásd később ill. a mellékletben.

5.2./ A TELEPÜLÉS ÉS A KÖRNYEZET ISMERTETÉSE

Üllő Pest megyében, a Monori kistérségben található város. Budapest agglomerációjában, a Pesti-síkság szélén fekszik. A főváros központjától 25 km-re délkeletre, a Liszt Ferenc repülőtértől 5 km távolságra található. Vonattal a Budapest–Cegléd–Szolnok vasútvonalon érhető el. A települést a 400-as főút és a 4603-as számú út (az M5 és az M3 utakat köti össze) 4 részre osztja. Találkozási pontjuk a város középpontja. A város lakosságának száma kb. 11.500 főre tehető.

5.3./ AZ INGATLAN JELLEMZŐI

Az ingatlan fekvése	:	Üllő, Külterület
Elhelyezkedése	:	település központjától délkeletre
Megközelíthetősége	:	kavicsos út
Környezet jellege	:	döntően mezőgazdasági területek
Az ingatlan mérete	:	kis méretű
Alakja	:	szabályos
Domborzati és lejtésviszonyai	:	megközelítőleg sík
Beépítettsége	:	beépítetlen
Kerítés	:	nincs
Az ingatlan állapota	:	gondozott
Meglévő infrastruktúra	:	nincs
vezetékes víz	:	nincs
fűtő kút	:	nincs
csatorna	:	nincs
elektromos áram	:	nincs
vezetékes gáz	:	nincs
Övezeti besorolás	:	M - Mezőgazdasági terület
Övezet szerinti min. teleknagyság [m ²]	:	n.a.
Egyéb fontos információ	:	-

6./ AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

Jelen szakértői véleményben az ingatlanból kisajátítandó terület piaci-forgalmi értékét kell meghatározni. A piaci-forgalmi érték azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve, hogy:

- a) az eladó hajlandó az eladásra,
- b) az adásvételi tárgyalások lebonyolítására ésszerűen hosszú idő áll rendelkezésre,
- c) a tárgyalás időtartama alatt az érték nem változik,
- d) a vagyontárgy meghirdetése és értékesítése kellő nyilvánossággal történik,
- e) az átlagostól eltérő, speciális ajánlatot nem vesznek figyelembe.

A piaci-forgalmi érték egy elképzelt, átlagos ár, a lehetséges, adott időpontbeli árak várható értéke. Az az összeg, amelyről nagy valószínűséggel állítható, hogy ezen vételárat többen is megfizetnék az adott ingatlanért, vagyis az a határérték, ahol a kínálati és keresleti oldal értékítélete egybeesik. Ez az idealizált ár a legjobb közelítés arra az összegre, amennyiért – valóságos piaci környezetben – a vagyontárgy elkelhetne.

A piaci-forgalmi érték meghatározására a szakmai előírások és a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről szóló 54/1997. (VIII.1) FM rendelet alapján a következő módszerek állnak rendelkezésre:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer,
- hozamszámításon alapuló módszer.

Amennyiben kellő mennyiségű összehasonlító adat áll rendelkezésünkre, úgy célszerű a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert választani. Jelen szakértői véleményben is ez a módszer kerül alkalmazásra.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Csak azonos érték-formákat szabad összehasonlítani, vagy a különböző érték-formák között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adatok és a vizsgált ingatlan közötti kapcsolat erősítésére értékmódosító tényezőket kell alkalmazni. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazán belül változtat az értéken. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer fő lépései:

- a piaci környezet tanulmányozása, összehasonlító adatok beszerzése;
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása;
- fajlagos árak meghatározása;
- összehasonlítási szempontok kijelölése, elemzése;
- értékmódosító tényezők meghatározása;
- korrigált fajlagos árak számítása;
- végső érték számítása az átlagos fajlagos ár és az ingatlan mérete szorzataként.

A jelen szakértői véleményben az összehasonlító elemzéshez felhasznált adatok a NAV illetékes osztályától kerültek beszerzésre. Az adatkérés során ismertettük a vizsgált ingatlan jellemzőit, és ehhez hasonló, ezzel összehasonlítható adatokat kértünk. A kapott adatszolgáltatás valós adásvételi adatokat tartalmaz, a benne szereplő ingatlanok a vizsgált ingatlanhoz hasonlóak, azzal összehasonlítható paraméterekkel rendelkeznek.

KÉSZÍTETTE:

SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT.
009292 NYILVÁNTARTÁSI SZÁMON BEJEGYZETT IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ

7./ A PIACI-FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

7.1./ ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK

A kirendelő végzés értelmében a kártalanítás összegét az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értéke alapján kell megállapítani, melynek érdekében a Nemzeti Adó- és Vámhivatal vagyónátruházási illelékekért felelős szervezeti egységétől származó, a közelmúltban megvalósult adásvételekre vonatkozó adatokat kell beszerezni.

A szakértői munka során a 33/2007. (XII.23.) PM rendelet alapján beszerzésre kerültek a NAV illetékes osztályától az állami adóhatóság által nyilvántartott, az ingatlanok értékesítésével kapcsolatos forgalmi adatok. Tekintettel arra, hogy az adatok adótitkot képeznek, beazonosításra alkalmas módon nem lehet őket feltüntetni, így helyrajzi szám nélkül szerepelnek a táblázatban. Az adatszolgáltatás nagyszámú adatai közül kiválasztásra kerültek az összehasonlítóhoz legalkalmasabb adatok (a kizárt adatok szélsőségesen alacsony fajlagos értékű, jellemzően részarány vásárlására vonatkozó adatok voltak).

Szsz.	Telep.	Fekvés	Műv. ág	Adásvét. éve	Részarány	Terület	Forgalmi érték	Fajlagos érték
1	Üllő	külterület	szántó	2014	1 / 1	3 277	1 100 000	336
2	Üllő	külterület	szántó	2014	1 / 1	30 098	10 000 000	332
3	Üllő	külterület	szántó	2014	3 / 4	2 985	600 000	268
4	Üllő	külterület	szántó	2015	10716 / 38112	3 176	250 000	280
5	Üllő	külterület	szántó	2015	1 / 1	52 426	20 000 000	381
6	Üllő	külterület	szántó	2015	1 / 1	6 032	1 700 000	282
7	Üllő	külterület	szántó	2015	1 / 1	5 276	1 500 000	284

Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok fajlagos értékének számtani átlaga tehát 309,-Ft/m². Tekintettel arra, hogy az adatok nem ideiek, az ingatlanpiaci tendenciák alapján az eltelt idő miatt az árak indexálása indokolt. Erre az évre vonatkozóan nem állnak még rendelkezésre statisztikák a termőföld árak emelkedésével kapcsolatban, de a korábbi évek tapasztalatai alapján, szakértői álláspont szerint 25%-os korrekció vehető figyelembe. Az indexált fajlagos ár tehát „átlagos” szántókra vonatkozóan

$$309,-Ft/m^2 \times 1,25 = 386,-Ft/m^2$$

Ezt az értéket a konkrét ingatlan „átlagshoz” viszonyított elhelyezkedése, művelési ága és egyéb jellemzői alapján korrigálni kell.

7.2./ ÉRTÉKMÓDOSÍTÓ TÉNYEZŐK ELEMZÉSE

Korrekciós tényezők és értékek %	alsó	felső	alkalmazott	korr.tény.
alak, forma, méret	-10	10		
fekvés, elhelyezkedés	-80	250	15%	
megközelíthetőség, útviszonyok	-30	25	10%	
domborzati és lejtés viszonyok	-30	0		
vízrendeztettség, melioráció	-20	20		
öntözés feltételei	0	30		
művelést gátló tereptárgyak	-15	0		
demográfiai viszonyok	-15	15		
gazdálkodási tradíciók	-20	20		
fagy-, jég-, vadkár	-70	5		
kerfűtettség	0	15		
esztétikai benyomás	-10	10		
környezeti állapot, szennyezettség	-10	5		
gazdasági környezet	-20	20		
infrastruktúra, közműellátottság	0	20		
földterület természeti védettsége	-20	0		
kultúrállapot	-10	10		
egyéb:	-25	25		
Összes			25%	1,25

KÉSZÍTTETTE:

SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT.
009292 NYILVÁNTARTÁSI SZÁMON BEJEGYZETT IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ

7.3./ A FAJLAGOS ALAPÉRTÉK MÓDOSÍTÁSA

Az értékmódosító tényezők alapján a korrigált fajlagos alapérték (szántó esetén) a következő:

$$386,-\text{Ft}/\text{m}^2 \times 1,25 = 483,-\text{Ft}/\text{m}^2$$

Megjegyzés: szántótól eltérő művelési ágak esetén az NFA ajánlásai, a KSH művelési ág szerinti termőföldár kimutatásai és egyéb szakmai ajánlások és gyakorlati tapasztalatok alapján egy ún. művelési ág szorzó kerül alkalmazásra. Ezáltal kerül figyelembe vételre a különböző típusú ingatlanok eltérő értéke.

7.4./ AZ INGATLANBÓL TERV SZERINT KISAJÁTÍTANDÓ TERÜLET PIACI-FORGALMI ÉRTÉKE

hrsz	műv.ág	műv.ág szorzó	mód.fajl.ár	terület	érték
029/13	kivett saját használatú út	1,00	483,-Ft/m ²	2156 m ²	1 041 348,-Ft
	összesen			2156 m ²	1 041 348,-Ft
029/15	kivett saját használatú út	1,00	483,-Ft/m ²	2658 m ²	1 283 814,-Ft
	összesen			2658 m ²	1 283 814,-Ft
A terv szerint kisajátítandó terület értéke tehát mindösszesen:					2 325 162,-Ft

7.5./ A VISSZAMARADÓ TERÜLET VIZSGÁLATA

A szakértői munka során vizsgálatra került, hogy a 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. Vizsgáltuk továbbá az OTÉK és a HÉSZ előírásait is.

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény szerint:

6.§ (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. Beépítésre nem szánt területen a részleges kisajátításnak nem akadály, ha az ingatlan visszamaradó része a megengedett legkisebb teleknagyságot nem éri el, azonban a felek erre irányuló megállapodása esetén a visszamaradó részt is ki kell sajátítani.

(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 ingatlanval kapcsolatos jog vagy foglalkozás gyakorlása lehetetlenné vagy számottevően költségesebbé válik,*
- c) a visszamaradó rész gazdaságos értékesítése nem lehetséges.*

A szakértői vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a visszamaradó terület használatra továbbra is alkalmas, jellemzői a kisajátítás miatt csak csekély mértékben változnak. A visszamaradó ingatlan kisajátítása, valamint értékcsökkenés megállapítása nem indokolt.

7.6./ ZÖLDKÁR ÉRTÉKE

Tekintettel arra, hogy a zöldkár értékének meghatározása mezőgazdasági szakértői kompetenciába tartozik, az ingatlanon lévő növényzet értéke külön vizsgálat tárgyát képezi. Jelen szakértői véleményben megállapított érték NEM tartalmazza a zöldkár értékét.

7.7./ EGYÉB ÉRTÉKALKOTÓ ELEMÉK ÉRTÉKE

A kisajátítás nem érint egyéb értékalkotó elemet.

7.8./ ÉRTÉKÖSSZESÍTŐ

Az előzőekben részletesen kifejtettek alapján a kártalanítás megállapított összege tehát a következő:

Terv szerint kisajátítandó terület értéke	2 325 162,-Ft
Összesen	2 325 162,-Ft

8./ ÖSSZEFOGLALÁS

A Pest Megyei Kormányhivatal PEB/048/735-2/2016. számú végzésével kirendelte a Sátori és Társa Mérnöki Iroda Kft.-t, mint igazságügyi szakértő céget. A szakértői feladat a vizsgált ingatlanból az M4 gyorsforgalmi út megvalósításához szükséges kisajátítandó terület piaci-forgalmi értékének, valamint a kisajátítással összefüggő esetleges értékvesztéseknek és költségeknek a meghatározása volt.

A vonatkozó okmányok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, az ingatlan értékét befolyásoló összes tényező és körülmény megismerése, mérlegelése és figyelembe vétele szerint, a helyszíni bejárás tapasztalatai és az értékelési számítás alapján az Üllő 029/1 helyrajzi szám alatti, 5 ha 1901 m² területű, kivett saját használatú út művelési ágban nyilvántartott ingatlanból 4814 m² nagyságú terület kisajátítása kapcsán megállapított kártalanítási összeg tehát

2 325 162,-Ft

azaz kettőmillió-háromszázhuszonötezer-egyszázhatvankettő forint.


Megjegyzés:

A magántulajdonban lévő ingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Ilyen formán azok az adatok, melyek így a NAV-hoz bekerülnek, alapvetően nem tartalmaznak áfát. Ennek ellenére amennyiben a jogügylet általános forgalmi adó köteles, úgy a megállapított érték bruttónak tekintendő, tekintettel arra, hogy a hivatalos állásfoglalás szerint a NAV az illeték meghatározása szempontjából minden adatot bruttóként kezel.

A tulajdoni hányad arányában történő kifizetések:

név	tul.hányad	összeg
Üllő Város Önkormányzat 2225 Üllő, Templom tér 3.	1/1	2 325 162,-Ft

Budapest, 2016. június 20.



Sátori Sándor
okl. igazságügyi szakmérnök és szakértő
okl. ingatlanvagon értékelő és közvetítő
okl. ingatlan szakértő / ESSEC / EUFIM
ügyvezető

MELLÉKLETEK:

- | | |
|---------------------|--|
| 1. számú melléklet: | Tulajdoni lap |
| 2. számú melléklet: | Változási vázrajz |
| 3. számú melléklet: | Területkimutatás |
| 4. számú melléklet: | Helyszíni szemle során készült fényképfelvételek |

SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT
009292 nyilvántartási számon
az IRM/IKSZFCV/1742/2010. határozattal bejegyzett
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ
beruházás, beruházás lebonyolítása, építésgazdálkodás, építésszervezés;
építésgazdálkodás; építéstechnológia;
építészeti; építészeti és ingatlan-értékelési;
beruházást (statisztika) szakértői feladat

KÉSZÍTETTE:

SÁTORI ÉS TÁRSA MÉRNÖKI IRODA KFT.
009292 NYILVÁNTARTÁSI SZÁMON BEJEGYZETT IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Monori Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Monor 2201 Monor, Nemzőtér utca 23. Pf.53.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Mégrendelés szám: 30005/29335/2016
2016.05.23

Utó:
Községi terület: 029/1 helyrajzi szám

Északon: 53

Földterület, térszám, változás, előtt: HRSZ
45338/1997/12-09
1. A: Ingatlan adatai
Helyrajzi szám: 029/1 helyrajzi szám
Művelési ág: Mezőgazdasági szántó

2. Bányajogi jog
Bányajogi jog: 1/1
HRSZ: 45338/1997/12-09

3. Ingatlan jog
Ingatlan jog: Földhasználati jog
név: PÉTER PÉTER
Cím: 2220 VÉCSÉS, Fő utca 79.

4. Bányajogi jog
Bányajogi jog: 1/1
HRSZ: 45338/1997/12-09
Ingatlan jog: Földhasználati jog
név: UTÓ VILÓK ÖNKORMÁNYZAT
Cím: 2225 DUNÓ, Templom tér 3.
Törzsszáma: 15392141

5. Bányajogi jog
Bányajogi jog: 1/1
HRSZ: 45338/1997/12-09
Ingatlan jog: Földhasználati jog
név: PÉTER PÉTER
Cím: 2220 VÉCSÉS, Fő utca 79.

6. Bányajogi jog
Bányajogi jog: 1/1
HRSZ: 45338/1997/12-09
Ingatlan jog: Földhasználati jog
név: MAVER ZRT.
Cím: 1133 BUDAPEST, Alkotmány utca

Ez a tulajdoni lap a Magyar Állam részére került kiadásra.
TULAJDONILAPVISELŐ

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

BIZONYTALAN

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



UVATERV ZRT.

1117 Budapest, Dombóvári út 17-19.

A munkavégző neve

Munkaszám: 52.252/03/504

Munka megnevezése: M4 gyorsforgalmi út M0 autópálya – Cegléd közötti szakasz

ÜLLŐ

külterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: Z/...../2016

Projekazonosító: K004.29

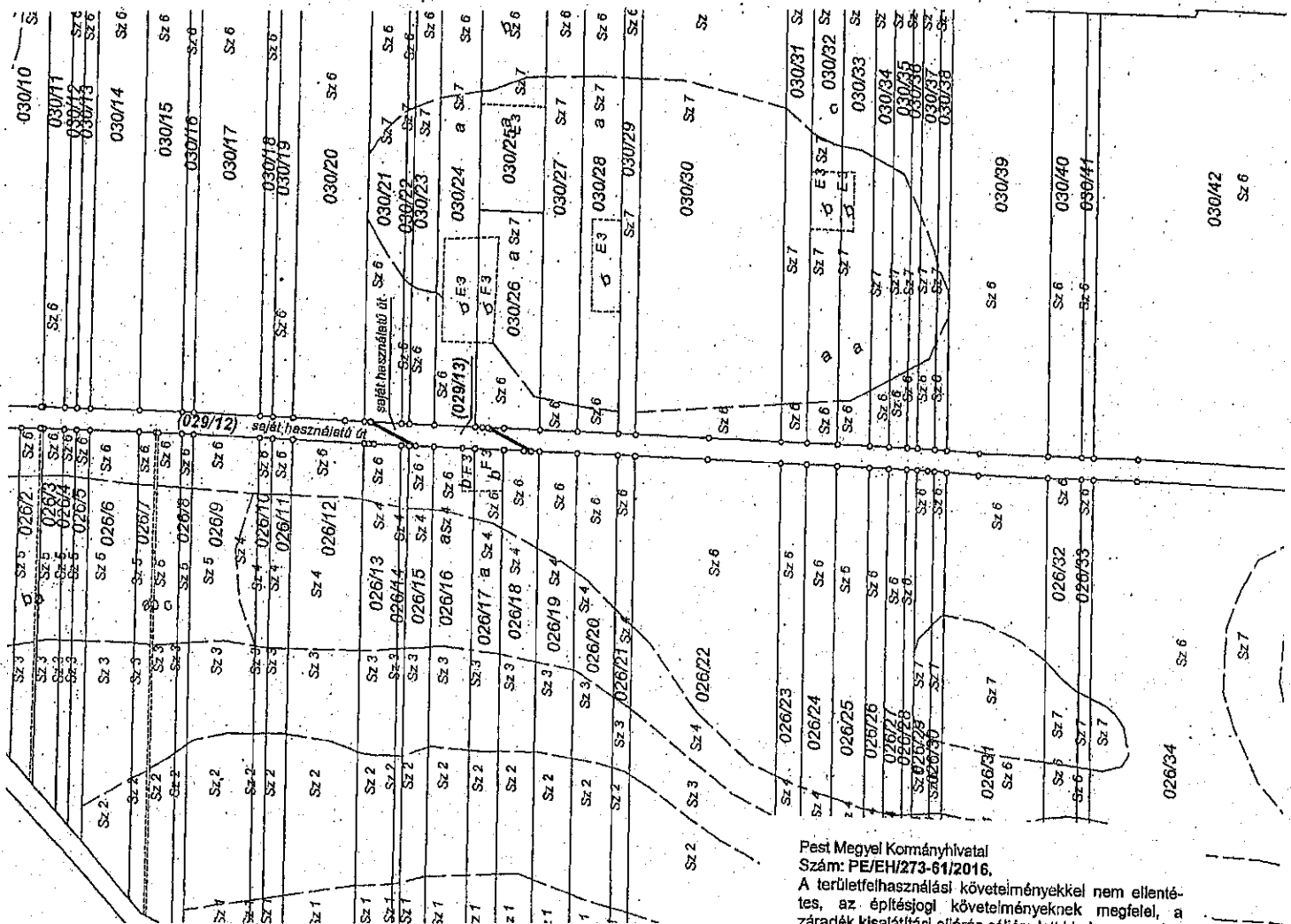
76. Tkm

KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 029/1 helyrajzi számú földrészlet kisajátításáról

A kisajátítási változást vázrajz a területkimutatással együtt érvényes!

Méretarány: 1:6000



UVATERV Zrt.
 1117 Bp., Dombóvári út 17-19.
 Postacím: 1537 Bp. 114.
 Pf.: 453/421

Budapest, 2016. február 25.

Készítő: *[Signature]*

Kraft Bertalan
 földmérő és földrendező mérnök
 földmérő ig. száma: 6751/2015

minőséget tanúsító:

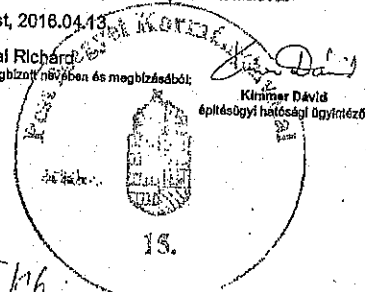
[Signature]
Varga László
 földmérő mérnök
 Ing.rend.min.sz.: 1662/2001
 földmérő ig. száma: 3505/2008

Pesti Megyei Körmányhivatal
 Szám: PE/EH/273-61/2016.

A területfelhasználási követelményekkel nem ellentétes, az építési jogi követelményeknek megfelelő, a záradék kisajátítási eljárás céljára lett kiadva.

Budapest, 2016.04.13.

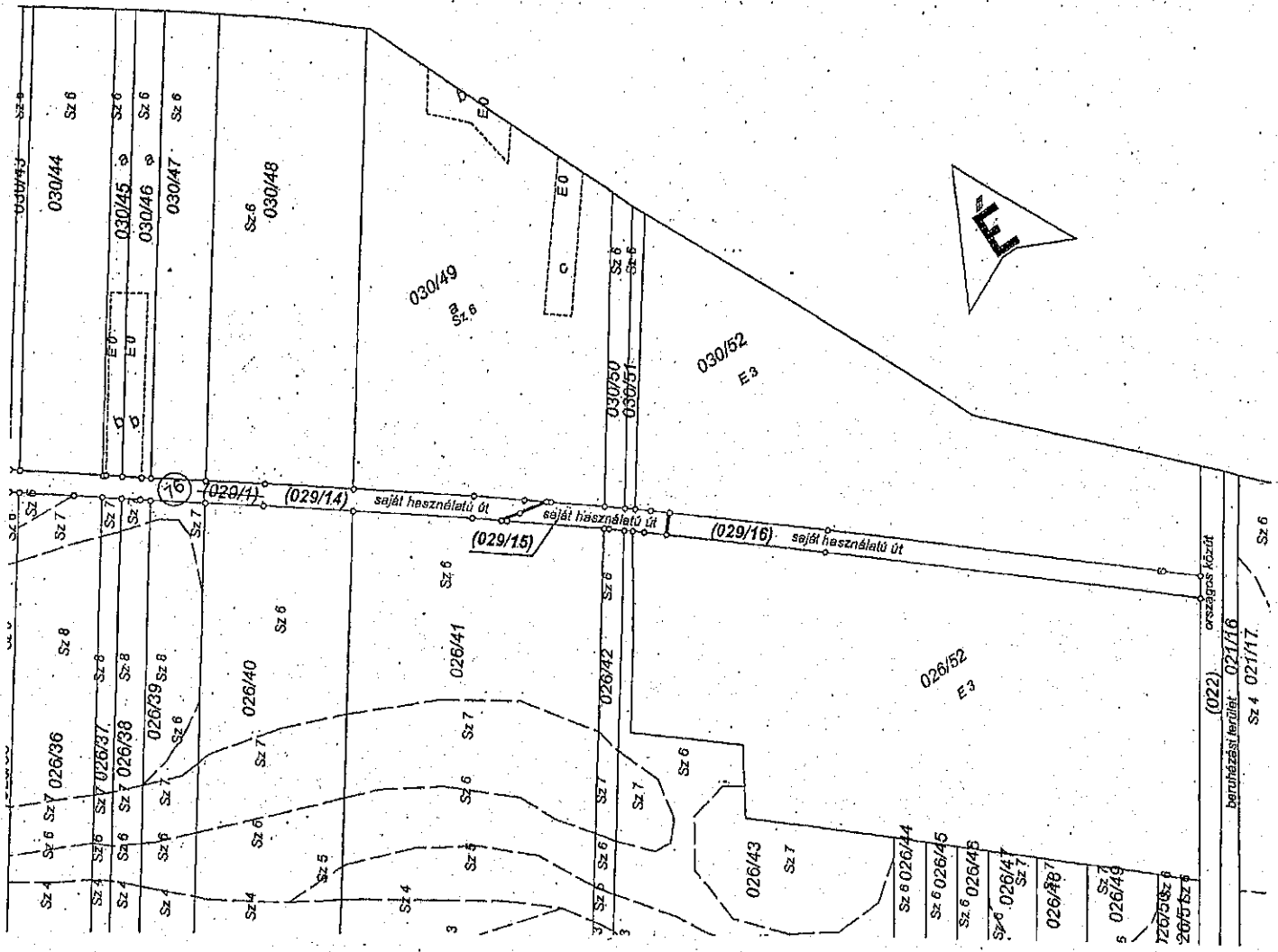
dr. Tamai Richárd
 kormánybiztos, névbíró és megbízásbó:



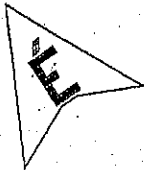
A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a készítésétől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzok útján záradékoltatni kell.



Ing.rend.min.sz.: 1662/2001



(022) országos közút
 beruházási terület - 021/16
 Sz 4 021/17





UVATERV ZRT.
1117 Budapest, Dombóvári út 17-19.
Munkaszám: 52.252/03/504
Projekcionosító: K004.29

Pest megye
ÜLLŐ
külterület

Adatszolgáltatási ikt. szám: 2/...../2016

TERÜLETKIMUTATÁS

a 029/1 helyrajzi számú földrészlet kisajátításáról

76. Tkm.


M4 gyorsforgalmi út M0 autópálya – Cegléd közötti szakasz

A területkimutatás a kisajátítási változási vázrajzzal együtt érvényes!


A kisajátítást kérő neve, címe:

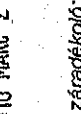
NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt
1134 Budapest, Váci út 45.

Készült: Budapest, 2016. február 25.

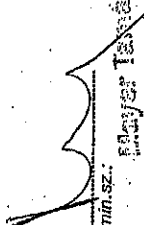
Készítő: 
Kraft Bertalan
földmérő és fölkészítendő mérnök
földmérő Igy. száma: 6751/2015

UVATERV Zrt.
1117 Bp., Dombóvári út 17-19.
Postacím: 1537 Bp. 114.
PF: 453/421

minőségét
tanúsító: 
Varga László
földmérő mérnök
Ing.rend.min.sz.: 1662/2001
földmérő Igy. száma: 3505/2008

425/16
A névjegy a számolás és területszámítás helyes. Ez a záradék a területfelhasználási követelményekkel nem ellentétes, az építési jogi követelményeknek megfelelően, a záradék kisajátítási eljárás lefolytatásának kivételével.
Budaörsi Községi Önkormányzat
2016. MÁJUS 22.
Záradékoló: 

Pest Megyei Közigazgatás
Szám: FEH/2016/6172016.
A területfelhasználási követelményekkel nem ellentétes, az építési jogi követelményeknek megfelelően, a záradék kisajátítási eljárás lefolytatásának kivételével.
Budaörsi Községi Önkormányzat
2016.04.13.
Dr. Tamai Richárd
Kormánybiztos helyettes és megítélésért
Kormánybiztos
Építésügyi hatóság igazgatója

Ing.rend. min.sz.:

Egyesületi igazgató
Ifj. 1531/2004

Sorszám		Kisajátítás előtti állapot					Kisajátítás utáni állapot					Megjegyzés	
1	2	Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület	Kat. jöv.	Kisajátítás utáni alrészlet		Kisajátított terület		Visszamaradó terület		13
			betűjelzés	műv.ága			mn. oszt.	ha.m ²	Kat. jöv.	ha.m ²	AK. fillér	ha.m ²	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	14	
76.	vezetékjog: 33292/2013.02.14 a VMB-208/2012 eng. sz. Ócsa-Zugló 220 KV-os távvezetékrendszer javára a vázrajz szerinti 1394 m ² területre MAVIR Zrt. 1031 Budapest, Anikó utca 4.	029/1	kivett saját használatú út	5.1901	0.00	029/12	kivett saját használatú út	0.2156	0.00	1.2105	0.00	vezetékjog: 33292/2013.02.14 a VMB-208/2012 eng. sz. Ócsa-Zugló 220 KV-os távvezetékrendszer javára a vázrajz szerinti 1394 m ² területre MAVIR Zrt. 1031 Budapest, Anikó utca 4.	
						029/13	kivett saját használatú út						
						029/14	kivett saját használatú út			2.5058	0.00		
						029/15	kivett saját használatú út		0.00				
						029/16	kivett saját használatú út			0.9924	0.00		
				Összesen:	5.1901	0.00			0.4814	0.00	4.7087	0.00	

FÉNYKÉPMELLÉKLET

Üllő, 029/1 helyrajzi szám

