

IGAZSÁGÜGYI SZAKVÉLEMÉNY

A

**BERENTE, KÜLTERÜLET 0101/1 HELYRAJZI SZÁMÚ
INGATLANT ÉRINTŐ KISAJÁTÍTÁS TÁRGYÁBAN**

Végzés: BO/05/01183-2/2021.

Kirendelő: Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
3525 Miskolc, Városház tér 1.

Kirendelt: Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1055 Budapest, Honvéd u. 22. B. Lph. 1/2.

Készítette: Varga Ágota Éva
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
(ny.sz.: 009257)



ph.

Ellenjegyezte: Nagy Emil
ügyvezető
ingatlanvagyon-értékelő



Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1055 Budapest, Honvéd u. 22. 1/2
ph.
adószám: 25788502-2-41
cégj. szám: 01-09-283206
nyilv. szám: 010725
sz. szám: 10402252-60628752-84511003

Budapest, 2021. április 28.

TARTALOMJEGYZÉK

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, KIRENDELÉS	3
2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	6
A SZAKÉRTŐI JELENTÉSBEN HASZNÁLT ÉRTÉKFORMÁK, MÓDSZEREK MEGNEVEZÉSE (ÉRTÉKFORMÁK):.....	6
ÉRTÉKBECSLÉSI MÓDSZEREK:	7
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK.....	9
VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ:	9
4. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK ISMERTETÉSE	10
ÖVEZETI BESOROLÁS	12
ÖVEZETI LEÍRÁS	13
5. ÉRTÉKELÉS	14
HELYSZÍNI SZEMLE ÉS IDŐPONTJA:.....	14
FELHASZNÁLT DOKUMENTUMOK:	14
ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK:	14
AZ ÖSSZEHAONLÍTÓ ADATOK ISMERTETÉSE:	15
AZ INGATLAN PIACI ÖSSZEHAONLÍTÓ ALAPÚ ÉRTÉKMEGHATÁROZÁSA:	18
6. SZAKÉRTŐI VÁLASZOK.....	20
7. ÖSSZEFOGLALÁS.....	21

MELLÉKLETEK

- TÉRKÉP, FOTÓK
- TULAJDONI LAP
- TERÜLETKIMUTATÁS, VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ
- VÉGZÉS

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, KIRENDELÉS

- Kirendelés : NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. (1134 Budapest, Váci út 45.) - képviseli: Rátky és Társa Ügyvédi Iroda (1024 Budapest, Ady Endre u. 19/A.), ügyintéző: dr. Rátky Miklós irodavezető ügyvéd által a „260. sz. főút Sajószentpéter-Berente elkerülő szakasz megvalósítása” elnevezésű projekt megvalósítására irányuló beruházással összefüggésben szakértő előzetes kirendelése iránt kezdeményezett hatósági eljárásban a kártalanítás kérdésében a szakvélemény elkészítésére szakértőként Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft-t (1055 Budapest, Honvéd u. 22. 1/2.) rendelte ki a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal.
- Kirendelő : **Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal**
3525 Miskolc, Városház tér 1.
- Kirendelt szakértő : **Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.**
1055 Budapest, Honvéd u. 22. B. Lph. 1/2.
- Érintett ingatlan : Berente 0101/1 helyrajzi számú
kivett út megnevezésű ingatlan

Megválaszolandó szakkérdések:

1. *Állapítsa meg a kisajátítással érintett ingatlan forgalmi értékét.*

Ennek során:

A helyszínt tekintse meg, állapítsa meg a kisajátítani kért ingatlan természetbeni jellemzőit, sajátosságait és ezeket a szakvéleményben részletesen ismertesse.

Tárjon fel összehasonlításra alkalmas ingatlanokat, és amennyiben a kisajátítást kérő összehasonlításra alkalmas ingatlan figyelembevételét kezdeményezi, ezen ingatlanra is kiterjedően – azzal együtt – a helyszínt tekintse meg.

Ismertesse, hogy az összehasonlító forgalmi adatok közül melyik a leginkább hasonló, melyek az előnyös, illetőleg hátrányos eltérések a kisajátítással érintett ingatlanhoz képest.

A kártalanítás összegének megállapítása során vegye figyelembe az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét.

Amennyiben 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 kártalanítás összegének meghatározása során amennyiben az ingatlan övezeti besorolásának módosítására jelen kisajátítási eljárást megalapozó közérdekű cél megvalósítása érdekében került sor, az összehasonlításra alkalmas ingatlanok e besorolási módosítást megelőzően helyben kialakult forgalmi értéket kell figyelembe venni.

Az ingatlanok forgalmi értékadatainak szolgáltatási rendjéről és az adatszolgáltatás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 33/2007. (XII. 23.) PM rendelet szerint kérjen adatszolgáltatást a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Adóigazgatóságától az ingatlan forgalmi értékének megállapításához.

Emellett az egyéb forrásból is beszerezhet összehasonlításra alkalmas ingatlanokra vonatkozó adatokat.

2. Amennyiben az ingatlan kisajátítással érintett részén épület, épületnek nem minősülő építmény, építményrész van, határozza meg azok kisajátításkori értékét, külön jelölve a beköltözhető és lakott forgalmi értéket.

Tegyen javaslatot arra az esetre, ha a tulajdonos az épületre, annak tartozékaira, illetve az épületnek nem minősülő építményre, építményrészre nem tart igényt, azokat nem bontja le és anyagukat nem viszi el.

Tegyen javaslatot arra az esetre, ha a tulajdonos az épületre, annak tartozékaira, illetve az épületnek nem minősülő építményre, építményrészre igényt tart, azokat lebontja és anyagukat elviszi. Ebben az esetben vegye figyelembe a Kstv. 10. § (4) bekezdésében foglaltakat, mely szerint a bontási anyagnak és tartozékoknak a bontási költséggel csökkentett részét a kártalanításból le kell vonni.

Erre figyelemmel javaslatában részletezze a bontási anyagok, tartozékok értékét, illetve a bontási költséget.

3. Amennyiben az ingatlan kisajátítással érintett részén faállomány vagy más évelő növényzet található, határozza meg azok értékét, figyelembe véve, hogy ha a kisajátítás miatt a faállomány vagy más évelő növényzet kitermelése válik szükségessé, azt a tulajdonos elvégezheti, mely esetben a faanyag, más évelő növényzet értékét az ingatlan értékének megállapítása során figyelmen kívül kell hagyni.

4. Nyilatkozzon arról, hogy a kisajátítás következtében felmerül-e a Kstv. 19. §-a szerinti értékvesztés, ha igen annak összegét határozza meg (mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetén a lábon álló és függő termés értéke, ha az a birtokba bocsátás időpontjában már megállapítható, ennek hiányában a folyó gazdasági év várható termésének értéke, erdő esetében a lábon álló faállomány értéke, melyekből le kell vonni az elmaradt mezőgazdasági munkák költségét; az ingatlan egy részének kisajátítása esetén a visszamaradt ingatlanrész értékének csökkenése).

Vizsgálni kell, hogy a visszamaradó ingatlanrész tekintetében változott-e annak használhatósága (hasznosíthatósága), megközelíthetősége, forgalomképessége, alkalmas-e a visszamaradó rész a továbbiakban a rendeltetészerű használatra.

Meg kell határozni az ingatlan egészének kisajátítást megelőző forgalmi értékét, ebből kell levonni a kisajátított rész és a visszamaradt rész forgalmi értékét; és az így jelentkező különbség alapján kell véleményezni az értékcsökkenést. Ebben a körben akkor is tegyen javaslatot, ha az 5. pont szerint a teljes ingatlan kisajátítását javasolja. A zöldkár megállapításán túl, a zöldkár értékét tulajdonosi részarányok szerint ossza fel.

5. Nyilatkozzon arról is, hogy véleménye szerint fennállnak-e a Kstv. 6. §. (3) és (4) bekezdésében foglalt feltételek (a részkisajátítás után az adott ingatlan visszamaradó része - beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt területen - a megengedett legkisebb teleknagyságot eléri-e, a részkisajátítás miatt az ingatlan visszamaradó része eredeti céljára használhatatlanná válik-e, az ingatlannal kapcsolatos jog vagy foglalkozás gyakorlása lehetetlenné vagy számottevően költségesebbé válik-e, a visszamaradó rész gazdaságos értékesítése lehetséges-e) és ezek függvényében javasolja-e a teljes ingatlan kisajátítását.

6. Nyilatkozzon arról is, hogy a kisajátítás következtében felmerül-e a Kstv. 20. §-a szerinti költség (mező- és erdőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a folyó gazdasági évben elvégzett mező- és erdőgazdasági munkák költsége, és az egyéb ráfordítások költsége; a kisajátított épületben levő lakás (nem lakás céljára szolgáló helyiség) és a cserelakás (cserehelyiség) bérleti díja közötti ötévi különbség), ha igen, annak összegét határozza meg.

7. Nyilatkozzon továbbá arról, hogy felmerül-e a Kstv. 21/A. §-a szerinti, a kisajátítással közvetlenül összefüggően felmerülő járulékos költség (a költszködés, üzletszerű gazdasági tevékenységet folytató személy vagy szervezet esetében az üzemáttelepítés, üzemátszervezés, a termelés kiesés, a tevékenységnek a kisajátítási eljárás miatti szüneteléséből adódó bevételkiesés, valamint mindezeken túlmenően a kisajátítás okozta hátrányok kiküszöbölése miatt a kártalanításra jogosulnál felmerült indokolt és igazolt költség).
8. Tegyen összegszerű javaslatot a tulajdonosoknak járó kártalanításra, valamint az ingatlanon fennálló egyéb jogok megszűnése esetére járó kártalanításra, figyelemmel a Kstv. 9. §(2) bekezdésére, mely szerint a megszünt jogokért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.
9. Haszonélvezeti, özvegyi joggal terhelt tulajdoni hányad esetén a haszonélvezeti, özvegyi jog jogosultját megillető kártalanítás véleményezésénél figyelembe kell venni különösen az ingatlan jellegét, a haszonélvezeti, özvegyi jog gyakorlásának módját, a jogosult személyi körülményeit, a hasznosítás lehetőségeit és a hasznosítással elérhető anyagi előnyöket, továbbá a haszonélvezeti jognak, özvegyi jognak az ingatlan forgalmi értékére gyakorolt hatását.

A haszonélvezeti, özvegyi 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, amely a haszonélvezeti jog, özvegyi jog fennállása hiányában a tulajdonos részére kártalanításként járna.

A haszonélvezeti jogért, özvegyi jogért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.
10. A földhasználati jog megszűnésért járó kártalanítás véleményezésénél figyelemmel kell lenni arra, hogy a földhasználati jogot ingyenesen megszerző használó részére a használati jog megszűnéséért kártalanítás nem jár. A telek, illetőleg a föld értékét növelő munkák ellenértékét azonban a földhasználó részére meg kell téríteni. E kártalanítást az ingatlanért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.
11. Javaslatát megtételekor térjen ki a kisajátítást kérő által tett észrevételekre.

Tegye meg az ügygel összefüggő egyéb észrevételeit.
 Szakvéleményét részletesen indokolja.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

A szakvélemény a TEGOVA által javasolt módszernek (EVS) és az általánosan elfogadott szakmai előírások figyelembevételével készült.

A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése (értékformák):

A valós piaci/forgalmi érték: egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önérdekét tekintve dönt, és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A piaci érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre. A valós piaci érték meghatározásához a három, nemzetközileg elfogadott és használt értékelési módszer közül a piaci összehasonlítással határoztuk meg az ingatlan értéket.

A szakvélemény készítése során figyelemmel voltunk a **kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény rendelkezéseire:**

9. § (3) A kártalanítás összegének megállapítása során

a) az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét kell figyelembe venni, valamint a Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiumának KK.15. és KK.4. számú állásfoglalására: *A Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiumának KK.15. számú állásfoglalásával módosított KK.4. számú állásfoglalása hangsúlyozza, hogy a jogszabály által meghatározott elv akkor érvényesül, ha az ingatlan tulajdonosa a helyben kialakult forgalmi értéknek megfelelő kártalanításban részesül. A helyben kialakult forgalmi érték meghatározásának kiemelkedő jelentősége van az összehasonlító ingatlanforgalmi adatokon alapuló értékelésnek.*

1. Ennek megfelelően a kisajátítási kártalanítás meghatározásánál az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértők leginkább alkalmazott ingatlanértékelési módszere az összehasonlító forgalmi adatok alapján végzett értékelés.

A rendelkezésre álló összehasonlító adatokból kiválasztottuk tárgyi ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlanokat, a termőföldnek-, valamint nem termőföldnek minősülő ingatlanok értékbecslésének jogszabályban és a szakma általános szabályaiban meghatározott módszerének megfelelően vetettük össze tárgyi ingatlannal. Az értékbecslés szempontjából releváns paraméterek figyelembevételével, korrekciós tényezőkkel korrigálva határoztuk meg az ingatlan fajlagos értékét.

Majd ugyan ezen módszerrel, a *Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiumának 5. sz. állásfoglalás V. pontja alapján* -„Az értékcsökkenés összegét úgy kell megállapítani, hogy az ingatlan egészének értékéből le kell vonni a visszamaradt rész forgalmi értékét, az így kapott összegből pedig le kell vonni a kisajátított rész után járó kártalanítás összegét” (Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiumának 5. sz. állásfoglalás V. pontja)- határozzuk meg a visszamaradó ingatlanok értékcsökkenésének mértékét.

Hivatkozva az igazságügyi szakértőkről szóló, 2016. évi XXIX. törvény 47. § (4) f) pontjára kijelentjük, hogy az Igazságügyi Szakértői Kamara a szakterületre vonatkozó módszertani levelet nem adott ki. Nyilatkozunk, hogy a szakvélemény maradéktalanul eleget tesz mind a szakmai, mind a jogszabályi előírásoknak.

Értékbecslési módszerek:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad 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 kell 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. Az ingatlan összehasonlítható piaci értékét a korrigálás után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani.

A szokásos hozamszámítási módszerrel a termőföld aranykorona értékéből vezetjük le a forgalmi értéket, figyelembe véve az étkezési búza tőzsdei átlagárát. Azonban a tőzsdei átlagár alakulása az utóbbi években rendkívül hektikus, amely bizonytalanná teszi a számítás megbízhatóságát. Továbbá napjainkban a termőföld adásvételi árak alakulását nem elsősorban aranykorona értékük befolyásolja, az árakat jellemzően az ingatlanok elhelyezkedése és spekulációs tényezők alakítják. Így a hozamszámítási módszer téves eredményre vezethet. (Ennek megfelelően hozamszámítási módszert nem alkalmaztunk.)

A költségalapú érték (nettó-pótlási érték) számításának lényege, hogy az ingatlan újra- előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét kell meghatározni üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újraelőállítási (pótlási) értéke kerül megállapításra.

Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények, vagy költségnormatívák alapul vételével állapítja meg.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a.) fizikai romlás, b.) funkcionális avulás és c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek javíthatók vagy ki nem javíthatók.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téглаépületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A külső avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

A termőföld ingatlanok értékét három, külön-külön értékelt tényező együttes összege határozza meg az alábbiak szerint:

$$Fé = Fté + Té + Éé$$

ahol

Fé: az ingatlan áfa nélküli forgalmi értéke (Ft)

Fté: a termőföld forgalmi értéke (Ft)

Té: a telepítmény áfa nélküli értéke (Ft)

Éé: az ingatlanon található felépítmény, pince (épületek, építmények, föld alatti raktár) áfa nélküli forgalmi értéke (Ft)

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti aktuális állapotot. A tulajdoni lap elején található a folyamatban lévő bejegyzések, a széljegyek. Az I. rész tartalmazza az ingatlan alapadatait, azaz megnevezését, területét stb. A II. részben kerülnek feltüntetésre az ingatlan tulajdonosai. A III. rész a bejegyzett jogokat és tényeket tartalmazza (pl. jelzálogjog, stb.).

A tulajdoni lap alábbi kivonatában az ingatlan kiemelt adatait rögzítjük:

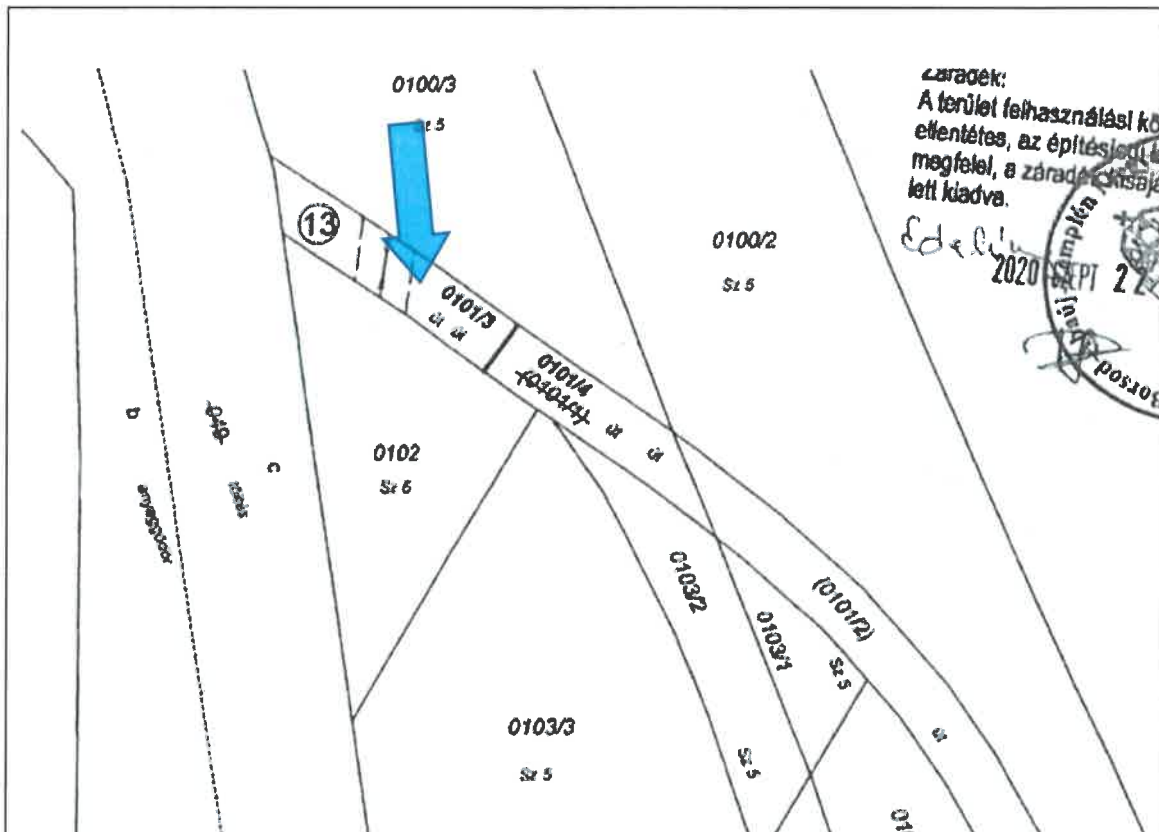
Tárgyi ingatlan helyrajzi száma, művelési ága, Ak értéke, területe:

helyrajzi száma	: Berente hrsz.:	0101/1		
művelési ága, területe	: kivett út		0,00 Ak	513 m ²
Összesen:				513 m²
				0,00 Ak/ha

Keletkező ingatlanok helyrajzi számai, művelési ágai, területei:

Kisajátított terület	: 0101/4	kivett út	237 m ²
Összesen:			237 m²
Visszamaradt terület	: 0101/3	kivett út	276 m ²
Összesen:			276 m²

Változási vázrajz:



4. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK ISMERTETÉSE

Település ismertetése



Berente község Borsod-Abaúj-Zemplén megyében, a Kazincbarcikai járásban. Miskolctól 15 km-re északra, Kazincbarcika mellett található.

A települést 1322-ben említik először. Eleinte a Bors, majd az Ákos nemzetség birtoka; tőlük Károly Róbert kobozta el.

A 19.-20. századtól kezdve bányásztelepülés, majd 1921-ben megindult a vegyipar fejlődése is a térségben, mikor Kandó Kálmán

megalapította az Imperial petrokémiai alapon működő szénleparlót.

A második világháborút követő iparosítás hatására a térség még inkább fejlődésnek indult. 1949-ben megépült a Borsodi Vegyi Kombinát (BVK). 1954-ben Berentét az ekkor várossá alakuló Kazincbarcikához csatolták. A privatizáció óta a BorsodChem Rt. működik a területén.

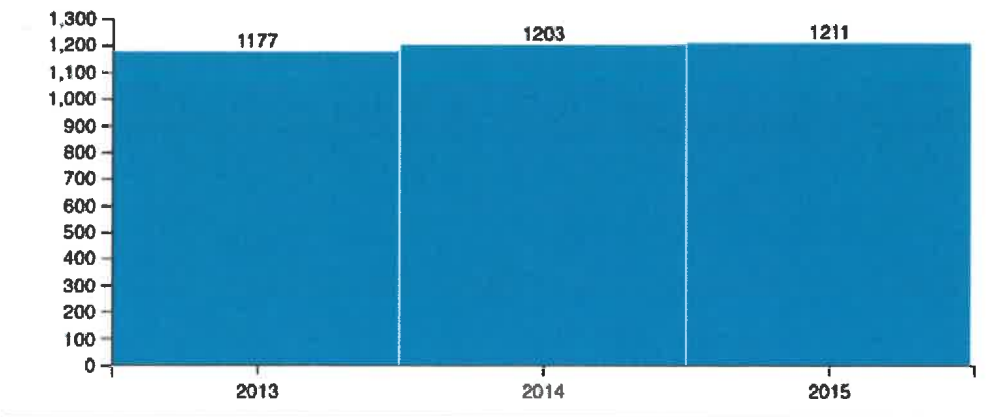
A település az 1950-es járásrendezésig Borsod vármegye Sajószentpéteri járásához tartozott.

A rendszerváltást követően az egykori falu területén élők egyre inkább úgy érezték, hiába áll részben itt a város bevételeinek nagy részét hozó BorsodChem Rt., Közép-Európa legnagyobb vegyipari üzeme, ők csak kis mértékben részesülnek a javakból. Hosszas viták és egy 1997-es népszavazás eredményeképpen 1999-ben Berente Kazincbarcikáról leválva az ország egyik leggazdagabb községévé alakult a nagyüzemtől származó bevételeknek köszönhetően.

A településen a 2001-es népszámláláskor a lakosság 97,2%-át vallotta magát magyar, 4,8%-a cigány nemzetiségűnek (lehetséges volt egyszerre több nemzetiséghez tartozás is).

A 2011-es népszámlálás során a lakosok 91,9%-a magyarnak, 0,2% bolgárnak, 8,5% cigánynak, 0,3% németnek, 0,2% szlováknak mondta magát (8,1% nem nyilatkozott; a kettős identitások miatt a végösszeg nagyobb lehet 100%-nál). A vallási megoszlás a következő volt: római katolikus 39,4%, református 19,8%, görögkatolikus 2,9%, felekezeten kívüli 20,7% (17% nem válaszolt).

A település népességének változása:

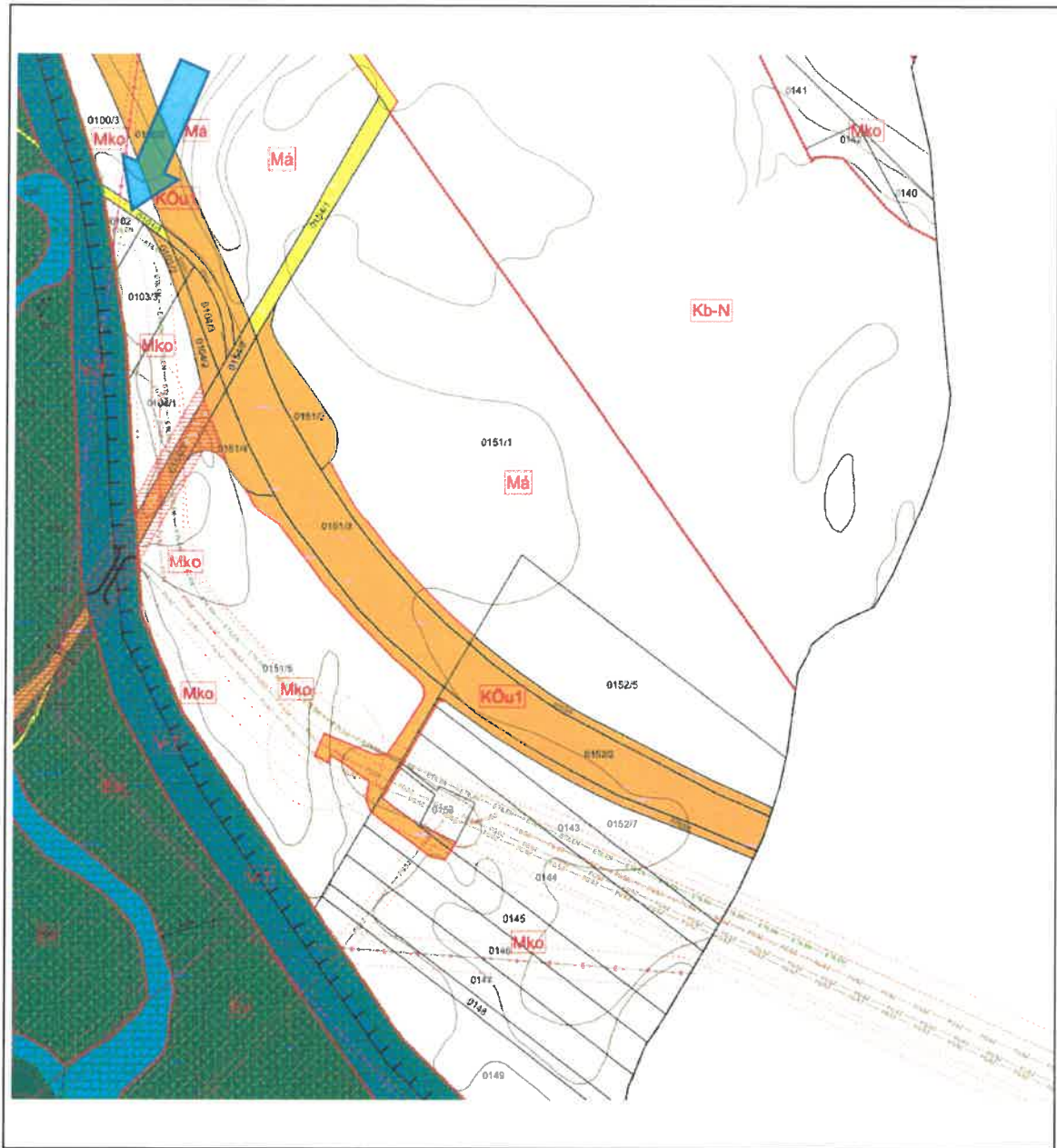


Tárgyi ingatlan ismertetése

<i>Ingatlan művelési ága / megnevezése</i>	: <i>kivett út</i>
<i>Ingatlan címe</i>	: <i>Berente 0101/1 hrsz.</i>
<i>Ingatlan területe</i>	: <i>513 m²</i>
<i>Terület alakja</i>	: <i>keskeny, hosszúkás (út)</i>
<i>Telek határai, kerítettsége</i>	: <i>Az ingatlan nyitott, kerítéssel nem határolt.</i>
<i>Elhelyezkedés, környezet</i>	: <i>A vizsgált ingatlan Berente keleti, Sajószentpéter felőli szélén, a település külterületén helyezkedik el. Közvetlen környezetében jellemzően termőföldként hasznosított ingatlanok találhatóak.</i>
<i>Megközelíthetőség, útviszonyok jellemzése</i>	: <i>Közvetlenül, kiszabályozott útkapcsolattal rendelkezik.</i>
<i>Domborzati és lejtésviszonyok jellemzése</i>	: <i>Az ingatlan közelítően sík felszínű.</i>
<i>Hasznosítás jellemzése</i>	: <i>Földútként hasznosított.</i>
<i>Védettség (régészeti, műemléki, természeti)</i>	: <i>természeti védettség nincs</i>
<i>Környezeti szennyezettség</i>	: <i>Külső szemrevételezés alapján, környezetszennyezésre utaló jel nem tapasztalható.</i>
<i>Építmények</i>	: <i>A kisajátítással érintett ingatlanrészen épület/építmény nem található.</i>
<i>Jelenlegi hasznosítása</i>	: <i>Ingatlan nyilvántartásnak megfelelően hasznosított.</i>
<i>Közművesítettség</i>	: <i>Az ingatlan a közüzemi hálózatokra nem csatlakoztatott. (Közműterkép alapján.)</i>
<i>Övezeti besorolás</i>	: <i>Köu</i>

Megjegyzés: A Helyi Építési Szabályzat nem tartalmaz előírást a legkisebb kialakítható területi méret vonatkozásában.

Övezeti besorolás



Övezeti leírás

**Berente Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2/2020. (II.28.) önkormányzati rendelete
Berente Község Helyi Építési Szabályzatáról**

20. Közlekedési terület [KÖu1, KÖu2, KÖk]

38. §

- (1) Közlekedési területen az OTÉK 10.§ (2) bekezdés, valamint 26.§ (1) és (3) bekezdésében szereplő valamennyi rendeltetés elhelyezhető.
- (2) A KÖu jelű közúti közlekedési területen kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetés pavilon formájában is létesíthető.

5. ÉRTÉKELÉS

Helyszíni szemle és időpontja:

A szakértői jelentés elkészítése érdekében tanulmányoztuk a megbízó által rendelkezésünkre bocsátott okiratokat. Adatokat gyűjtöttünk az ingatlan környezetéről, és a térség ingatlanpiaci helyzetéről. Helyszíni szemlét tartottunk az ingatlanon **2021. április 23.-án**.

A helyszíni szemrevételezés alkalmával fotókat készítettünk az ingatlanokról.

Felhasznált dokumentumok:

Térképek, fotók

Tulajdoni lap

Változási vázrajz

Területkimutatás

Alapelvek, korlátozó feltételek:

- Az értékelés során nem történt földmérés, területmérés, a szakvéleményben megadott paraméterek a kapott adatszolgáltatásból és az ingatlan nyilvántartásból származnak. Az értékbecslés a csatolt dokumentumokon alapszik.

- Szakértő nem vizsgálta az esetleges környezetszennyezést. (környezetszennyezésre utaló jel a helyszíni szemle során, külső szemrevételezéssel nem volt tapasztalható.)

- Minden, számunkra megadott információt megbízhatónak tekintünk, de valódiságukért nem vállalunk felelősséget. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentációk csak az ingatlan(ok) bemutatását szolgálják.

- (A Kstv. 40.§ (2) bekezdése alapján a kártalanítási összeget úgy kell tekinteni, mint amely az általános forgalmi adót is tartalmazza, amennyiben a kisajátítás keretében történő tulajdonátszállást az általános forgalmi adóról szóló törvény szerint adófizetési kötelezettség terheli.)

- Hivatkozva az igazságügyi szakértőkről szóló, 2016. évi XXIX. törvény 47. § (4) f) pontjára kijelentjük, hogy az Igazságügyi Szakértői Kamara a szakterületre vonatkozó módszertani levelet nem adott ki. Nyilatkozunk, hogy a szakvélemény maradéktalanul eleget tesz mind a szakmai, mind a jogszabályi előírásoknak.

- A szakvélemény érvényességi ideje: **180 nap**

Az összehasonlító adatok ismertetése:

Szakértő az értékbecslést a talajérték meghatározásának általánosan elfogadott és előírt módján, a piaci összehasonlításon alapuló érték meghatározással végezte. Az értékelt ingatlant olyan ingatlanokkal hasonlította össze, melyek a kisajátítás körüli időpontban adásvétel tárgyát képezték. Az értékbecslés során figyelembe vette azokat a korrekciós tényezőket, melyek befolyásolják, vagy befolyásolhatják az ingatlan forgalmi értékét.

Az összehasonlító elemzés körében, a NAV által megküldött megvalósult, illetékelts adásvételi adathalmazokból választottuk ki az összehasonlításra alkalmas ingatlanokat. A kiválasztott ingatlanok művelési ága a vizsgált ingatlanéhoz hasonlóan mezőgazdasági hasznosítást tesz lehetővé, és földrajzi elhelyezkedésük is jellemzően a vizsgálthoz hasonló.

A NAV által küldött, az értékelés során felhasznált három adatbázis a következő:

S.sz.	Település	Hrsz	Művelési ág	Ingatlan területa (m2)	Tulajdoni hányad	Forgalmi érték	Fajlagos érték	Illeték kel.éve
1. adat:	Kazincbarcika	0290/44	szántó	1 117 m ²	1 / 1	2 000 000 Ft	1 791 Ft/m ²	2020.
2. adat:	Kazincbarcika	0290/45	szántó	1 042 m ²	1 / 1	2 000 000 Ft	1 919 Ft/m ²	2020.
3. adat:	Kazincbarcika	0527/1	szántó	821 m ²	1 / 1	450 000 Ft	548 Ft/m ²	2020.
4. adat:	Sajókápolna	044/13	szántó	125 158 m ²	3982 / 12267	3 250 000 Ft	80 Ft/m ²	2020.
5. adat:	Sajószentpéter	036/23	szántó	268 853 m ²	207 / 674	7 018 535 Ft	85 Ft/m ²	2020.
6. adat:	Sajószentpéter	0131/6	szántó	10 453 m ²	1 / 1	832 000 Ft	80 Ft/m ²	2020.
7. adat:	Sajószentpéter	0131/14	szántó	5 162 m ²	1 / 1	408 000 Ft	79 Ft/m ²	2020.
8. adat:	Sajószentpéter	0133/22	szántó	220 205 m ²	251521200 / 7857529685	440 000 Ft	62 Ft/m ²	2020.
9. adat:	Sajószentpéter	0133/26	szántó	118 635 m ²	62880300 / 3554211150	200 000 Ft	95 Ft/m ²	2020.
10. adat:	Sajószentpéter	0133/30	szántó	10 196 m ²	251521200 / 11898420600	10 000 Ft	46 Ft/m ²	2020.
11. adat:	Sajószentpéter	0133/22	szántó	220 205 m ²	318691800 / 7857529685	440 000 Ft	49 Ft/m ²	2020.
12. adat:	Sajószentpéter	0133/26	szántó	118 635 m ²	108334800 / 3554211150	200 000 Ft	55 Ft/m ²	2020.
13. adat:	Sajószentpéter	0133/30	szántó	10 196 m ²	433339200 / 11898420600	10 000 Ft	27 Ft/m ²	2020.
14. adat:	Sajószentpéter	0131/10	szántó	177 414 m ²	24000 / 677250	500 000 Ft	80 Ft/m ²	2020.
15. adat:	Sajószentpéter	0131/16	szántó	68 716 m ²	12000 / 309089	100 000 Ft	37 Ft/m ²	2020.
16. adat:	Sajószentpéter	0131/10	szántó	177 414 m ²	14880 / 677250	280 000 Ft	72 Ft/m ²	2020.
17. adat:	Sajószentpéter	0131/16	szántó	68 716 m ²	7440 / 309089	70 000 Ft	42 Ft/m ²	2020.
18. adat:	Sajószentpéter	0133/22	szántó	220 205 m ²	513248400 / 7857529685	1 573 000 Ft	109 Ft/m ²	2020.
19. adat:	Sajószentpéter	0133/26	szántó	118 635 m ²	128312100 / 3554211150	418 000 Ft	98 Ft/m ²	2020.
20. adat:	Sajószentpéter	0133/30	szántó	10 196 m ²	513248400 / 11898420600	44 000 Ft	100 Ft/m ²	2020.

S.sz.	Település	Hrsz	Művelési ág	Ingatlan területa (m2)	Tulajdoni hányad	Forgalmi érték	Fajlagos érték	Illeték kel.éve
1. adat:	Múcsony	021/3	szántó	4 414 m ²	1 / 1	230 000 Ft	52 Ft/m ²	2020.
2. adat:	Múcsony	021/6	szántó	2 969 m ²	1 / 1	155 000 Ft	52 Ft/m ²	2020.
3. adat:	Múcsony	021/11	szántó	115 273 m ²	13080 / 48484	1 615 000 Ft	52 Ft/m ²	2020.
4. adat:	Múcsony	0127/1	szántó	284 502 m ²	20430 / 281130	1 033 750 Ft	50 Ft/m ²	2020.
5. adat:	Múcsony	0127/1	szántó	284 502 m ²	10215 / 261130	800 000 Ft	77 Ft/m ²	2020.
6. adat:	Múcsony	021/10	szántó	14 111 m ²	1 / 1	720 000 Ft	51 Ft/m ²	2020.
7. adat:	Múcsony	036/5	szántó	3 141 m ²	1 / 1	300 000 Ft	96 Ft/m ²	2020.
8. adat:	Múcsony	036/4	szántó	3 141 m ²	1 / 1	300 000 Ft	96 Ft/m ²	2020.
9. adat:	Szuhakálló	090/11	szántó	5 424 m ²	3 / 4	203 400 Ft	50 Ft/m ²	2020.
10. adat:	Izsófalva	0179/7	szántó	15 194 m ²	3310 / 6204	405 300 Ft	50 Ft/m ²	2020.
11. adat:	Izsófalva	0216/4	szántó	13 537 m ²	1 / 1	1 015 000 Ft	75 Ft/m ²	2020.
12. adat:	Sajószentpéter	0133/13	szántó	48 213 m ²	110000000 / 1686752800	100 000 Ft	32 Ft/m ²	2020.
13. adat:	Sajószentpéter	0133/20	szántó	3 932 m ²	1 / 1	350 000 Ft	89 Ft/m ²	2020.
14. adat:	Sajószentpéter	0131/10	szántó	177 414 m ²	24000 / 677250	500 000 Ft	80 Ft/m ²	2020.
15. adat:	Sajószentpéter	0131/16	szántó	68 716 m ²	12000 / 309089	100 000 Ft	37 Ft/m ²	2020.
16. adat:	Sajószentpéter	0131/10	szántó	177 414 m ²	14880 / 677250	280 000 Ft	72 Ft/m ²	2020.
17. adat:	Sajószentpéter	0131/16	szántó	68 716 m ²	7440 / 309089	70 000 Ft	42 Ft/m ²	2020.
18. adat:	Sajószentpéter	0133/22	szántó	220 205 m ²	513248400 / 7857529685	1 573 000 Ft	109 Ft/m ²	2020.
19. adat:	Sajószentpéter	0133/26	szántó	118 635 m ²	128312100 / 3554211150	418 000 Ft	98 Ft/m ²	2020.
20. adat:	Sajószentpéter	0133/30	szántó	10 196 m ²	513248400 / 11898420600	44 000 Ft	100 Ft/m ²	2020.

IGAZSÁGÜGYI SZAKVÉLEMÉNY

S.sz.	Település	Hrsz	Művelési ág	Ingyen területe (m2)	Tulajdoni hányad	Forgalmi érték	Fajlagos érték	Illeték kel.éve
1. adat:	Sajószentpéter	0131/13	szántó	5 829 m ²	1 / 1	300 000 Ft	51 Ft/m ²	2020.
2. adat:	Sajószentpéter	0133/13	szántó	48 213 m ²	110000000 / 1686752800	100 000 Ft	32 Ft/m ²	2020.
3. adat:	Sajószentpéter	0133/20	szántó	3 932 m ²	1 / 1	350 000 Ft	89 Ft/m ²	2020.
4. adat:	Sajószentpéter	0133/21	szántó	6 678 m ²	1 / 1	450 000 Ft	67 Ft/m ²	2020.
5. adat:	Sajószentpéter	0133/26	szántó	118 635 m ²	67841550 / 3554211150	150 000 Ft	66 Ft/m ²	2020.
6. adat:	Sajószentpéter	036/23	szántó	268 853 m ²	207 / 674	7 018 535 Ft	85 Ft/m ²	2020.
7. adat:	Sajószentpéter	0131/6	szántó	10 453 m ²	1 / 1	832 000 Ft	80 Ft/m ²	2020.
8. adat:	Sajószentpéter	0131/14	szántó	5 162 m ²	1 / 1	408 000 Ft	79 Ft/m ²	2020.
9. adat:	Sajószentpéter	0133/22	szántó	220 205 m ²	251521200 / 7857529685	440 000 Ft	62 Ft/m ²	2020.
10. adat:	Sajószentpéter	0133/26	szántó	118 635 m ²	62880300 / 3554211150	200 000 Ft	95 Ft/m ²	2020.
11. adat:	Sajószentpéter	0133/30	szántó	10 196 m ²	251521200 / 11898420600	10 000 Ft	46 Ft/m ²	2020.
12. adat:	Sajószentpéter	0133/22	szántó	220 205 m ²	318691800 / 7857529685	440 000 Ft	49 Ft/m ²	2020.
13. adat:	Sajószentpéter	0133/26	szántó	118 635 m ²	108334800 / 3554211150	200 000 Ft	55 Ft/m ²	2020.
14. adat:	Sajószentpéter	0131/10	szántó	177 414 m ²	24000 / 677250	500 000 Ft	80 Ft/m ²	2020.
15. adat:	Sajószentpéter	0131/16	szántó	68 716 m ²	12000 / 309089	100 000 Ft	37 Ft/m ²	2020.
16. adat:	Sajószentpéter	0131/10	szántó	177 414 m ²	14880 / 677250	280 000 Ft	72 Ft/m ²	2020.
17. adat:	Sajószentpéter	0131/16	szántó	68 716 m ²	7440 / 309089	70 000 Ft	42 Ft/m ²	2020.
18. adat:	Sajószentpéter	0133/22	szántó	220 205 m ²	513248400 / 7857529685	1 573 000 Ft	109 Ft/m ²	2020.
19. adat:	Sajószentpéter	0133/26	szántó	118 635 m ²	128312100 / 3554211150	418 000 Ft	98 Ft/m ²	2020.
20. adat:	Sajószentpéter	0133/30	szántó	10 196 m ²	513248400 / 11898420600	44 000 Ft	100 Ft/m ²	2020.

Az összehasonlító elemzés körébe az első adatbázisból a 18, 19, 20, a második adatbázisból pedig a 7. és 13. sorszámú adat került fölhasználásra, melyek mind telepítmény nélküli, szántó művelési ágban nyilvántartottak és övezeti besorolásuk is jellemzően termőföldként történő hasznosítást tesznek lehetővé.

Az összehasonlítás körében fel nem használt ingatlanok fajlagos alapára a környezetben átlagosan kialakulthoz képest vagy lényegesen magasabb, vagy alacsonyabb (tekintettel a művelési ágra, hasznosíthatóságra), amelyek fölhasználása indokolatlanul torzítaná a megállapított forgalmi értéket. A szakma általánosan alkalmazandó szabályai értelmében az átlaghoz viszonyított kiugróan magas, illetve alacsony értékadatok (konjunkturális értékek) nem használhatók fel a forgalmi érték meghatározása során.

Összegzés: Az elemzés körébe bevont ingatlanok fajlagos alapára kijelöli azt az értéktartományt, amelyen belül a tárgyi ingatlanhoz hasonló tulajdonságokkal bíró ingatlanok fajlagos forgalmi értékei mozognak.

Az alkalmazott piaci összehasonlító elemzés során a kialakított korrekciók mértékét, az elemzés körébe bevont ingatlanok és a vizsgált ingatlanok közti különbségek eredményezik, melynek mértékét szakértő állapítja meg.

Az elemzés körében fölhasznált adatok által kijelölt értéktartományt az értékmeghatározás időpontja körüli, illetve a közelmúltbéli önkormányzati termőföld (telepítmény nélküli szántó, gyepek) kifüggesztések vételárai is alátámasztják, melyeket tájékoztató jelleggel tüntetünk fel. (Az alábbi termőföldek szintén a vizsgált ingatlanhoz hasonló elhelyezkedésűek.)

IGAZSÁGÜGYI SZAKVÉLEMÉNY

Termőföld kifüggesztések:

S.sz.	Település	Hrsz	Művelési ág	Ingatlan területe	Tulajdoni hányad	Vételár	Kifüggesztés időpontja	Fajlagos érték
1. adat:	Múcsony	091/8	szántó	25 671 m ²	4 / 5	2 053 680 Ft	2020. december	100,0 Ft/m ²
2. adat:	Múcsony	091/1	szántó	8 082 m ²	51597060 / 918859728	16 488 Ft	2020. december	36,3 Ft/m ²
3. adat:	Múcsony	062/28	szántó	16 685 m ²	1 / 1	1 668 500 Ft	2020. december	100,0 Ft/m ²
4. adat:	Múcsony	091/20	szántó, kivett vízállás	9 732 m ²	1 / 1	766 395 Ft	2020. december	78,8 Ft/m ²
5. adat:	Múcsony	091/21	szántó, kivett vízállás	9 731 m ²	1 / 1	769 819 Ft	2020. december	79,1 Ft/m ²
6. adat:	Múcsony	091/19	szántó, kivett vízállás	9 668 m ²	1 / 1	762 322 Ft	2020. december	78,9 Ft/m ²
7. adat:	Múcsony	091/20	szántó, kivett vízállás	458 888 m ²	49009248 / 2371678804	789 600 Ft	2020. december	83,3 Ft/m ²
8. adat:	Sajószentpéter	0166/60	szántó	5 765 m ²	12 / 16	525 000 Ft	2020. december	121,4 Ft/m ²
9. adat:	Sajószentpéter	0166/52, /53	szántó	11 591 m ²	1 / 1	1 300 000 Ft	2020. december	112,2 Ft/m ²
10. adat:	Sajószentpéter	0133/22	szántó	220 205 m ²	251521200 / 7857529685	430 000 Ft	2020. november	61,0 Ft/m ²
11. adat:	Sajószentpéter	0133/26	szántó, legelő	118 635 m ²	251521200 / 7857529685	160 000 Ft	2020. november	42,1 Ft/m ²
12. adat:	Sajószentpéter	0133/30	szántó	10 196 m ²	251521200 / 7857529685	10 000 Ft	2020. november	30,6 Ft/m ²
13. adat:	Sajókápolna	02/4	szántó, árok	9 149 m ²	1 / 1	1 000 000 Ft	2020. november	109,3 Ft/m ²
14. adat:	Alacska	089/19	szántó	3 834 m ²	1 / 1	306 720 Ft	2020. december	80,0 Ft/m ²
15. adat:	Alacska	089/18	szántó	1 106 m ²	1 / 1	88 480 Ft	2020. december	80,0 Ft/m ²
16. adat:	Múcsony	091/27	szántó, út, vízállás	19 529 m ²	1 / 1	4 000 000 Ft	2020. november	204,8 Ft/m ²
17. adat:	Múcsony	0123/12	szántó	25 262 m ²	1 / 1	4 000 000 Ft	2020. november	158,3 Ft/m ²
18. adat:	Múcsony	0114/7	szántó, rét	19 590 m ²	13166 / 139008	1 750 000 Ft	2020. október	943,2 Ft/m ²
19. adat:	Múcsony	023/15	szántó	61 220 m ²	3000 / 6819	16 330 000 Ft	2020. szeptember	606,3 Ft/m ²
20. adat:	Dédestapolcsány	0123/28	szántó	16 027 m ²	1 / 1	540 000 Ft	2020. október	33,7 Ft/m ²
21. adat:	Dédestapolcsány	0123/48	legelő	466 m ²	1 / 1	10 000 Ft	2020. október	21,5 Ft/m ²
22. adat:	Dédestapolcsány	0123/19	legelő	21 352 m ²	1 / 1	900 000 Ft	2020. október	42,2 Ft/m ²
23. adat:	Sajóvánka	033/14; /15; /16	szántó	6 839 m ²	1 / 1	600 000 Ft	2020. október	87,7 Ft/m ²
24. adat:	Sajóvánka	031/7; /8	szántó	30 457 m ²	1 / 1	2 700 000 Ft	2020. október	88,6 Ft/m ²
25. adat:	Sajóvánka	029/13	szántó	6 249 m ²	1 / 1	500 000 Ft	2020. október	80,0 Ft/m ²
26. adat:	Sajószentpéter	0166/61	szántó	8 709 m ²	1 / 1	480 000 Ft	2020. november	55,1 Ft/m ²
27. adat:	Sajószentpéter	037/57	szántó	84 927 m ²	26064000 / 1305559872	200 000 Ft	2020. november	118,0 Ft/m ²
28. adat:	Sajószentpéter	0133/22	szántó	220 205 m ²	205991100 / 7857529685	400 000 Ft	2020. szeptember	69,3 Ft/m ²
Átlag:								132,2 Ft/m²
Medián:								80,0 Ft/m²

Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat:	<i>Mezőgazdasági övezetbe sorolt (Má/sz), szabálytalan sokszög alakú, 25,16 Ak - és, földútról megközelíthető, belterület közelében elhelyezkedő, értéket képviselő teleptmény nélküli, külterületi, szántó, osztatlan közös tulajdonú, közműcsatlakozás nincs, természeti védettség nincs, művelést számottevően gátló tereptárgy nincs, belvízzel nem veszélyeztetett terület</i>
2. adat:	<i>Mezőgazdasági övezetbe sorolt (Má/sz), szabálytalan sokszög alakú, 15,82 Ak - és, földútról megközelíthető, belterület közelében elhelyezkedő, számottevő értéket képviselő teleptmény nélküli, külterületi, szántó, osztatlan közös tulajdonú, közműcsatlakozás nincs, természeti védettség nincs, művelést számottevően gátló tereptárgy nincs, belvízzel veszélyeztetett terület</i>
3. adat:	<i>Mezőgazdasági övezetbe sorolt (Má/sz), háromszög alakú, 12,2 Ak - és, földútról megközelíthető, belterület közelében elhelyezkedő, értéket képviselő teleptmény nélküli, külterületi, szántó, osztatlan közös tulajdonú, közműcsatlakozás nincs, természeti védettség nincs, művelést gátló tereptárgy nincs, belvízzel nem veszélyeztetett terület</i>
4. adat:	<i>Mezőgazdasági övezetbe sorolt (Má/sz), keskeny téglalap alakú, 28,23 Ak - és, földútról megközelíthető, belterülettől távol elhelyezkedő, értéket képviselő teleptmény nélküli, külterületi, szántó, 1/1 tulajdoni hányadú, közműcsatlakozás nincs, természeti védettség nincs, művelést számottevően gátló tereptárgy nincs, belvízzel nem veszélyeztetett terület</i>
5. adat:	<i>Mezőgazdasági övezetbe sorolt (Má1), közelítően szabályos alakú, 19,1 Ak - és, földútról megközelíthető, belterülettől távol elhelyezkedő, értéket képviselő teleptmény nélküli, külterületi, szántó, 1/1 tulajdoni hányadú, közműcsatlakozás nincs, természeti védettség nincs, művelést számottevően gátló tereptárgy nincs, belvízzel nem veszélyeztetett terület</i>

Az ingatlan piaci összehasonlító alapú érték meghatározása:

Az összehasonlító táblázatban részletesen követhető az elemző munka folyamata. Az összehasonlított ingatlanok adás-vételi áraiból következő fajlagos árakat az elsődleges adottságok (jogi helyzet, időtényező stb.) szerint azonos értékelési alapra hoztuk.

Összehasonlítási egységnek a vizsgált ingatlan(ok) 1 m² fajlagos értékét választottuk, telekterületre vetítve. Az összehasonlítás elemeit az ingatlan(ok) azon jellemzői alkották, melyek az átlagos piaci vételár / ajánlati ár befolyásolják. A pozitív és negatív értékképző tényezőket figyelembe véve végeztük el a viszonyított ingatlanok korrigált értékének számítását, majd a kapott korrigált értékek átlagát számítva kaptuk az ingatlan becslött fajlagos egységárát. A módosított, fajlagos alapár az egyes ingatlanok esetében, a különböző mértékű korrekciók miatt eltérő.

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok				
		1	2	3	4	5
	Berente	Sajószentpéter	Sajószentpéter	Sajószentpéter	Sajószentpéter	Múcsony
	hrs.: 0101/1	hrs.: 0133/22	hrs.: 0133/26	hrs.: 0133/30	hrs.: 0133/20	hrs.: 036/5
Telek területe:	513 m ²	220 205 m ²	118 635 m ²	10 196 m ²	3 932 m ²	3 141 m ²
Ajánlati ára:		1 573 000 Ft	418 000 Ft	44 000 Ft	350 000 Ft	300 000 Ft
Tulajdoni hányad	1/1 tulajdoni hányadú	513248400/7857529 685	128312100/3554211 150	513248400/1189842 0600	1/1	1/1
Eladási ár (ideje):		2020.	2020.	2020.	2020.	2020.
Fajlagos egységár:		0%	0%	0%	0%	0%
		109 Ft/m ²	98 Ft/m ²	100 Ft/m ²	89 Ft/m ²	96 Ft/m ²
Értékmódosító korrekciós tényezők						
Tábla méret	ingatlan-nyilvántartás	nagyobb -30%	nagyobb -30%	nagyobb -10%	nagyobb -5%	nagyobb -5%
Alak	keskeny, hosszúkás (út)	hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 5%	jobb -5%	jobb -5%
Földrajzi elhelyezkedés	Berente	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Településen belüli elhelyezkedés	belterület közelében elhelyezkedő	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	rosszabb 5%	rosszabb 5%
Művelési ág*	kivett út	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Útviszony	műútról megközelíthető	rosszabb 10%	rosszabb 10%	hasonló 0%	rosszabb 10%	rosszabb 10%
Övezeti besorolás	Köu	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Jogi helyzet	1/1 tulajdoni hányadú	rosszabb 10%	rosszabb 10%	rosszabb 10%	hasonló 0%	hasonló 0%
Közműcsatlakozás	nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Vizjárás	belvízzel nem veszélyeztetett terület	hasonló 0%	rosszabb 10%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Védettség	természeti védettség nincs	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%	hasonló 0%
Korrigált egységár:		98 Ft/m ²	98 Ft/m ²	105 Ft/m ²	93 Ft/m ²	100 Ft/m ²
Korrigált fajlagos átlagár:				99 Ft/m ²		

Mivel a vizsgált ingatlan a környező termőföld ingatlanok (jellemzően szántók) megközelíthetőségét biztosítja (út) értékének megállapításakor gyakorta alkalmazott eljárás a szántó földérték viszonyítási alapként való felhasználása. Azonban mivel az út egyedi kialakítása folytán speciális (kizárólag útként való) hasznosítást tesz lehetővé, amely a környező ingatlanok hasznosítását, megközelíthetőségét biztosítja, a szántóként meghatározott fajlagos alapárát 1,5 – es szorzóval korigáljuk. ("Má" szorzó)

6. SZAKÉRTŐI VÁLASZOK

Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal, tárgyi ingatlannal kapcsolatosan feltett kérdéseire, az alábbi szakértői válaszokat tesszük.

A szakvélemény a kirendelő végzésben foglaltaknak megfelelően készült. A kirendelő végzés alapján, az alábbi értékek kerültek meghatározásra:

Az ingatlan értéke:

Helyszín	Hrsz.	Művelési ág	Terület	Fajlagos alapár	"Má" szorzó	Érték
Berente	0101/1	kivett út	513 m ²	99 Ft/m ²	1,5	76 181 Ft
Összesen:			513 m ²			76 181 Ft

A kisajátítandó ingatlan értéke:

Helyszín	Hrsz.	Művelési ág	Terület	Fajlagos alapár	"Má" szorzó	Érték
Berente	0101/4	kivett út	237 m ²	99 Ft/m ²	1,5	35 195 Ft
Összesen:			237 m ²			35 195 Ft

Visszamaradó ingatlan értéke:

A visszamaradó ingatlan alakja és mérete a korábbi állapothoz képest nem nehezíti, és nem teszi költségesebbé a hasznosítást, így az további értékcsökkenést nem szenved. (A visszamaradó ingatlan kisajátítása nem javasolt, mivel ennek jogszabályban rögzített feltételei nem teljesülnek. A visszamaradó ingatlan eredeti céljaira használható marad, azon valamely jog vagy foglalkozás gyakorlása nem válik lehetetlenné és továbbra is gazdaságosan értékesíthető marad.)

Helyszín	Hrsz.	Művelési ág	Terület	Fajlagos alapár	"Má" szorzó	Érték
Berente	0101/3	kivett út	276 m ²	99 Ft/m ²	1,5	40 986 Ft
Összesen:			276 m ²			40 986 Ft

7. ÖSSZEFOGLALÁS

Kártalanítási összeg meghatározása	
<i>A kisajátításra kerülő 0101/4 hrsz.-ú ingatlan (talaj) kártalanítási értéke</i>	<i>35 195 Ft</i>
Összesen:	35 195 Ft

Jogosult(ak)	Tulajdoni hányad	Kártalanítási érték
<i>Kazincbarcika Városi Önkormányzat</i>	<i>tulajdonos</i>	<i>1 / 1</i>
		<i>35 195 Ft</i>
Összes kártalanítás:		35 195 Ft

A kisajátítás következtében várhatóan nem merül fel a Kstv. 21/A. § szerinti járulékos költség.

A helyszínen, külső szemrevételezés alapján nem tapasztalhatók olyan elvégzett munkák, amelyek a telek, illetőleg a föld értékét növelnék.

MELLÉKLETEK:

- TÉRKÉP, FOTÓK
- TULAJDONI LAP
- VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ
- TERÜLETKIMUTATÁS
- VÉGZÉS

TÉRKÉPEK



forrás: maps.google.com



forrás: mepar.hu

FÉNYKÉPFELVÉTELEK



helyszíni fényképfelvétel



helyszíni fényképfelvétel