

12.10.  
8777

Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal  
Jogi és Hatósági Főosztály  
Hatósági és Perképviselési Osztály  
6722 Szeged, Rákóczi tér 1.

CS/B01/07700/2020.

Bordányi Polgármesteri Hivatal	
Érkezett:	2020 DEC 16
1322 sorszám 13 alszám	Melléklet:
előírta:	Ugyintéző: Szabó Zoltán

## SZAKVÉLEMÉNY

a

**„közlekedési infrastruktúra fejlesztése, buszforduló kialakítása”**

**közérdekű céllal érintett,**

**Bordány, belterület,**

**522/2 hrsz-ú, a természetben**

**Bordány, Dózsa György téren található**

**ingatlan-nyilvántartás szerint „kivett beépítetlen terület”**

**megnevezésű ingatlan kisajátításával kapcsolatos kártalanítás**

**mértékének meghatározásáról.**

Készült: 2020. november 30.

Készítette: TISZA-INKÖZ Ingatlanközvetítő és Vagyonértékelő Kft.  
igazságügyi szakértői névjegyzékbe 010694 nyilvántartási számon  
bejegyzett gazdasági társaság  
Iroda: 5000 Szolnok, Mészáros Lőrinc út 2/a.

## Tartalomjegyzék

I.	Előzmény	3
II.	Szakértő feladata	3
III.	A szakvéleményt készítette	4
IV.	Értékelési módszerek	4
V.	Alkalmazott értékelési módszer	5
VI.	Szakértői nyilatkozat	6
VII.	A helyszíni szemle	7
VIII.	Az ingatlan ismertetése	7
IX.	Forgalmi érték meghatározás	11
X.	Összefoglalás	15

Mellékletek:	- fotók
	- műholdas térkép
	- szabályozási tervkivonat
	- alaprajzi vázlat
	- tulajdoni lap másolat
	- térképmásolat
	- építési engedély határozat kivonat másolat
	- építési engedélyhez készült terv kivonat másolata

## **I. Előzmény**

A Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal Jogi és Hatósági Főosztály, Hatósági és Perképviselési Osztály (6722 Szeged, Rákóczi tér 1.), Bordány Nagyközség Önkormányzata (6795 Bordány, Benke Gedeon utca 44.) kérelme alapján – mely infrastruktúra fejlesztésével összefüggésben történő kisajátítással kapcsolatos – a kártalanítási szakvélemény elkészítésére igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőül a TISZA-INKÖZ Ingatlanközvetítő és Vagyonértékelő Kft. igazságügyi szakértői gazdasági társaságot rendelte ki.

A szakvélemény tárgya a **Bordány, belterület 522/2 hrsz-ú, ingatlan-nyilvántartás szerint „kivett beépítetlen terület”** megnevezésű ingatlan, mely a természetben Bordány belterületén a Dózsa György téren található és a területén egy vegyes szerkezeti kialakítású, több ütemben létesült felépítmény található.

A kérelmező a tárgyi ingatlan **teljes kisajátítását** kérte „infrastruktúra fejlesztése” közérdekű célra, buszforduló megvalósítása érdekében.

## **II. A szakértő feladata**

- Helyszíni szemlét tartani az érintett ingatlannál a kirendelő végzésben meghatározottaknak megfelelően, valamint a szemlekorai állapotot fényképfelvételekkel rögzíteni.
- Az ingatlan földrajzi elhelyezkedését, övezeti besorolását, adottságait, és az egyéb értékbefolyásoló körülményeket, tényezőket meghatározni.
- A kártalanítási összeg meghatározásának érdekében a Nemzeti Adó- és Vámhivatal vagyonátruházási illetékekért felelős szervezeti egységétől származó adatokat beszerezni. A kérelmezett ingatlan napi forgalmi értékét meghatározni a forgalmi értéknövelő és értékcsökkentő tényezők részletezésével.
- A szakvéleményben az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értéke alapján – ezek hiányában az ingatlan településen belüli fekvésének, közművekkel való ellátottságának, illetve a közművesítés lehetőségének, földrajzi és gazdasági adottságainak, termőföld esetén művelési ágának, a földminősítés szempontjainak és az ingatlan jövedelmezőségének alapulvételével - kell megállapítani a kártalanítás összegét.
- A vonatkozó jogszabályokban meghatározott tényezők együttes mérlegelésével, illetve a Legfelsőbb Bíróság/Kúria Közigazgatási Kollégiumának az ingatlanok értékelésére vonatkozó állásfoglalásaira is figyelemmel, javaslatot tenni a kártalanítás mértékére.

### **III. A szakvéleményt készítette**

Az igazságügyi szakértői névjegyzékbe 010694 számon bejegyzett TISZA-INKÖZ Ingatlanközvetítő és Vagyonértékelő Kft. (5000 Szolnok, Mészáros Lőrinc utca 2/A)

A szakvélemény készítése során eljáró szakértő:

- Huszár Albert – igazságügyi ingatlanértékelési szakértő Nytsz.: 004036

### **IV. Értékelési módszerek**

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 9. §-ában részletezettek szerint a kártalanítás alapjául az ingatlan forgalmi értéke szolgál, melyet az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értéke alapján kell meghatározni.

Magyarországon jogi keretek között a termőföldnek minősülő ingatlanok értékelésének módszertanát az 54/1997.(VIII.01.) FM rendelet melléklete, a termőföldnek nem minősülő ingatlanok értékelésének módszertanát a 26/2005.(VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.01.) PM rendelet melléklete tartalmazza.

A rendeletek mellékleteiben részletezett módszertani elvek összhangban állnak az EVS (Európai Értékelési Szabványok) által rögzített szabványokkal és útmutatásokkal.

#### **IV. 1. Termőföldnek nem minősülő ingatlanok értékének meghatározására szolgáló módszerek**

A 26/2005.(VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.01.) PM rendelet iránymutatásait figyelembe véve az értékelés háromféle módszerrel végezhető el:

- a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékeléssel,
- a hozamszámításon alapuló értékeléssel,
- a költségalapú értékeléssel.

##### **IV. 1. 1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer**

A piaci alapú, vagy másképpen direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, azaz elméleti alapja a legegyszerűbb az összes módszer között: a hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke. Az ingatlanok esetében azonban sokkal összetettebb a kép, mivel minden ingatlan egyedi: már önmagában az eltérő helyszín is egyedi jelleget ad. A beépített ingatlanok értékelésére szolgáló összehasonlító módszer alkalmazásánál a piacon a közelmúltban eladott vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal. Kiigazításokat kell végezni az olyan értékmódosító tényezők hatásának kiküszöbölésére, mint az elhelyezkedés; az ingatlan mérete; a fejlesztések jellege, állaga és kora; a jövőbeni hasznosíthatóság. Megfelelő adatok és korrekciók alkalmazásával reális piaci értéket kaphatunk.

#### IV. 1. 2. Hozamszámításon alapuló módszer

Ennél a becslési módszernél a becsült érték azon a (bérleti) bevételen alapszik, amelyet az adott ingatlanpiaci szegmensben tevékenykedő jellemző (átlagos adottságú) befektető hosszabb távon elérhet.

A hozamalapú érték megállapítása arra az elvre épül, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

Tiszta jövedelem alatt azt a nettó bevételt értjük, amikor a bevételeket csökkentik az összes felmerült, és ténylegesen kifizetendő kiadással.

A hozamalapú értékelést jövedelemtermelő ingatlanok esetében lehet megfelelőképpen alkalmazni, ahol meghatározhatók a bevételek és kiadások.

#### IV. 1. 3. Költségalapú módszer

Ez a módszer az értéket a vagyontárgy újraelőállításának, illetve helyettesítésének költsége alapján állapítja meg. Az új értékből le kell számítani a fizikai kopásból, a funkcionális és gazdasági elavulásból származó értékcsökkenést, amennyiben ezek az értékcsökkenések fennállnak és mérhetőek. A földterület értékét a költségalapú módszernél is a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel kell meghatározni. A felépítmények és egyéb építmények számított értéke és a földterület piaci értéke együttesen alkotja a nettópótlási költség alapú értéket. A költségalapú megközelítés azon a feltételezésen nyugszik, hogy a körütekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállítási költsége, amelynek hasznossága megegyezik a kérdéses tulajdon hasznosságával. Általában ezt a megközelítést alkalmazzák új építmények, különleges célú épületek, sajátos szerkezetek, épületgépészeti rendszerek és berendezések esetében, valamint olyan esetben, amikor a korábbiakban részletezett két módszer valamilyen ok miatt nem alkalmazható.

A módszer fő lépései:

- pótlási (vagy újraelőállítási) érték meghatározása
- avultság mértékének becslése
- pótlási költség számítása
- földterület értékének számítása

#### V. Alkalmazott értékelési módszer

A kisajátítási törvény szerint az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értéke alapján kell a kártalanítás összegét meghatározni. Tehát elsősorban a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló összehasonlító módszert kell alkalmazni. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok forgalmának hiányában az ingatlan településen belüli fekvését, közművekkel való ellátottságát, ennek hiányában a közművesítés lehetőségét, a földrajzi és gazdasági adottságokat, illetve az ingatlan egyéb jellemzőit kell figyelembe venni.

Az érintett ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerint kivett beépítetlen terület megnevezésű, a természetben Bordon belterületén a Dózsa György téren található és a területén egy vegyes szerkezeti kialakítású, több ütemben létesült felépítmény van, mely egykor cukrászda részét képezte.

A kártalanítási szakvélemény elkészítéséhez, a kártalanítás alapjául szolgáló forgalmi érték meghatározásához ingatlanforgalmi értékadatokat igényeltem, kifejezetten az érintett ingatlannal összefüggésben, külön az ingatlan rendeltetésének megfelelően kereskedelmi és vendéglátó rendeltetésű ingatlanok vonatkozásában, és külön az ingatlanhoz tartozó földterület forgalmi értékének meghatározásához.

A NAV adatszolgáltatása alapján megállapítható, hogy a településen a kereskedelmi és vendéglátó rendeltetésű ingatlanok forgalma nem jellemző, az adatszolgáltatás összesen 1 db felépítményes ingatlanra vonatkozó ingatlanforgalmi értékadatot tartalmaz. Az ingatlanhoz tartozó földterület értékeléséhez biztosított adatszolgáltatás 10 db ingatlanforgalmi értékadatot tartalmaz.

Figyelembe véve, hogy a kisajátítási törvény szerint összehasonlításul csak a helyben kialakult, huzamosabb ideig fennálló és széles körben tapasztalható forgalmi értékek vehetők figyelembe, a szakvélemény elkészítéséhez nem használhatók fel kínálati adatok, és a szomszédos települések ingatlanforgalmi adatai, ezért az ingatlan forgalmi értékének meghatározását a költségalapú módszer alkalmazásával végeztem el.

Tekintettel az adatszolgáltatás tartalmára a tárgyi ingatlan területén lévő felépítmény forgalmi értékét költségalapú módszer segítségével határoztam meg, az ingatlanhoz tartozó földterület értékét pedig piaci összehasonlító módszerrel állapítottam meg. Az így meghatározott felépítmény érték és telek érték együttesen alkotja az ingatlan költségalapú forgalmi értékét.

## **VI. Szakértői nyilatkozat**

- 1./ A szakvélemény a tulajdonviszonyok vizsgálatára nem terjed ki.
- 2./ Az értékmeghatározás során az ingatlan állapotát szemrevételezéssel határoztam meg. Nem végeztem épületfizikai, statikai, talajmechanikai és geodéziai vizsgálatokat, de ez nem is képezte a megbízás tárgyát.
- 3./ A szakvéleményben rögzített, az ingatlan állapotára vonatkozó adatok az értékbecsléshez tartott helyszíni szemle időpontjában fennálló állapotot tükrözik.
- 4./ A szakvélemény elkészítése során felhasznált tulajdoni lapot és térképmásolatot a kirendelő hatóság szolgáltatta. A forgalmi érték meghatározása a természetbeni állapot figyelembevételével történt.
- 5./ A szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem érdemes és nem szabad, mert a kiragadott részletek hamis képet tükrözhetnek, ezért a szakvélemény csak egészében adható tovább.
- 6./ Jelen szakvélemény érvényessége az értékelés fordulónapjától számított hat hónap, abban az esetben, ha az ingatlan környezetében és állapotában az értéket befolyásoló jelentős változás nem történik.
- 7./ A szakvéleményt a kirendelő végzésben meghatározottaknak megfelelően, az eljárásban érintett ügyfelek, és a hatóság részére elektronikus és nyomtatott formában megküldtem.

## **VII. A helyszíni szemle**

A szakvélemény elkészítéséhez a kirendelő végzésben meghatározottaknak megfelelően helyszíni szemlét tartottam az érintett ingatlannál 2020. november 18. napján.

A helyszíni szemlén megjelent:

- Gyuris János *(tulajdonos)*
- Dr. Fodor Ákos jegyző *(Kérelmező részéről)*
- Dr. Ótott-Kovács József kormánytisztviselő  
*(Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatal részéről)*

A helyszíni szemlén tapasztaltak szerint a természetbeni állapot és az ingatlan-nyilvántartási állapot eltérő, ezért kezdeményeztem az ingatlan határainak kitűzését, annak érdekében, hogy egyértelműen meg lehessen állapítani, hogy hol húzódik az érintett ingatlan határa.

Az ingatlan határainak kitűzésére és az ismételt helyszíni szemlére 2020. november 26. napján került sor.

A megismételt szemlén megjelent:

- Gyuris János *(tulajdonos)*
- Dr. Fodor Ákos jegyző *(Kérelmező részéről)*
- Fazekas Imre *(földmérő)*

A helyszínen jegyzeteket, valamint fényképeket készítettem. A felmérések eredményét a következő pontokban részleteztem.

## **VIII. Az ingatlan ismertetése**

### **VIII. 1. Ingatlan-nyilvántartási adatok**

(2020.11.05-i nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat alapján)

Az ingatlan címe:	<b>Bordány</b>
Az ingatlan fekvése:	<b>belterület</b>
Helyrajzi száma:	<b>522/2</b>
Megnevezése:	<b>kivett beépítetlen terület</b>
Területe:	<b>101 m<sup>2</sup></b>
Tulajdonosok:	<b>1/1 részben Gyuris János</b>
	<b>6791 Szeged, Sztriha Kálmán u. 5.</b>

### **Megjegyzés:**

- a rendelkezésemre álló nem hiteles tulajdoni lap másolat szerint az ingatlan terhel tehermentes.

## VIII. 2. Az ingatlan elhelyezkedése és jellemzői

Az értékelendő ingatlan a természetben Bordány belterületén helyezkedik el.

Bordány Csongrád megyében található, a mórachalmi járásban. A község a megyeszékhelytől, Szegedtől kb. 20 km távolságra van. A település az M5-ös autópályáról alsóbb rendű úton közelíthető meg. A legközelebbi vasútállomás Szegeden található. Szomszédos települések: Forráskút, Zsombó, Kiskundorozsma, Domaszék, Zákányszék, Üllés. Bordány lakosainak száma 3290 fő.

Elhelyezkedés, fekvés:	Belterületen, Bordány központi részén, a Polgármesteri Hivataltól DNy-i irányba, közúton mérve kb. 500-600 m távolságra található, a Kossuth u. és a Dózsa György tér által határolt térségben.
Környezet, szomszédság:	Szomszédságában a piactér, sporttelep a Dózsa György tér és a Kossuth út található, környezetében jellemzően családi házas ingatlanok, valamint szociális intézmény, egészségház, élelmiszerbolt található.
Megközelíthetőség, útviszonyok:	Gyalogosan és gépjárművel a szabályozott és kiépített Kossuth útról, valamint a Dózsa György tér részét képező kiépített útról közelíthető meg.
Közművek:	A településrész közművesítettsége magas fokú, a hálózati közművek (víz, villany, gáz) az ingatlanba is bekötésre és kiépítésre kerültek önálló mérőhelyek kialakításával. A szennyvízelvezetés kiépített.
Övezeti besorolás:	A Helyi Építési Szabályzatról szóló 12/2019. (VI.28.) számú rendelet, és a rendelethez tartozó szabályozási tervlap szerint az ingatlan jelenleg KÖu-1 jelű övezetbe sorolt, mely övezet az országos mellékutak területét foglalja magába. Tekintettel arra, hogy a jelenlegi övezeti besorolás a kisajátítási céllal összefüggésbe került meghatározásra, az értékelés során az ingatlan szomszédságában, illetve környezetében lévő övezeti besorolás alapján Vt-1 jelű övezeti besorolást vettünk alapul. A Vt-1 övezet a településközponti területeket foglalja magába, az övezetre vonatkozó előírásokat a HÉSZ 13.§-a tartalmazza. A HÉSZ 3. számú melléklete alapján az övezetben a legnagyobb beépíthetőség mértéke 50%, a kialakítható legkisebb telekterület 500 m <sup>2</sup> .
Az ingatlanhoz tartozó földterület jellemzői:	Szabálytalan alakú földrészlet, mely beékelődik a Bordány 522/1 hrsz-ú piactér területébe. Az ingatlanhoz tartozó földterület teljes területe beépített, a beépítés módja eltér az ingatlan-nyilvántartási térképen feltüntetettektől. Az ingatlan úszótelkes kialakítású, közterülettel közvetlenül nem határos, megközelítése a piactérhez tartozó területen keresztül lehetséges.



Az ingatlan területén lévő épületek, építmények:	Az ingatlan területén lévő felépítmény több ütemben és többfajta szerkezeti kialakítással létesült. Az alap épületre, mely egy könnyűszerkezetes kialakítású „fagylaltozó” rendeltetésű felépítmény volt, 1989-ben adtak ki építési engedélyt, olyan megkötéssel, hogy: „A mindenkorai tulajdonos köteles hatósági felszólításra 60 napon belül kártalanítási igény nélkül az épületet elbontani.” A fagylaltozó bővítésre került hagyományos szerkezetű épületrésszel. A bővítésére vonatkozóan nem áll rendelkezésre információ, de annak építése több mint 10 évvel ezelőtt történt, tekintettel arra, hogy a „fagylaltozó, cukrászda” már több mint 10 éve nem működik. A felépítmény részletes ismertetését jelen szakvélemény VIII.3. pontja tartalmazza. A tárgyi ingatlanhoz tartozó felépítmény összenyitásra került a mellette lévő 522/3 hrsz-ú ingatlan területén lévő helyiségcsoporttal, és azzal együtt hasznosított.
Egyéb:	- Az értékeléshez tartott helyszíni szemle időpontjában az ingatlan használaton kívül állt. A közmű-hálózatok nem kerültek kikötésre, de a mérőóráknál a hálózatokat lezárták, így azok rendeltetésszerű használatra való alkalmassága nem volt ellenőrizhető.

### VIII. 3. Az épület műszaki jellemzőinek ismertetése

Az ingatlan úszótelkes kialakítású, a kisajátítással érintett felépítmény egy egységet alkot a szomszédos 522/3 hrsz alatt lévő szintén vegyes szerkezeti kialakítású épülettel. Az épületegyüttes eredetileg a könnyűszerkezetes fagylaltozóból és a mellé épített (522/3 hrsz-ú ingatlan területén lévő) könnyűszerkezetes virágárusító pavilonból állt, melyeket utóbb összenyitottak és bővítettek, oly módon, hogy az épületegyüttes DNY-i homlokzata mellé hagyományos szerkezetű helyiségcsoportot alakítottak ki. A virágárusító pavilon építési engedéllyel épült, hasonló feltételekkel, mint a fagylaltozó. A bővítés pontos időpontja ismeretlen, a bővítéssel kapcsolatosan nem áll rendelkezésre építési engedélyre vonatkozó határozat, illetve terv, de a korábbiakban részletezettek figyelembe vételével vélelmezhető, hogy több mint 10 éve épült és nincs arra utaló információ, hogy engedély nélküli építkezés miatt a tulajdonost felszólították volna az építmény elbontására.	
Építés éve:	1990, bővítés építésének éve ismeretlen.
Alapozás módja:	Vegyes szerkezeti kialakítású sávalap.
Talajnedvesség elleni szigetelés:	Korának megfelelő, nedvesedésre utaló foltosodás nyomai nem láthatók.
Függőleges teherhordó szerkezet:	Alap épület favázis könnyűszerkezet, bővítmény hagyományos téglafalazatú.
Födém szerkezet:	Fagerendás szerkezetű.
Tetőszerkezet:	Faszerkezetű nyeregterető hullámpala héjazattal.

Homlokzati felületképzés:	Festett betonylap, bővítménynél kőporos vakolat.
Csapadékvíz elvezetés:	Kiépített.
Nyílászárók:	Vegyes szerkezeti kialakításúak, fa és fém szerkezetűek.
Padióburkolatok:	Kerámia lap.
Oldalfalak felületképzése:	Vakolt, festett, vizes helyiségekben és technológiai helyiségekben csempe burkolat.
Fűtés:	Gázkonvektor.
Melegvíz-ellátás:	Villanybojler.
Közművek:	Víz, villany, gáz önálló mérőhellyel, szennyvíz-elvezetés csatornahálózatba.
Egyéb:	Az épület a helyszíni szemle időpontjában használaton kívül állt, a tulajdonos elmondása szerint több mint 10 éve nem üzemel.
Alaprajzi kialakítás:	Elfogadható, épületen belüli szintkülönbség miatt a hasznosíthatóság korlátozott.
Belmagasság:	1,9 m - 2,3 m
Az épület műszaki állapota:	Szemrevételezéssel jelentős tartószerkezeti hibára utaló jelek nem tapasztalhatók. Az épület műszaki színvonala építési korának megfelelő, felújítást és karbantartást igényelne. Általános műszaki állapota közepes.

#### Területkimutatás a helyszíni felmérés alapján:

##### Eredeti épületrész

1) vendégtér	29,45 m <sup>2</sup>
2) cukrászműhely (része)	9,80 m <sup>2</sup>
3) előtér	4,21 m <sup>2</sup>
4) öltöző	2,50 m <sup>2</sup>
5) raktár	2,50 m <sup>2</sup>
Eredeti épületrész összesen:	48,46 m <sup>2</sup>

##### Bővítmény

6) bővítmény gazdasági bejárat	10,28 m <sup>2</sup>
7) bővítmény cukrászműhely (része)	13,55 m <sup>2</sup>
8) bővítmény előtér	4,02 m <sup>2</sup>
9) bővítmény mosdó	0,85 m <sup>2</sup>
10) bővítmény WC	1,08 m <sup>2</sup>
11) bővítmény mosdó-WC	2,29 m <sup>2</sup>
Bővítmény összesen	32,07 m <sup>2</sup>

**Terület összesen: 48,46 m<sup>2</sup> + 32,07 m<sup>2</sup> = 80,53 m<sup>2</sup> ≈ 81,00 m<sup>2</sup>**

## **IX. Értékelés**

### **IX. 1. A forgalmi adatok vizsgálata**

Jelen szakvélemény V. pontjában részletezettek szerint a NAV-tól igényeltem összehasonlító ingatlanforgalmi értékadatokat a szakvélemény elkészítéséhez. A NAV adatszolgáltatása alapján megállapítható, hogy a településen a kereskedelmi és vendéglátó rendeltetésű ingatlanok forgalma nem jellemző, az adatszolgáltatás összesen 1 db felépítményes ingatlanra vonatkozó ingatlanforgalmi értékadatot tartalmaz. Az ingatlanhoz tartozó földterület értékeléséhez biztosított adatszolgáltatás 10 db ingatlanforgalmi értékadatot tartalmaz. A NAV az adatszolgáltatást felépítményes ingatlanok tekintetében az 5135188512, a földterületre vonatkozóan a 4798612499 ügyszám alatt biztosította. A felépítményes ingatlanok vonatkozásában nem áll rendelkezésre megfelelő számú összehasonlító ingatlanforgalmi értékadat, az ingatlanhoz tartozó földterület értékének meghatározásához megfelelő számú adatot tartalmaz az adatszolgáltatás.

A NAV által közölt adatok kizárólag konkrét beazonosíthatóság nélkül kerültek ismertetésre, mivel a 33/2007.(XII.23.) PM rendelet nem teszi lehetővé – a jelen, illetve a jelen eljáráshoz hasonló esetekben készült szakvéleményekben – az adatok beazonosíthatóan történő közlését.

A NAV telek ingatlanra vonatkozó adatszolgáltatásában szereplő adatokat az alábbi 1. számú táblázat tartalmazza teljes terjedelmében, kiegészítve az adatokban szereplő ingatlanok Helyi Építési Szabályzat szerinti övezeti besorolásával.

## IX. 2. A kisajátításra kerülő földterület forgalmi értékének meghatározása

### IX. 2. 1. A fajlagos alapérték meghatározása

#### 1. számú táblázat: NAV forrásból származó, Bordány, belterületi fekvésű telek ingatlanok forgalmi adatai

Ssz.	HRSZ	Fekvés	Megnevezés	Övezet	Tul. arány	Terület (m <sup>2</sup> )	Érték (Ft)	Eladás éve	Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )
1.	994/28	Széchenyi u.	telek	Lke-1	1/1	2400	4.028.567	2018	1678,6
2.	332/7	Rákóczi F. u.	telek	Lf	1/1	873	900.000	2018	1030,9
3.	50/41	Liszt Ferenc u.	telek	Lf	1/1	725	1.800.000	2018	2482,8
4.	47/6	Liszt Ferenc u.	telek	Lf	1/1	1152	1.500.000	2018	1302,1
5.	315/38	Október huszonharmadika u.	telek	Lke-2	1/1	600	1.834.007	2019	3056,7
6.	47/9	Teréz u.	telek	Lf	1/1	1200	1.800.000	2019	1500,0
7.	315/39	Október huszonharmadika u.	telek	Lke-2	1/1	600	1.747.520	2019	2912,5
8.	983	Széchenyi u.	telek	Lf	1/1	1017	3.100.000	2019	3048,2
9.	280/5	Zákányszéki u.	telek	Lf	1/1	744	1.500.000	2020	2016,1
10.	953	Kossuth u.	telek	Lf	1/1	1200	3.000.000	2020	2500,0

Az 1. számú táblázatban szereplő adatok közül a 2018. évre vonatkozó adatokat nem vettem figyelembe, a fennmaradó adatok közül az Lke-2 övezetbe sorolt 5. és 7. sorszám alatti, valamint a tárgyi ingatlanhoz legközelebbi fekvésű Lf övezetbe tartozó 8. sorszám alatti ingatlan forgalmi adatait használtam fel a fajlagos alapérték meghatározásához. A fajlagos alapértéket az 5., 7. és 8. sorszám alatti ingatlanok fajlagos értékének az átlagában határoztam meg, mely összegszerűségében kerekítve: 3.006,- Ft/m<sup>2</sup>

A korrekciók mértékének meghatározása során figyelembe vettem, hogy az összehasonlításhoz felhasznált ingatlanok területi méretének átlaga 739 m<sup>2</sup>, településen belüli fekvésük, megközelíthetőségük és övezeti besorolásukból adódó hasznosíthatóságuk lehetőségei kedvezőtlenebbek, mint az értékelendő ingatlané.

IX. 2. 2. A korrigált fajlagos érték meghatározása az érintett földterületre vonatkozóan

Figyelembe vett fajlagos alapérték: 3.006,- Ft/m<sup>2</sup>

Korrekció

- az összehasonlításul felhasznált ingatlanok adás-vétele 2020. évet megelőző	+5%
- a kisajátításra kerülő ingatlan területe jóval kisebb, mint az összehasonlításul felhasznált ingatlanok területi méretének az átlaga	+30%
- az értékelt ingatlan településen belüli fekvése kedvezőbb, mint az összehasonlításul figyelembe vett ingatlanok fekvésének átlaga	+30%
Korrekció összesen:	+65%

Korrigált fajlagos érték az érintett ingatlanra vonatkozóan kerekítve: **4960,00,- Ft/m<sup>2</sup>**

IX. 2. 3. A kisajátításra kerülő földterület forgalmi értékének meghatározása

Helyrajzi szám	A kisajátításra kerülő földterület m <sup>2</sup>	Korrigált fajlagos érték Ft/m <sup>2</sup>	A kisajátításra kerülő földterület forgalmi értéke
522/2	101	4960	500 960,00 Ft

**A kisajátításra kerülő földterület forgalmi értéke: 500.960,- Ft**

IX. 3. A kisajátításra kerülő építmények forgalmi értékének meghatározása

IX. 3. 1. Könnyűszerkezetes épületrész költségalapú értéke

A könnyűszerkezetes épületrész alapterülete: 48,46 m<sup>2</sup>

A könnyűszerkezetes épületrész újraelőállítási költsége: 240.030,- Ft/m<sup>2</sup>

Avulás mértékének meghatározása:

fizikai: -60%

funkcionális: -10%

környezeti: -20%

avulás mértéke összesen: -90%

Megjegyzés: A fizikai avultság mértékének meghatározásánál figyelembe vételre került, az építmény építési kora és szerkezeti kialakítása, továbbá a szerkezet hasznos élettartama. A hasznos élettartam a vonatkozó szakirodalom (Dr. Bajza József: Szemrevételezéses épületdiagnosztika, 2003) alapján került meghatározásra.

48,46 m<sup>2</sup> x 240.030,- Ft/m<sup>2</sup> x (100-90) / 100 = 1.163.185,- Ft

**A könnyűszerkezetes épületrész forgalmi értéke: 1.163.185,- Ft**

IX. 3. 2. Hagyományos szerkezeti kialakítású épületrész költségalapú értéke

A hagyományos szerkezeti kialakítású épületrész alapterülete: 32,07 m<sup>2</sup>

A hagyományos szerkezeti kialakítású épületrész újraelőállítási költsége: 285.941,- Ft/m<sup>2</sup>

Avulás mértékének meghatározása:

fizikai: -40%

funkcionális: -15%

környezeti: -20%

avulás mértéke összesen: -75%

Megjegyzés: A fizikai avultság mértékének meghatározásánál figyelembe vételre került, az építmény építési kora és szerkezeti kialakítása, továbbá a szerkezet hasznos élettartama.

A hasznos élettartam a vonatkozó szakirodalom (Dr. Bajza József: Szemrevételezéses épületdiagnosztika, 2003) alapján került meghatározásra.

$$32,07 \text{ m}^2 \times 285.941,- \text{ Ft/m}^2 \times (100-75) / 100 = 2.292.532,- \text{ Ft}$$

**A hagyományos szerkezeti kialakítású épületrész értéke: 2.292.532,- Ft**

IX. 4. Az ingatlan költségalapú forgalmi értéke összesen

Az ingatlanhoz tartozó földterület (Bordány 522/2 hrsz.) értéke:	500.960,- Ft
A könnyűszerkezetes épületrész forgalmi értéke:	1.163.185,- Ft
<u>A hagyományos szerkezetű épületrész forgalmi értéke:</u>	<u>2.292.532,- Ft</u>
<b>Az ingatlan forgalmi értéke:</b>	<b>3.956.677,- Ft</b>

## **X. Kisajátítási kártalanításhoz készült szakvélemény összefoglalása**

### **X. 1. Az ingatlan adatai és jellemzői**

Kisajátítással érintett ingatlan	<b>Bordány, belterület</b>
Helyrajzi száma:	<b>522/2</b>
Az ingatlan megnevezése:	<b>kivett beépítetlen terület</b>
Az ingatlan terület:	<b>101,00 m<sup>2</sup> (földterület)</b>
A kisajátított terület az ingatlan	<b>100,00 %-a</b>

### **X. 2. Az ingatlan értékére vonatkozó adatok**

Az értékelés fordulónapja, az értékeléshez tartott helyszíni szemle időpontja.

Az ingatlan 1/1 részének forgalmi értéke: **3.956.677,- Ft**

### **X. 3. A kártalanítás mértékének meghatározása**

**A kártalanítás mértéke megegyezik az ingatlan forgalmi értékével, abban az esetben, ha az építési engedélyben előírt feltételek már nem állnak fenn.**

Kártalanítás mértéke: **3.956.677,- Ft**

### **X. 4. A kártalanítás mértéke a tulajdoni hányad arányában**

Tulajdonosok: **1/1 részben Gyuris János** **3.956.677,- Ft**  
6791 Szeged, Sztríha Kálmán u. 5.

#### **Megjegyzés:**


- A Kstv. 40. § (2) bekezdése szerint: A kártalanítás összegét 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.

- A szakvéleményben meghatározott forgalmi érték és kártalanítási összeg akkor helytálló, ha az ingatlan jogi körülményei rendezettek.

Szolnok, 2020. november 30.



**HUSZÁR ALBERT**  
IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ  
a Magyar Igazságügyi Szakértői Kamara tagja  
SZAKTERÜLET: INGATLAN-ÉRTÉKBECSLÉS  
Nyilvántartási szám: 004036  
Iroda: 5000 Szolnok, Mészáros L. u. 2/A.  
Telefon: 30/955-8210

  
**Huszár Albert**  
EUFIM ingatlanértékelő  
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő  
Tisza-Inkőz Kft.

**TISZA-INKÖZ**  
Ingatlanközvetítő és Vagyonértékelő Kft.  
5000 Szolnok, Mészáros Lőrinc u. 2/A  
Bszla.: 14100354-92850649-01000006  
Asz.: 11264006-2-16





1./ Az ingatlan képe



2./ Dózsa György tér felőli homlokzat



3./ Környezet a Dózsa György tér felől



4./ Környezet a Kossuth u. felől



5./ Környezet a Kossuth u. felől



6./ Homlokzat a Dózsa György tér felől





7./ Vendégtér



8./ Előtér



9./ Öltöző



10./ Raktár



11./ Cukrászműhely



12./ Cukrászműhely



13./ Bővítmény cukrászműhely részre



14./ Bővítmény gazdasági bejárat



15./ Bővítmény előtér



16./ Bővítmény mosdó

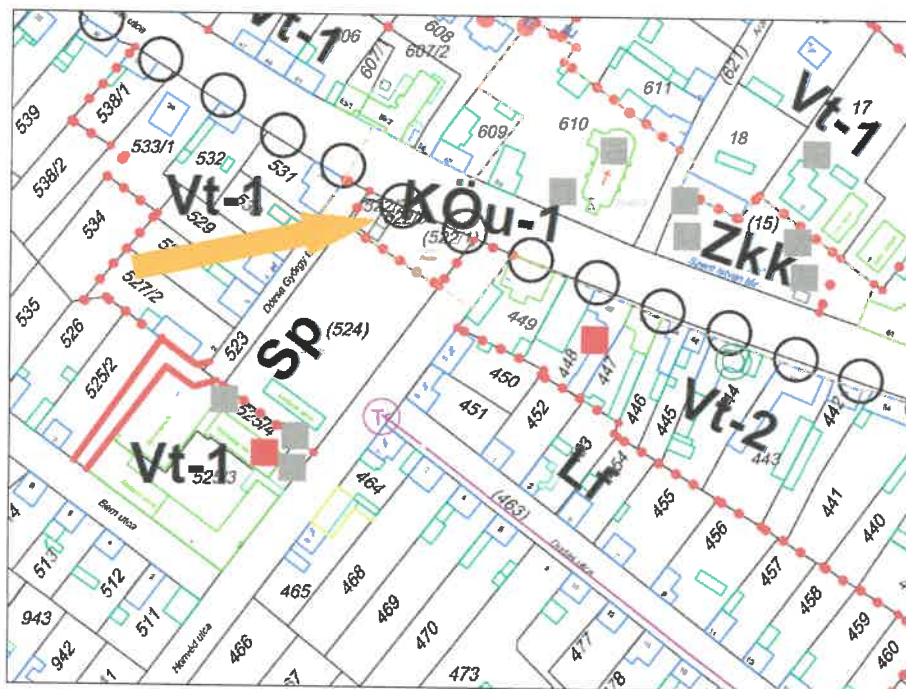


17./ Bővítmény WC

Bordány, 522/2 hrsz.  
Műholdas térkép



Szabályozási tervkivonat

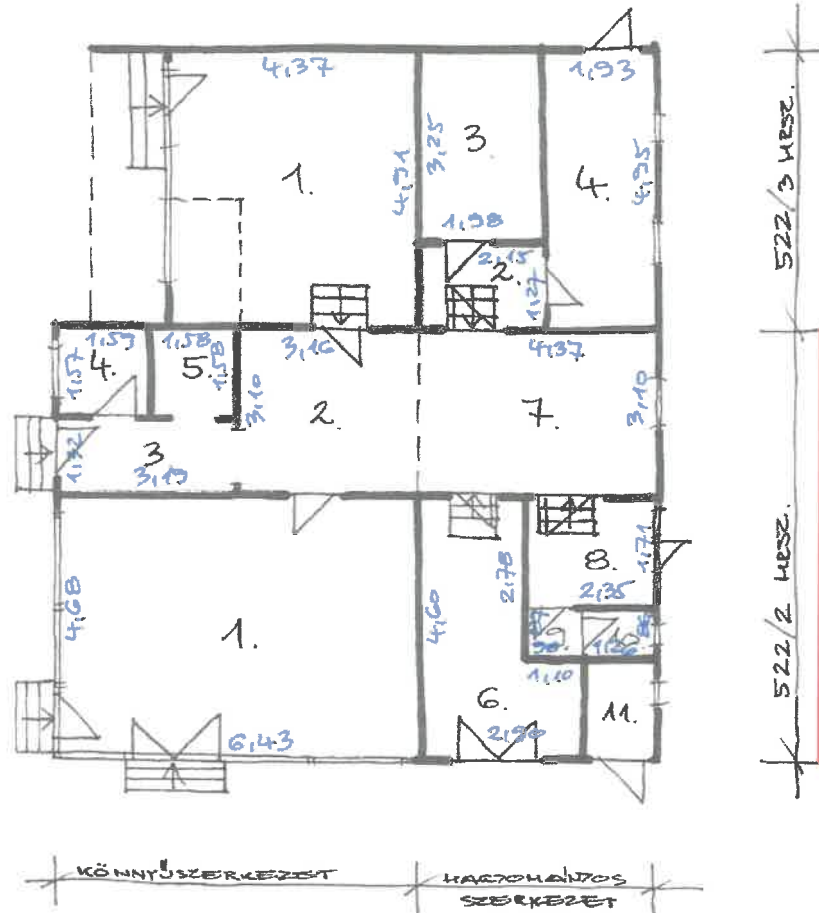


Az értékelt ingatlan jelölése:





Alaprajzi vázlat  
Bordány, 522/2 hrsz.



Területkimutatás a helyszíni felmérés alapján, Bordány 522/2 hrsz.:

Eredeti épületrész

1) vendégtér	29,45 m <sup>2</sup>
2) cukrászműhely (része)	9,80 m <sup>2</sup>
3) előtér	4,21 m <sup>2</sup>
4) öltöző	2,50 m <sup>2</sup>
5) raktár	2,50 m <sup>2</sup>
Eredeti épületrész összesen:	48,46 m <sup>2</sup>

Bővítés

6) bővítés gazdasági bejárat	10,28 m <sup>2</sup>
7) bővítés cukrászműhely (része)	13,55 m <sup>2</sup>
8) bővítés előtér	4,02 m <sup>2</sup>
9) bővítés mosdó	0,85 m <sup>2</sup>
10) bővítés WC	1,08 m <sup>2</sup>
11) bővítés mosdó-WC	2,29 m <sup>2</sup>
Bővítés összesen	32,07 m <sup>2</sup>

**Terület összesen: 48,46 m<sup>2</sup> + 32,07 m<sup>2</sup> = 80,53 m<sup>2</sup> ≈ 81,00 m<sup>2</sup>**

TAKARNET v5.4.1

Felhasználó:

DRA7150 (Lejárat:2022.08.02)

Hiteles

## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

A megrendelés  
eddig díja:  
0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Csongrád-Csanád Megyei Köormányhivatal  
6782 Mórahalom Millenniumi sétány 17.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/14520/2020

2020.11.05

BORDÁNY

Szektor : 61

Belterület 522/2 helyrajzi szám

Nem hiteles tulajdoni lap

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
alrészlet adatok		ha m2	k.fill	ter	kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o			ha m2	k.fill
Kivett beépítetlen terület		0	0.00		

2. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 38505/1996.03.13  
jogcím: adásvétel  
jogállás: tulajdonos  
név : Gyuris János  
szül. : 1968  
a.név : Hajnal Éva  
cím : 6791 SZEGED Satriha Kálmán utca 5

Nem hiteles tulajdoni lap

III. RÉSZ  
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

# Térképmásolat - Teljes

Szelvénytípus: 26-422-342

Iktatószám: 1/270/2020

BORDÁNY, belterület 522/2

.....számú melléklet a

CS/301/07700-1/2020

.....iktatószámú irathoz

Vetület: EOV

Méretarány: 1:1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.  
A térképmásolat méreteinek levételére nem használható!

6782 Mórahalom, 2020. október 19.

Seres Gabriella

Seres Gabriella

3. Az alábbi egyéb előírásokat is figyelembe kell venni:

Dózsá tér



Az épület „MELY:  
tip. faházbelemek  
készl. (UNIVERE

299. p4.25.



212/1125

17 1:100

1  
9.04.25.  
C 7m  
FAGKALTOZO M. ENGEDELVERE  
BORDANY  
SPITTO: MAGYAROK  
BORDANY, 71  
CMTOR: S  
E  
71