

BALOGH JUDIT  
Igazságügyi Ingatlanforgalmi szakértő  
Okl.szám: 1492 /1990

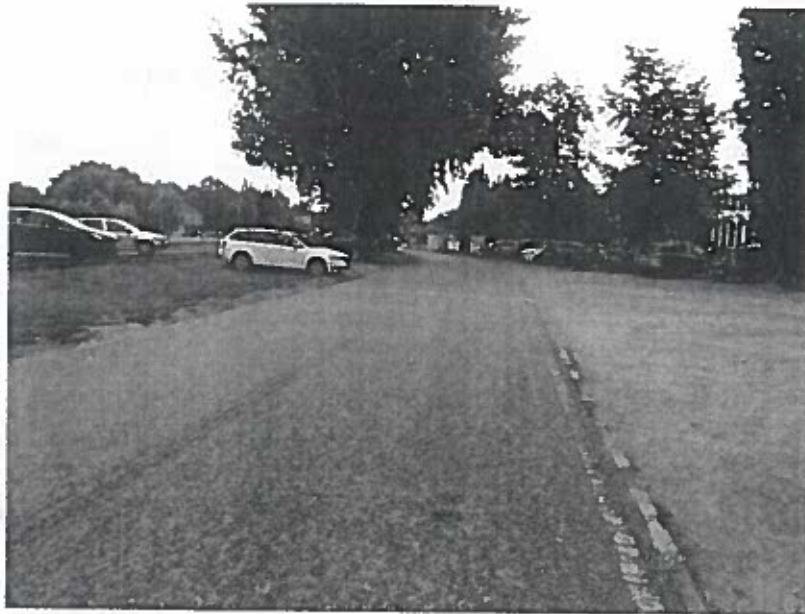
8500 PÁPA  
Honvéd u. 7. II/3.  
Tel: 06 70-223 3892

Ügyszám: VE/52/01127-2/2020.  
Kirendelő hatóság:  
Veszprém Megyei Kormányhivatal  
8200 Veszprém, Megyeház tér 1.

## ELŐZETES SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**ALSÓ ÖRS**  
Veszprém megyei község  
**865/21 helyrajzszámú**  
**„kivett – beépítetlen terület” megjelölésű**  
**belterületi ingatlanból**  
**helyi közút céljára igénybeveendő terület**  
**kisajátítási kártalanítási értékének megállapításáról**

2020



Készült : 5 példányban

Pápa, 2020. augusztus 27.

Készítette:

*Balogh Judit*

BALOGH JUDIT  
Igazságügyi Ingatlanforgalmi szakértő  
Okl.szám: 1492 /1990  
8500 PÁPA, Honvéd u. 7. II/3.  
Tel: 06 70-223 3892

Az e-közmű térkép alapján az ingatlant több közművezeték is érinti: Elektromos földkábel, vízvezeték, gázvezeték, közcsatorna. Ezek üzemeltetésének biztosítására szakáganként vezetékjog került bejegyzésre.

Az ingatlan környezete dombvidéki, a telek felszíne sík.

Talaja nem volt megállapítható, feltételezhetően vegyes töltéstalaj.

A kisajátítással érintett területen található növényzet:

- 1 db 40-50 éves Jegenyenyár (törzsátmérő 100 cm, magasság 35 m),
- 2 db 20 éves korú nyár 25-30 cm törzsátmérőjű, 25 m magas
- 3 db 10-15 éves nyár (15 cm törzsátmérő 20 m magas),
- 1 db juhar (30 cm törzsátmérő, 25 m magas)

A településeken található fák legfontosabb funkciója az oxigénkibocsátás. Ez a háromdimenziós lombfelülettel (asszimilációs felülettel) arányos.

Az eszmei értéket az életkor és a lombkorona állapotának függvényében határozza meg annak alapján, hogy a fa addigi élete során hány tonna szén-dioxidot, port, zajt szűrt ki a levegőből, mennyi párát porlasztott szét, illetve mennyibe került az ültetése, gondozása. Az eszmei érték a kártalanítás körében nem alkalmazható, ezért értékét nettó pótlási értéken állapítom meg.

#### 10.0. Értékmeghatározás:

##### - A kisajátított földterület forgalmi értéke:

865/35 hrsz. kivett – beépítetlen terület

$$1468 \text{ m}^2 \times 8.000 \text{ Ft/m}^2 = 11.744.000.- \text{ Ft}$$

**Összesen:**

**11.744.000.- Ft**

##### - Műszaki kár:

##### - Kisajátítással érintett növényzet:

1 db 40-50 éves Jegenyenyár (törzsátmérő 100 cm, magasság, 35 m),	98.930 Ft
Nettó pótlási értéke 150/200 magas 11.990 Ft	11.990 Ft
2 db 20 éves korú nyár 25-30 cm törzsátmérőjű, 25 m magas	
Nettó pótlási értéke 150/200 magas 11.990 Ft x 2 db	23.980 Ft
3 db 10-15 éves nyár (15 cm törzsátmérő, 20 m magas),	
Nettó pótlási értéke 150/200 magas 11.990 Ft x 3 db	35 970 Ft
1 db 20-25 éves Oszlopos juhar (30 cm törzsátmérő, 25 m magas)	
Nettó pótlási értéke extra méretű 10/12 törzskerület, 200/250 cm magas	<u>26.990 Ft</u>
<a href="https://www.megycriszabolcskerteszete.hu/populus_nigra_italica_oszlopos_jegenye_nyar">https://www.megycriszabolcskerteszete.hu/populus_nigra_italica_oszlopos_jegenye_nyar</a>	
<b>Összesen:</b>	<b>98.930 Ft</b>

##### - Értékcsökkenés:

A kisajátítás a visszamaradó 0865/34 hrsz-ú 1092 m<sup>2</sup> területű szennyvízátemelő és létesítményei céljára, továbbá részben zöldfelületként és szolgálmi útként használt ingatlan jelenlegi hasznosítását a kisajátítás nem befolyásolja, az változatlanul hasznosítható, abban értékcsökkenés nem keletkezik.

Javasolt kártalanítás :

Kereken

bruttó 11.842.930.- Ft

bruttó 11.843.000.- Ft

Mindösszesen Tizenegymillió nyolcszáznegyvenháromezer forint

A kártalanítás a forgalmi adót is tartalmazza!

Bj

### 11. Az értékelés összefoglalása, kártalanítási javaslat:

A kisajátítási munkarészben megjelölt terület forgalmi értékét a fentiekben írt értékbecsítő körülmények, a rendelkezésre álló hasonlító adatok, az OBI honlapján lévő betonlap árak és kárszakértői tapasztalataim alapján állapítottam meg.

Összefoglalva tehát, valamennyi a forgalmi értékre kihatással lévő szempont együttes mérlegelése mellett, figyelemmel az ingatlan fekvésére, a rendezési terv szerinti hasznosítási lehetőségére, a településen kialakult piaci értékre, műszaki kárra együttesen a kártalanítási javaslatom a kisajátítandó 865/31 hrsz-ú, összesen 1468 m<sup>2</sup> területre 11.744.000.- Ft, és növényzetre 99.000.- Ft

**Javasolt kártalanítás összesen: 11.843.000.- Ft**

*A kártalanítás a kisajátítással érintettek részére - tulajdonosonként és egyéb jogosultanként megbontva:*

1. IKER HOLDING Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Kft. 1/1 tulajdon részére  
Cím: 2621 Verőce, Falufőle utca 3. 11.843.000.- Ft

### 12.0. Megjegyzések:

Az értékelt kisajátítással érintett ingatlant az értékelés során per- és teher-mentesnek tételezve fel értékelttem.

A szakvélemény csak egységes egészként kezelhető, abból részleteket kivenni és azokat önállóan értelmezni nem lehet.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékének megállapítása szemrevételezéssel, hasonlító adatok felhasználásával, közelítő számításokon alapuló becsléssel készült.

A jelen kisajátítási eljárással érintettek a szakvéleményemben szereplő személyes adatokat a 2011. évi CXII. Törvény-ben foglaltak betartásával kötelesek kezelni. A szakvélemény érvényességi idejét 360 napban adom meg a változó piaci viszonyokra és az inflációra tekintettel.

**Lezárva Pápa, 2020. augusztus 27-én.**

#### Csatolt mellékletek:

- 1 pld Kisajátítási változási vázrajz (1 oldal A4)
- 1 pld Területkimutatás (2 oldal A4)
- 1 pld Tulajdoni lap másolat (4 oldal)
- 1 pld nyilatkozat az ingatlan övezeti besorolásáról (3 oldal)
- 1 pld Településrendezési és Szabályozási terv (1 oldal)
- 1 pld E-közmű térkép kivonat (1 oldal)
- Fotók

A szakvélemény 21számozott oldalt és a fent írt mellékleteket tartalmazza.

BALOGH JUDIT  
Igazságügyi szakértő  
2020. augusztus 27. 11:39

Balogh Judit

Causa Mérnöki Bt.  
8446 Kislőd, Rákóczi u. 34/1

Alsóörs település  
belterület

Munkaszáma: 322-1/2019

Adatszolg. ikt. sz.: 2/1660/2019

# KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

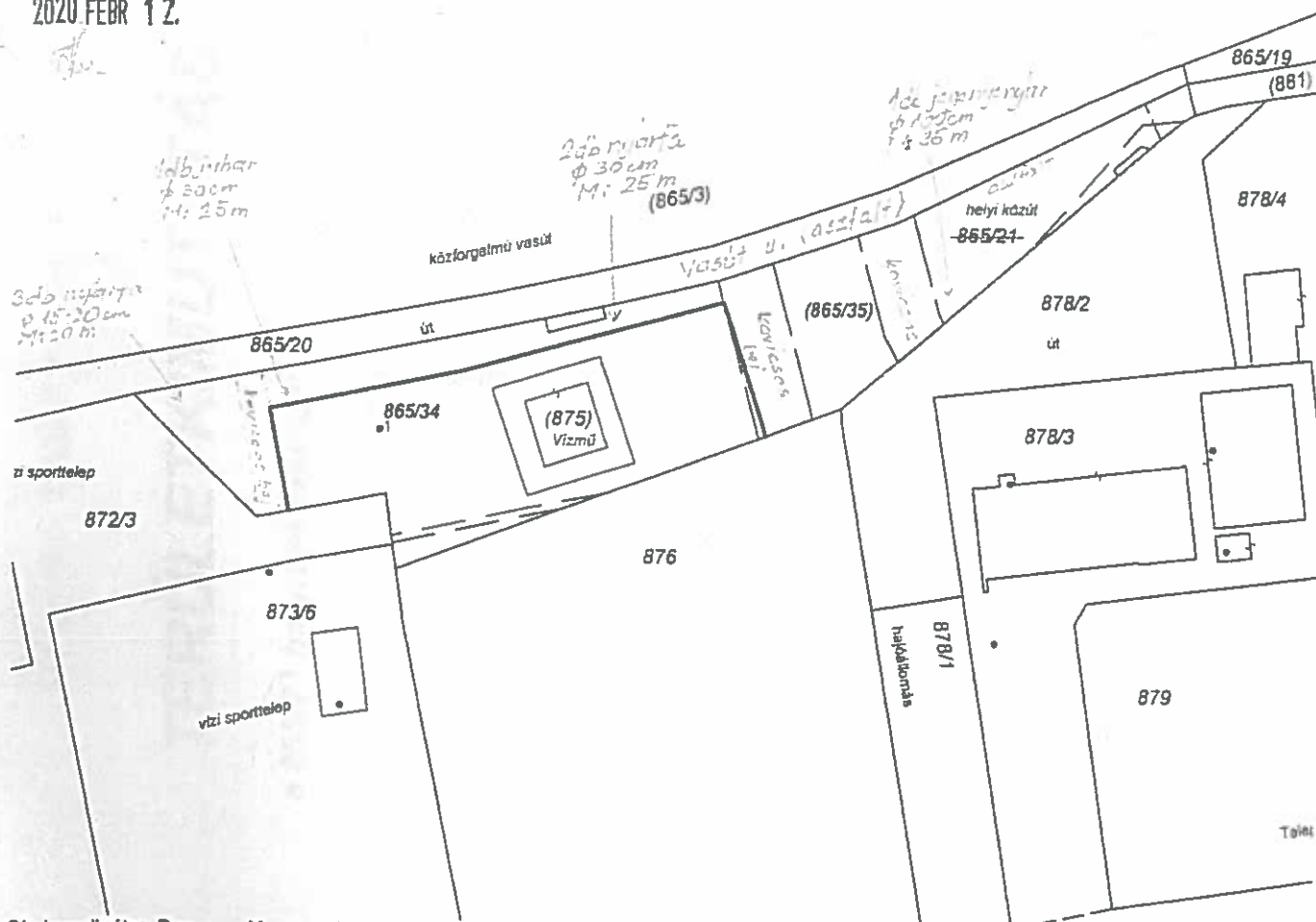
a 865/21 helyrajzi számú földrészletről

Méretarány: 1:1000

A kisajátítási változási vázrajz a területkimutatással együtt érvényes!

A területfelhasználási követelmények figyelembe vételével, az építési jogi követelményeknek megfelelően a terület kihasználásának módját és a terület használatát megjelölő vázrajzot készítették.

2020 FEBR 12.



Címkoordináta: Psz. Y X  
865/34 1 568497 182829

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékoltatni kell.

Kislőd, 2020.01.28

Készítő és Minőséget tanúsító:

Horváth Róbert

földmérő memők

3828

Szakképzettsége:

Földmérő igazolvány száma:

Memők Kamarai terv. szám:

Ing.rend.min.száma:

19-0621

765-1990

P.H.  
(J. H.)

Ing.rend.min.sz.

Balatonfüred, 2020. .... hó ..... nap

záradékoló

CAUSA MÉRNÖKI BT.

8446 Kislőd Rákóczi u. 34/1.

Fax: 21019770-1-19

Ész: 30300001-3045-691-49030108