



**Dunavarsány Város Önkormányzatának
Polgármestere**

✉ 2336 Dunavarsány Kossuth L. u. 18., titkarsag@dunavarsany.hu
☎ 06-24/521-040, 06-24/521-041, www.dunavarsany.hu

ELŐTERJESZTÉS

*Dunavarsány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. november 11-ei rendes, nyílt ülésére*

Hiv. szám: DV/9696-6/2025.

Tárgy: Javaslat a Budapest-Kelebia határátkelő közti 150. számú vasútvonal fejlesztésére irányuló beruházással érintett önkormányzati ingatlanok tulajdonjogának visszerthes átruházására

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest-Belgrád vasútvonal újjépítési beruházás magyarországi szakaszának fejlesztéséről, kivitelezéséről és finanszírozásáról szóló 2020. évi XXIX. törvény (továbbiakban: Törvény) 2. § (1)-(2) bekezdése a Budapest-Ferencváros-Kelebia (országhatár) határátkelő közti 150. számú vasútvonalfejlesztésével kapcsolatos beruházást (a továbbiakban: Beruházás) kiemelten közérdekű beruházásnak, megvalósítását kiemelkedően fontos közérdeknek minősítette. A Beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyeket pedig a Budapest-Kelebia határátkelő közti 150. számú vasútvonal fejlesztésével összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok, valamint a beruházás helyszínével, közvetlen környezetével érintett ingatlanok kijelöléséről szóló 102/2021. (III. 3.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) 1. § (1) bekezdése minősítette nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé. A Beruházás megvalósulása, mint közlekedési infrastruktúra fejlesztése a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 2. § e) pontja alapján kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű cél.

A Beruházás a Kormányrendelet 1. számú mellékletében felsorolt ingatlanokat érinti, mely ingatlanokból a kisajátítási tervben szereplő ingatlanok tulajdonjogát – a Törvény 8. § (1) bekezdésének megfelelően – a magyar állam a kisajátítási tervvel összhangban a MÁV Magyar Államvasutak Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: MÁV Zrt.) vagyonkezelői jogának egyidejű bejegyzése mellett elsősorban az érintett ingatlanokra vonatkozó megállapodás útján kívánja megszerezni. A Törvény értelmében ugyanakkor amennyiben az érintett ingatlan tulajdonosával és egyéb jogosultjaival megállapodás nem jön létre, úgy – a magyar állam képviseletében – a MÁV Zrt. az érintett ingatlan tulajdonjogának megszerzését kisajátítási eljárás keretében kezdeményezi.

A MÁV Zrt. 2025. október 20-án kelt A-101-2025 számú megkeresésében (1. számú melléklet) arról tájékoztatta Dunavarsány Város Önkormányzatát, hogy a Beruházás megvalósulása tíz önkormányzati tulajdonú ingatlant, illetve ingatlanrészt érint, melyekre tekintettel kisajátítási eljárást helyettesítő adásvételi szerződés megkötését kezdeményezi. A területkimutatásokat, kisajátítási átnézeti térképeket és kisajátítási változási vázrajzokat jelen előterjesztés 3. számú melléklete tartalmazza.

A MÁV Zrt. a Kstv. 37/B. § (1) bekezdése alapján kérelmet terjesztett elő az illetékes kisajátítási hatósághoz (Pest Vármegyei Kormányhivatal) a kisajátítási eljárás megindítását megelőzően szakértő kirendelése és a kisajátítandó ingatlanokra vonatkozó szakvélemények (értékbecslés) előzetes elkészítése céljából. A kisajátítási hatóság által kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő elkészítette a szakvéleményeket (2. számú melléklet) az érintett ingatlanok tekintetében.

Az érintett ingatlanok, illetve ingatlanrészek adatait összefoglalva az alábbi táblázat tartalmazza:

település	fekvés	hrsz	terület	önkormányzat tulajdoni hányada	értékbecsülés szerinti kártalanítási összeg
Dunavarsány	belterület	17	216 m2	1/1	2.369.880
Dunavarsány	belterület	37	42 m2	1/1	567.714
Dunavarsány	belterület	60/2	525 m2	1/1	7.092.750
Dunavarsány	belterület	61/2	62 m2	1/1	967.054
Dunavarsány	belterület	62/2	338 m2	1/1	6.196.856
Dunavarsány	belterület	63	32 m2	1/1	524.960
Dunavarsány	belterület	66	101 m2	1/1	4.407.930
Dunavarsány	belterület	83/2	35 m2	1/1	220.045
Dunavarsány	belterület	84/2	1252 m2	1/1	5.400.000
Dunavarsány	belterület	92/2	12 m2	1/1	78.456

A MÁV Zrt. fent említett – vételi ajánlatokat tartalmazó – megkeresésében foglaltak szerint a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötésére kizárólag az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő által megállapított – a táblázat utolsó oszlopa szerinti – összegekben kerülhet sor. Ezen összegek kifizetésén túlmenően sem a magyar állam, sem pedig a MÁV Zrt. semmilyen jogcímen semminemű további kifizetést nem vállal.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztésben és mellékleteiben foglaltak megtárgyalására, és a határozati javaslat elfogadására.

Határozati javaslat:

Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- hozzájárul a Dunavarsány 17, 37, 60/2, 61/2, 62/2, 63, 66, 83/2, 84/2, 92/2 helyrajzi számú, Dunavarsány Város Önkormányzatának tulajdonában lévő ingatlanoknak, illetve ingatlanrészeknek a magyar állam nevében eljáró MÁV Magyar Államvasutak Zártkörűen Működő Részvénytársaság részére történő, jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 1. számú mellékletében foglalt vételi ajánlatokban meghatározott összegeken történő átruházásához, összesen 27.825.645 Ft értékben.
- felhatalmazza a Polgármestert a visszerthes vagyonátruházásról szóló polgári jogi szerződések aláírására és az egyéb szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

A határozati javaslat elfogadása minősített többséget igényel.

Az előterjesztést tárgyalta: Pénzügyi, Fejlesztési és Ügyrendi Bizottság

Az előterjesztést készítette: Lex Lilla mb. igazgatási osztályvezető

Mellékletek:

1. számú melléklet: kisajátítási eljárást helyettesítő adásvételi szerződés megkötése iránti megkeresés
2. számú melléklet: igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő által készített a szakvélemények
3. számú melléklet: kisajátítási átnézeti térképek, területkimutatások, kisajátítási változási vázrajzok

Dunavarsány, 2025. november 4.



Az előterjesztés törvényes:


dr. Szilágyi Ákos
 jegyző

Név: **DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**
 Cím: **2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.**

Tárgy: nemzeti vagyon ingyenes átruházására irányuló megkeresés

Tisztelt Önkormányzat!

A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás, a **Budapest- Kelebia határátkelő közti 150. számú vasútvonal fejlesztésére irányuló projekttel kapcsolatban a Budapest-Belgrád vasútvonal újjáépítési beruházás magyarországi szakaszának fejlesztéséről, kivitelezéséről és finanszírozásáról szóló 2020. évi XXIX. törvény** (továbbiakban: Törvény) 4. §-a alapján a Magyar Állam nevében eljáró MÁV Magyar Államvasutak Zártkörűen Működő Részvénytársaság (továbbiakban MÁV Zrt.) képviselőjében eljárva az alábbiakkal keresem meg a T. Önkormányzatot:

A Magyar Közlönyben korábban közzétett Törvény a beruházás magyarországi szakaszának megvalósítását kiemelt állami feladatnak, míg a Budapest-Ferencváros-Kelebia (országhatár) határátkelő közti 150. számú vasútvonalfejlesztésével kapcsolatos beruházást kiemelten közérdekű beruházásnak, megvalósítását kiemelkedően fontos közérdeknek minősítette, továbbá a Budapest-Kelebia határátkelő közti 150. számú vasútvonal fejlesztésével összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok, valamint a beruházás helyszínével, közvetlen környezetével érintett ingatlanok kijelöléséről szóló 102/2021. (III.3.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) a fejlesztéssel összefüggő közigazgatási hatósági ügyeket nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé minősítette. A beruházás megvalósulása a 2007. évi CXXIII. törvény 2.§ e.) pontja alapján kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű cél.

Amint az ismert, a beruházás a Kormányrendelet 1. számú mellékletében felsorolt ingatlanokat érinti, mely ingatlanok tulajdonjogát – a 2020. évi XXIX. törvény 8. § (1) bekezdésének megfelelően - a Magyar Állam a kisajátítási tervvel összhangban a MÁV Zrt. vagyonkezelői jogának egyidejű bejegyzése mellett **elsősorban az érintett ingatlanokra vonatkozó megállapodás útján** kívánja megszerezni.

A Törvény értelmében ugyanakkor amennyiben az érintett ingatlan tulajdonosával és egyéb jogosultjaival megállapodás nem jön létre, úgy az érintett ingatlan minden esetben kisajátításra kerül.

Tájékoztatom a T. Önkormányzatot, hogy a hivatkozott beruházás megvalósulása az alábbi ingatlant, illetve ingatlan részt érint (területkimutatás és vázrajz szerint):

település	fekvés	hrsz	terület	tulajdoni hányad
Dunavarsány	belterület	17	216 m ²	1/1
Dunavarsány	belterület	37	42 m ²	1/1
Dunavarsány	belterület	60/2	525 m ²	1/1
Dunavarsány	belterület	61/2	62 m ²	1/1
Dunavarsány	belterület	62/2	338 m ²	1/1
Dunavarsány	belterület	63	32 m ²	1/1
Dunavarsány	belterület	66	101 m ²	1/1
Dunavarsány	belterület	83/2	35 m ²	1/1
Dunavarsány	belterület	92/2	12 m ²	1/1

A vasúti közlekedésről szóló **2005. évi CLXXXIII. tv. 38.§ (1) bekezdése** a vasúti pálya tulajdonjogára vonatkozóan az alábbi rendelkezést tartalmazza:

„38. § (1) Az országos törzshálózati vasúti pályákkal és azok tartozékaival történő rendelkezésre, a vagyonkezelésre, vagyonműködtetésre, használatára, a hasznosítás részletes feltételeire, tulajdonjogának átruházására - a 4. mellékletben meghatározott vasútvonalak kivételével - a nemzeti vagyonról szóló törvényben, valamint az állami vagyonról szóló törvényben foglaltakat kell alkalmazni.”

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 6.§ (3c) bekezdése a nemzeti vagyon megőrzése és védelme kapcsán az alábbiakról rendelkezik:

„3c) A helyi önkormányzati tulajdonban álló helyi közutak és műtárgyai, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló terek, parkok és köztertek tulajdonjogát a helyi önkormányzat az állam, illetve más helyi önkormányzat javára visszterhesen vagy ingyenesen átruházhatja, ha a tulajdon átruházása a közfeladat ellátását nem veszélyezteti.”

A helyi önkormányzatok tulajdonában lévő nemzeti vagyon ingyenes átruházása kapcsán a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108.§ (2) bekezdés a) pontja az alábbi rendelkezéseket tartalmazza:

„(2) A helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tulajdonjoga ingyenesen átruházható:
a) az állam vagy más helyi önkormányzat javára jogszabályban meghatározott közfeladat ellátásának elősegítése érdekében;”

A fentiekben hivatkozott jogszabályhely szerint a T. Önkormányzatnak lehetősége van a beruházással érintett ingatlanok tulajdonjogát a Magyar Állam részére ingyenesen átruházni, amennyiben az jogszabályban meghatározott közfeladat elősegítése érdekében szükséges és a tulajdon átruházása közfeladat ellátását nem veszélyezteti.

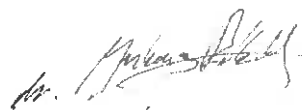
A fentiekre figyelemmel MÁV Magyar Államvasutak Zrt. képviseletében eljárva

kérjük

a T. DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA-t, hogy jelen megkeresésünk kézhezvételétől számított 8 napon belül szíveskedjen visszajelezni és megküldeni álláspontját arra vonatkozóan, hogy a fent megjelölt kiemelt állami feladatnak és kiemelten fontos közérdeknek minősülő beruházás megvalósításának elősegítése érdekében - a hivatkozott jogszabályi rendelkezésekben meghatározott követelmények figyelembevételével - a beruházással érintett ingatlan(ok) tulajdonjogának ingyenes átruházására irányuló megállapodás megkötésére van-e lehetőség.

Budapest, 2025. október 15.

Tisztelettel:


MÁV Magyar Államvasutak Zrt.
képv.: dr. Juharos Róbert ügyvéd

Dr. Juharos Róbert ügyvéd
JUHAROS ÜGYVÉDI IRODA
1053 Budapest Vámház krt. 8. I/4
Lajstrom szám: Ú-16441
KASZ: 36062309

Mellékletek:

földhivatal által záradékolt kisajátítási változási vázrajz, területkimutatás



AVDH Bélyegző

Iktatószám: A-105-2025

Név: **DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**
Cím: **2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.**

Tárgy: nemzeti vagyon ingyenes átruházására irányuló megkeresés

Tisztelt Önkormányzat!

A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás, **a Budapest- Kelebia határátkelő közti 150. számú vasútvonal fejlesztésére irányuló projekttel kapcsolatban a Budapest-Belgrád vasútvonal újjáépítési beruházás magyarországi szakaszának fejlesztéséről, kivitelezéséről és finanszírozásáról szóló 2020. évi XXIX. törvény** (továbbiakban: Törvény) 4. §-a alapján a Magyar Állam nevében eljáró MÁV Magyar Államvasutak Zártkörűen Működő Részvénytársaság (továbbiakban MÁV Zrt.) képviselőjében eljárva az alábbiakkal keresem meg a T. Önkormányzatot:

A Magyar Közlönyben korábban közzétett Törvény a beruházás magyarországi szakaszának megvalósítását kiemelt állami feladatnak, míg a Budapest-Ferencváros-Kelebia (országhatár) határátkelő közti 150. számú vasútvonalfejlesztésével kapcsolatos beruházást kiemelten közérdekű beruházásnak, megvalósítását kiemelkedően fontos közérdeknek minősítette, továbbá a Budapest-Kelebia határátkelő közti 150. számú vasútvonal fejlesztésével összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok, valamint a beruházás helyszínével, közvetlen környezetével érintett ingatlanok kijelöléséről szóló 102/2021. (III.3.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) a fejlesztéssel összefüggő közigazgatási hatósági ügyeket nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé minősítette. A beruházás megvalósulása a 2007. évi CXXIII. törvény 2.§ e.) pontja alapján kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű cél.

Amint az ismert, a beruházás a Kormányrendelet 1. számú mellékletében felsorolt ingatlanokat érinti, mely ingatlanok tulajdonjogát – a 2020. évi XXIX. törvény 8. § (1) bekezdésének megfelelően - a Magyar Állam a kisajátítási tervvel összhangban a MÁV Zrt. vagyonkezelői jogának egyidejű bejegyzése mellett **elsősorban az érintett ingatlanokra vonatkozó megállapodás útján** kívánja megszerezni.

A Törvény értelmében ugyanakkor amennyiben az érintett ingatlan tulajdonosával és egyéb jogosultjaival megállapodás nem jön létre, úgy az érintett ingatlan minden esetben kisajátításra kerül.

Tájékoztatom a T. Önkormányzatot, hogy a hivatkozott beruházás megvalósulása az alábbi ingatlant, illetve ingatlan részt érint (területkimutatás és vázrajz szerint):

település	fekvés	hrsz	terület	tulajdoni hányad
Dunavarsány	belterület	84/2	1252 m ²	1/1

A vasúti közlekedésről szóló **2005. évi CLXXXIII. tv. 38.§ (1) bekezdése** a vasúti pálya tulajdonjogára vonatkozóan az alábbi rendelkezést tartalmazza:

„38. § (1) Az országos törzshálózati vasúti pályákkal és azok tartozékaival történő rendelkezésre, a vagyonkezelésére, vagyonműködtetésére, használatára, a hasznosítás részletes feltételeire, tulajdonjogának átruházására - a 4. mellékletben meghatározott vasútvonalak kivételével - a nemzeti vagyonról szóló törvényben, valamint az állami vagyonról szóló törvényben foglaltakat kell alkalmazni.”

A **nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 6.§ (3c) bekezdése** a nemzeti vagyon megőrzése és védelme kapcsán az alábbiakról rendelkezik:

„3c) A helyi önkormányzati tulajdonban álló helyi közutak és műtárgyai, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló terek, parkok és köztertek tulajdonjogát a helyi önkormányzat az állam, illetve más helyi önkormányzat javára visszerhesen vagy ingyenesen átruházhatja, ha a tulajdon átruházása a közfeladat ellátását nem veszélyezteti.”

A helyi önkormányzatok tulajdonában lévő nemzeti vagyon ingyenes átruházása kapcsán a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108.§ (2) bekezdés a) pontja az alábbi rendelkezéseket tartalmazza:

„(2) A helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tulajdonjoga **ingyemesen átruházható:**
a) az állam vagy más helyi önkormányzat javára jogszabályban meghatározott közfeladat ellátásának elősegítése érdekében;”

A fentiekben hivatkozott jogszabályhely szerint a T. Önkormányzatnak lehetősége van a beruházással érintett ingatlanok tulajdonjogát a Magyar Állam részére ingyenesen átruházni, amennyiben az jogszabályban meghatározott közfeladat elősegítése érdekében szükséges és a tulajdon átruházása közfeladat ellátását nem veszélyezteti.

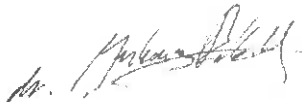
A fentiekre figyelemmel MÁV Magyar Államvasutak Zrt. képviselőjében eljárva

kérjük

a T. DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA-t, hogy jelen megkeresésünk kézhezvételétől számított 8 napon belül szíveskedjen visszajelezni és megküldeni álláspontját arra vonatkozóan, hogy a fent megjelölt kiemelt állami feladatnak és kiemelten fontos közérdeknek minősülő beruházás megvalósításának elősegítése érdekében - a hivatkozott jogszabályi rendelkezésekben meghatározott követelmények figyelembevételével - a beruházással érintett ingatlan(ok) tulajdonjogának ingyenes átruházására irányuló megállapodás megkötésére van-e lehetőség.

Budapest, 2025. október 17.

Tisztelettel:


MÁV Magyar Államvasutak Zrt.
képv.: dr. Juharos Róbert ügyvéd
Dr. Juharos Róbert ügyvéd
JUHAROS ÜGYVÉDI IRODA
1053 Budapest, Vámház krt. B. 1/4
Lajstrom szám: Ú-16441
KASZ: 36052309



**Dunavarsány Város Önkormányzatának
Polgármestere**

☒ 2336 Dunavarsány, Kossuth L. u. 18., ☎ 24/521-040, 24/521-041

E-mail: polgarmester@dunavarsany.hu www.dunavarsany.hu

Ügyiratszám: DV/9696-4/2025.

Ügyintéző: Lex Lilla

Tárgy: Válasz kisajátítási eljárást
megelőző adásvételi szerződés
megkötése iránti megkeresésre

Juharos Ügyvédi Iroda
Dr. Juharos Róbert ügyvéd
1053 Budapest, Vámház krt. 8. I/4.

Tisztelt Ügyvéd Úr!

Hivatkozással az A-100-2025, A-101-2025 és A-105-2025 számú megkeresésében foglaltakra tájékoztatom, hogy fenti ügyekben Dunavarsány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2025. november 11-ei rendes ülésén fog döntést hozni.

Tájékoztatom továbbá, hogy az érintett ingatlanok tulajdonjogának ingyenes átruházására irányuló megállapodás megkötésére – álláspontom szerint – nincs lehetőség, azonban az A-101-2025 számú megkeresésben foglalt – szakértői véleményekben megállapított értékek szerinti – ajánlat előreláthatóan elfogadásra kerül.

Dunavarsány, 2025. október 22.

Tisztelettel



Keresztesi Balázs
polgármester

Iktatószám: A-101-2025

Név: **DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**
Cím: **2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos utca 18.**

Tárgy: kisajátítási eljárást megelőző adásvételi
szerződés megkötése iránti megkeresés

Tisztelt DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA!

A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás, a **Budapest-Kelebia határátkelő közti 150. számú vasútvonal fejlesztésére irányuló projekttel kapcsolatban a Budapest-Belgrád vasútvonal újjáépítési beruházás magyarországi szakaszának fejlesztéséről, kivitelezéséről és finanszírozásáról szóló 2020. évi XXXIX. törvény** (továbbiakban: Törvény) 4. §-a alapján a magyar állam nevében eljáró MÁV Magyar Államvasutak Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: MÁV Zrt.) képviselőjében eljárva az alábbiakkal keresem meg Önöket:

A Magyar Közlönyben korábban közzétett Törvény 2. § (1)–(2) bekezdései a Budapest-Ferencváros-Kelebia (országhatár) határátkelő közti 150. számú vasútvonalfejlesztésével kapcsolatos beruházást (a továbbiakban: Beruházás) kiemelten közérdekű beruházásnak, megvalósítását kiemelkedően fontos közérdeknek minősítette, míg a Budapest-Kelebia határátkelő közti 150. számú vasútvonal fejlesztésével összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok, valamint a beruházás helyszínével, közvetlen környezetével érintett ingatlanok kijelöléséről szóló 102/2021. (III. 3.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kormányrendelet) a Beruházással összefüggő közigazgatási hatósági ügyeket nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé minősítette. A Beruházás megvalósulása, mint közlekedési infrastruktúra fejlesztése a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kstv.) 2. § e.) pontja alapján kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű cél.

Amint az ismert, a beruházás a Kormányrendelet 1. számú mellékletében felsorolt ingatlanokat érinti mely ingatlanokból a kisajátítási tervben szereplő ingatlanok tulajdonjogát - a Törvény 8. § (1) bekezdésének megfelelően - a magyar állam a kisajátítási tervvel összhangban a MÁV Zrt. vagyonkezelői jogának egyidejű bejegyzése mellett **elsősorban az érintett ingatlanokra vonatkozó megállapodás útján** kívánja megszerezni.

A Törvény értelmében ugyanakkor amennyiben az érintett ingatlan tulajdonosával és egyéb jogosultjaival megállapodás nem jön létre, úgy a magyar állam képviselőjében a MÁV Zrt. az érintett ingatlan tulajdonjogának megszerzését kisajátítási eljárás keretében kezdeményezi.

1. Tájékoztatom, hogy a hivatkozott Beruházás megvalósulása a **Dunavarsány, belterület 17 hrsz.-ú, 230 m² területű, kivett | helyi közút megjelölésű ingatlan** is érinti, melynek az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a T. Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonosa.

Tájékoztatom továbbá, hogy a MÁV Zrt. a Kstv. 37/B. § (1) bekezdése szerint kérelmet terjesztett elő a kisajátítási hatósághoz a kisajátítási eljárás megindítását megelőzően szakértő kirendelése és a kisajátítandó ingatlanra vonatkozó szakvélemény (értékbecslés) előzetes elkészítése céljából.

Az illetékes kisajátítási hatóság által kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő elkészítette szakvéleményét, melynek kapcsán tájékoztatom Önöket, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező tulajdoni hányadának a kisajátítással érintett ingatlanrészre eső - a tárgyi ingatlan előzetesen ingatlanforgalmi szakértő által megállapított fajlagos értéke **2 369 880 Ft**, azaz kétmillió háromszázhatvankilencezer nyolcszáznyolcvan forint.

Fentiek figyelembevételével a MÁV Zrt. képviseletében eljárva a tárgyi ingatlanra vonatkozóan az Önkormányzat tulajdonát képező tulajdoni hányada(ok) vonatkozásában a következő teljeskörű kártalanítást tartalmazó vételi ajánlatot teszem.

Az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői véleményben megállapított fajlagos érték alapján a kártalanítás összege a Dunavarsány, belterület 17 hrsz-ú ingatlanból a T. Önkormányzat tulajdonát képező tulajdoni hányad vonatkozásában 2 369 880 Ft, mely összeget a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötése esetén annak aláírását követő 30 napon belül a MÁV Zrt. banki átutalás útján fizet meg.

Felhívom a T. Önkormányzat figyelmét, hogy a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötésére kizárólag az igazságügyi szakértő által megállapított fenti összegben kerülhet sor. A kártalanítási összeg kifizetésén túlmenően sem a magyar állam, sem pedig a MÁV Zrt. semmilyen jogcímen semminemű további kifizetést nem vállal.

2. Tájékoztatom, hogy a hivatkozott Beruházás megvalósulása a **Dunavarsány, belterület 37 hrsz.-ú, 4111 m²** területű, kivett | helyi közút megjelölésű ingatlant is érinti, melynek az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a T. Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonosa.

Tájékoztatom továbbá, hogy a MÁV Zrt. a Kstv. 37/B. § (1) bekezdése szerint kérelmet terjesztett elő a kisajátítási hatósághoz a kisajátítási eljárás megindítását megelőzően szakértő kirendelése és a kisajátítandó ingatlanra vonatkozó szakvélemény (értékbecslés) előzetes elkészítése céljából.

Az illetékes kisajátítási hatóság által kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő elkészítette szakvéleményét, melynek kapcsán tájékoztatom Önöket, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező tulajdoni hányadának a kisajátítással érintett ingatlanrészre eső - a tárgyi ingatlan előzetesen ingatlanforgalmi szakértő által megállapított fajlagos értéke **567 714 Ft**, azaz ötszázhatvanhétezer hétszáztizennégy forint.

Fentiek figyelembevételével a MÁV Zrt. képviseletében eljárva a tárgyi ingatlanra vonatkozóan az Önkormányzat tulajdonát képező tulajdoni hányada(ok) vonatkozásában a következő teljeskörű kártalanítást tartalmazó vételi ajánlatot teszem.

Az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői véleményben megállapított fajlagos érték alapján a kártalanítás összege a Budapest, belterület Dunavarsány, belterület 37 hrsz-ú ingatlanból a T. Önkormányzat tulajdonát képező tulajdoni hányad vonatkozásában **567 714 Ft**, mely összeget a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötése esetén annak aláírását követő 30 napon belül a MÁV Zrt. banki átutalás útján fizet meg.

Felhívom a T. Önkormányzat figyelmét, hogy a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötésére kizárólag az igazságügyi szakértő által megállapított fenti összegben kerülhet sor. A kártalanítási összeg kifizetésén túlmenően sem a magyar állam, sem pedig a MÁV Zrt. semmilyen jogcímen semminemű további kifizetést nem vállal.

3. Tájékoztatom, hogy a hivatkozott Beruházás megvalósulása a **Dunavarsány, belterület 60/2 hrsz.-ú, 1090 m²** területű, kivett | helyi közút megjelölésű ingatlant is érinti, melynek az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a T. Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonosa.

Tájékoztatom továbbá, hogy a MÁV Zrt. a Kstv. 37/B. § (1) bekezdése szerint kérelmet terjesztett elő a kisajátítási hatósághoz a kisajátítási eljárás megindítását megelőzően szakértő kirendelése és a kisajátítandó ingatlanra vonatkozó szakvélemény (értékbecslés) előzetes elkészítése céljából.

Az illetékes kisajátítási hatóság által kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő elkészítette szakvéleményét, melynek kapcsán tájékoztatom Önöket, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező tulajdoni hányadának a kisajátítással érintett ingatlanrészre eső - a tárgyi ingatlan előzetesen ingatlanforgalmi szakértő által megállapított fajlagos értéke **7 092 750 Ft**, azaz hétmillió kilencvenkétezer hétszázörven forint.

Fentiek figyelembevételével a MÁV Zrt. képviseletében eljárva a tárgyi ingatlanra vonatkozóan az Önkormányzat tulajdonát képező tulajdoni hányada(ok) vonatkozásában a következő teljeskörű kártalanítást tartalmazó vételi ajánlatot teszem.

Az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői véleményben megállapított fajlagos érték alapján a kártalanítás összege a Dunavarsány, belterület 60/2 hrsz-ú ingatlanból a T. Önkormányzat tulajdonát képező tulajdoni hányad vonatkozásában 7 092 750 Ft, mely összeget a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötése esetén annak aláírását követő 30 napon belül a MÁV Zrt. banki átutalás útján fizet meg.

Felhívom a T. Önkormányzat figyelmét, hogy a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötésére kizárólag az igazságügyi szakértő által megállapított fenti összegben kerülhet sor. A kártalanítási összeg kifizetésén túlmenően sem a magyar állam, sem pedig a MÁV Zrt. semmilyen jogcímen semminemű további kifizetést nem vállal.

4. Tájékoztatom, hogy a hivatkozott Beruházás megvalósulása a **Dunavarsány, belterület 61/2 hrsz.-ú, 4009 m² területű, kivett | helyi közút megjelölésű** ingatlant is érinti, melynek az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a T. Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonosa.

Tájékoztatom továbbá, hogy a MÁV Zrt. a Kstv. 37/B. § (1) bekezdése szerint kérelmet terjesztett elő a kisajátítási hatósághoz a kisajátítási eljárás megindítását megelőzően szakértő kirendelése és a kisajátítandó ingatlanra vonatkozó szakvélemény (értékbecslés) előzetes elkészítése céljából.

Az illetékes kisajátítási hatóság által kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő elkészítette szakvéleményét, melynek kapcsán tájékoztatom Önöket, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező tulajdoni hányadának a kisajátítással érintett ingatlanrészre eső - a tárgyi ingatlan előzetesen ingatlanforgalmi szakértő által megállapított fajlagos értéke **967 054 Ft**, azaz kilencszázhatvanhétezer ötvennégy forint.

Fentiek figyelembevételével a MÁV Zrt. képviseletében eljárva a tárgyi ingatlanra vonatkozóan az Önkormányzat tulajdonát képező tulajdoni hányada(ok) vonatkozásában a következő teljeskörű kártalanítást tartalmazó vételi ajánlatot teszem.

Az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői véleményben megállapított fajlagos érték alapján a kártalanítás összege a Dunavarsány, belterület 61/2 hrsz-ú ingatlanból a T. Önkormányzat tulajdonát képező tulajdoni hányad vonatkozásában **967 054 Ft**, mely összeget a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötése esetén annak aláírását követő 30 napon belül a MÁV Zrt. banki átutalás útján fizet meg.

Felhívom a T. Önkormányzat figyelmét, hogy a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötésére kizárólag az igazságügyi szakértő által megállapított fenti összegben kerülhet sor. A kártalanítási összeg kifizetésén túlmenően sem a magyar állam, sem pedig a MÁV Zrt. semmilyen jogcímen semminemű további kifizetést nem vállal.

5. Tájékoztatom, hogy a hivatkozott Beruházás megvalósulása a **Dunavarsány, belterület 62/2 hrsz.-ú, 811 m² területű, kivett | helyi közút megjelölésű** ingatlant is érinti, melynek az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a T. Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonosa.

Tájékoztatom továbbá, hogy a MÁV Zrt. a Kstv. 37/B. § (1) bekezdése szerint kérelmet terjesztett elő a kisajátítási hatósághoz a kisajátítási eljárás megindítását megelőzően szakértő kirendelése és a kisajátítandó ingatlanra vonatkozó szakvélemény (értékbecslés) előzetes elkészítése céljából.

Az illetékes kisajátítási hatóság által kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő elkészítette szakvéleményét, melynek kapcsán tájékoztatom Önöket, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező tulajdoni hányadának a kisajátítással érintett ingatlanrészre eső - a tárgyi ingatlan előzetesen ingatlanforgalmi szakértő által megállapított fajlagos értéke **6 196 856 Ft**, azaz hatmillió egyszázkilencvenhétezer nyolcszázötvenhat forint.

Fentiek figyelembevételével a MÁV Zrt. képviseletében eljárva a tárgyi ingatlanra vonatkozóan az Önkormányzat tulajdonát képező tulajdoni hányada(ok) vonatkozásában a következő teljeskörű kártalanítást tartalmazó vételi ajánlatot teszem.

Az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői véleményben megállapított fajlagos érték alapján a kártalanítás összege a Dunavarsány, belterület 62/2 hrsz-ú ingatlanból a T. Önkormányzat tulajdonát képező tulajdoni hányad vonatkozásában 6 196 856 Ft, mely összeget a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötése esetén annak aláírását követő 30 napon belül a MÁV Zrt. banki átutalás útján fizet meg.

Felhívom a T. Önkormányzat figyelmét, hogy a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötésére kizárólag az igazságügyi szakértő által megállapított fenti összegben kerülhet sor.

A kártalanítási összeg kifizetésén túlmenően sem a magyar állam, sem pedig a MÁV Zrt. semmilyen jogcímen semminemű további kifizetést nem vállal.

6. Tájékoztatom, hogy a hivatkozott Beruházás megvalósulása a **Dunavarsány, belterület 66 hrsz.-ú, 1651 m²** területű, kivett | beépített terület megjelölésű ingatlant is érinti, melynek az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a T. Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonosa.

Tájékoztatom továbbá, hogy a MÁV Zrt. a Kstv. 37/B. § (1) bekezdése szerint kérelmet terjesztett elő a kisajátítási hatósághoz a kisajátítási eljárás megindítását megelőzően szakértő kirendelése és a kisajátítandó ingatlanra vonatkozó szakvélemény (értékbecslés) előzetes elkészítése céljából.

Az illetékes kisajátítási hatóság által kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő elkészítette szakvéleményét, melynek kapcsán tájékoztatom Önöket, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező tulajdoni hányadának a kisajátítással érintett ingatlanrészre eső - a tárgyi ingatlan előzetesen ingatlanforgalmi szakértő által megállapított fajlagos értéke **4 407 930 Ft**, azaz négymillió négyszázhetezer kilencszázharminc forint.

Fentiek figyelembevételével a MÁV Zrt. képviseletében eljárva a tárgyi ingatlanra vonatkozóan az Önkormányzat tulajdonát képező tulajdoni hányada(ok) vonatkozásában a következő teljeskörű kártalanítást tartalmazó vételi ajánlatot teszem.

Az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői véleményben megállapított fajlagos érték alapján a kártalanítás összege a Dunavarsány, belterület 66 hrsz-ú ingatlanból a T. Önkormányzat tulajdonát képező tulajdoni hányad vonatkozásában **4 407 930 Ft**, mely összeget a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötése esetén annak aláírását követő 30 napon belül a MÁV Zrt. banki átutalás útján fizet meg.

Felhívom a T. Önkormányzat figyelmét, hogy a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötésére kizárólag az igazságügyi szakértő által megállapított fenti összegben kerülhet sor.

A kártalanítási összeg kifizetésén túlmenően sem a magyar állam, sem pedig a MÁV Zrt. semmilyen jogcímen semminemű további kifizetést nem vállal.

7. Tájékoztatom, hogy a hivatkozott Beruházás megvalósulása a **Dunavarsány, belterület 63 hrsz.-ú, 309 m²** területű, kivett | emlékmű megjelölésű ingatlant is érinti, melynek az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a T. Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonosa.

Tájékoztatom továbbá, hogy a MÁV Zrt. a Kstv. 37/B. § (1) bekezdése szerint kérelmet terjesztett elő a kisajátítási hatósághoz a kisajátítási eljárás megindítását megelőzően szakértő kirendelése és a kisajátítandó ingatlanra vonatkozó szakvélemény (értékbecslés) előzetes elkészítése céljából.

Az illetékes kisajátítási hatóság által kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő elkészítette szakvéleményét, melynek kapcsán tájékoztatom Önöket, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező tulajdoni hányadának a kisajátítással érintett ingatlanrészre eső - a tárgyi ingatlan előzetesen ingatlanforgalmi szakértő által megállapított fajlagos értéke **524 960 Ft**, azaz ötszázhuszonnégyezer kilencszázhatvan forint.

Fentiek figyelembevételével a MÁV Zrt. képviseletében eljárva a tárgyi ingatlanra vonatkozóan az Önkormányzat tulajdonát képező tulajdoni hányada(ok) vonatkozásában a következő teljeskörű kártalanítást tartalmazó vételi ajánlatot teszem.

Az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői véleményben megállapított fajlagos érték alapján a kártalanítás összege a Dunavarsány, belterület 63 hrsz-ú ingatlanból a T. Önkormányzat tulajdonát képező tulajdoni hányad vonatkozásában 524 960 Ft, mely összeget a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötése esetén annak aláírását követő 30 napon belül a MÁV Zrt. banki átutalás útján fizet meg.

Felhívom a T. Önkormányzat figyelmét, hogy a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötésére kizárólag az igazságügyi szakértő által megállapított fenti összegben kerülhet sor.

A kártalanítási összeg kifizetésén túlmenően sem a magyar állam, sem pedig a MÁV Zrt. semmilyen jogcímen semminemű további kifizetést nem vállal.

8. Tájékoztatom, hogy a hivatkozott Beruházás megvalósulása a **Dunavarsány, belterület 83/2 hrsz.-ú, 2804 m² területű, kivett | helyi közút megjelölésű** ingatlant is érinti, melynek az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a T. Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonosa.

Tájékoztatom továbbá, hogy a MÁV Zrt. a Kstv. 37/B. § (1) bekezdése szerint kérelmet terjesztett elő a kisajátítási hatósághoz a kisajátítási eljárás megindítását megelőzően szakértő kirendelése és a kisajátítandó ingatlanra vonatkozó szakvélemény (értékbecslés) előzetes elkészítése céljából.

Az illetékes kisajátítási hatóság által kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő elkészítette szakvéleményét, melynek kapcsán tájékoztatom Önöket, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező tulajdoni hányadának a kisajátítással érintett ingatlanrészre eső - a tárgyi ingatlan előzetesen ingatlanforgalmi szakértő által megállapított fajlagos értéke **220 045 Ft**, azaz kétszázhuszezer negyvenöt forint.

Fentiek figyelembevételével a MÁV Zrt. képviseletében eljárva a tárgyi ingatlanra vonatkozóan az Önkormányzat tulajdonát képező tulajdoni hányada(ok) vonatkozásában a következő teljeskörű kártalanítást tartalmazó vételi ajánlatot teszem.

Az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői véleményben megállapított fajlagos érték alapján a kártalanítás összege a Dunavarsány, belterület 83/2 hrsz-ú ingatlanból a T. Önkormányzat tulajdonát képező tulajdoni hányad vonatkozásában 220 045 Ft, mely összeget a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötése esetén annak aláírását követő 30 napon belül a MÁV Zrt. banki átutalás útján fizet meg.

Felhívom a T. Önkormányzat figyelmét, hogy a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötésére kizárólag az igazságügyi szakértő által megállapított fenti összegben kerülhet sor.

A kártalanítási összeg kifizetésén túlmenően sem a magyar állam, sem pedig a MÁV Zrt. semmilyen jogcímen semminemű további kifizetést nem vállal.

9. Tájékoztatom, hogy a hivatkozott Beruházás megvalósulása a **Dunavarsány, belterület 92/2 hrsz.-ú, 1849 m² területű, kivett | helyi közút megjelölésű** ingatlant is érinti, melynek az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a T. Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonosa.

Tájékoztatom továbbá, hogy a MÁV Zrt. a Kstv. 37/B. § (1) bekezdése szerint kérelmet terjesztett elő a kisajátítási hatósághoz a kisajátítási eljárás megindítását megelőzően szakértő kirendelése és a kisajátítandó ingatlanra vonatkozó szakvélemény (értékbecslés) előzetes elkészítése céljából.

Az illetékes kisajátítási hatóság által kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő elkészítette szakvéleményét, melynek kapcsán tájékoztatom Önöket, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező tulajdoni hányadának a kisajátítással érintett ingatlanrészre eső - a tárgyi ingatlan előzetesen ingatlanforgalmi szakértő által megállapított fajlagos értéke **78 456 Ft**, azaz hetvennyolcezer négyszázötvenhat forint.

Fentiek figyelembevételével a MÁV Zrt. képviseletében eljárva a tárgyi ingatlanra vonatkozóan az Önkormányzat tulajdonát képező tulajdoni hányada(ok) vonatkozásában a következő teljeskörű kártalanítást tartalmazó vételi ajánlatot teszem.

Az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői véleményben megállapított fajlagos érték alapján a kártalanítás összege a Dunavarsány, belterület 92/2 hrsz-ú ingatlanból a T. Önkormányzat tulajdonát képező tulajdoni hányad vonatkozásában 78 456 Ft, mely összeget a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötése esetén annak aláírását követő 30 napon belül a MÁV Zrt. banki átutalás útján fizet meg.

Felhívom a T. Önkormányzat figyelmét, hogy a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötésére kizárólag az igazságügyi szakértő által megállapított fenti összegben kerülhet sor.

A kártalanítási összeg kifizetésén túlmenően sem a magyar állam, sem pedig a MÁV Zrt. semmilyen jogcímen semminemű további kifizetést nem vállal.

10. Tájékoztatom, hogy a hivatkozott Beruházás megvalósulása a **Dunavarsány, belterület 84/2 hrsz.-ú, 1252 m² területű, kivett | helyi közút megjelölésű** ingatlant is érinti, melynek az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a T. Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonosa.

Tájékoztatom továbbá, hogy a MÁV Zrt. a Kstv. 37/B. § (1) bekezdése szerint kérelmet terjesztett elő a kisajátítási hatósághoz a kisajátítási eljárás megindítását megelőzően szakértő kirendelése és a kisajátítandó ingatlanra vonatkozó szakvélemény (értékbecslés) előzetes elkészítése céljából.

Az illetékes kisajátítási hatóság által kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő elkészítette szakvéleményét, melynek kapcsán tájékoztatom Önöket, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező tulajdoni hányadának a kisajátítással érintett ingatlanrészre eső - a tárgyi ingatlan előzetesen ingatlanforgalmi szakértő által megállapított fajlagos értéke **5 400 000 Ft**, azaz ötmillió négyszázezer forint.

Fentiek figyelembevételével a MÁV Zrt. képviseletében eljárva a tárgyi ingatlanra vonatkozóan az Önkormányzat tulajdonát képező tulajdoni hányada(ok) vonatkozásában a következő teljeskörű kártalanítást tartalmazó vételi ajánlatot teszem.

Az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői véleményben megállapított fajlagos érték alapján a kártalanítás összege a Dunavarsány, belterület 84/2 hrsz-ú ingatlanból a T. Önkormányzat tulajdonát képező tulajdoni hányad vonatkozásában **5 400 000 Ft**, mely összeget a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötése esetén annak aláírását követő 30 napon belül a MÁV Zrt. banki átutalás útján fizet meg.

Felhívom a T. Önkormányzat figyelmét, hogy a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötésére kizárólag az igazságügyi szakértő által megállapított fenti összegben kerülhet sor.

A kártalanítási összeg kifizetésén túlmenően sem a magyar állam, sem pedig a MÁV Zrt. semmilyen jogcímen semminemű további kifizetést nem vállal.

Tájékoztatom a T. Önkormányzatot, hogy a kártalanítási ellenérték, mint teljes kompenzáció magában foglalja az ingatlan forgalmi értékét, valamennyi költségtérítést, a visszamaradó ingatlanban a kisajátítás folytán keletkezett esetleges értékcsökkenést. A kártalanítási ellenérték magában foglalja továbbá a haszonélvezeti, illetve egyéb jog megszűnésének ellenértékét is.

Felhívom szíves figyelmüket, hogy a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötésének alapvető feltétele, hogy a vételi ajánlatot a T. Önkormányzat elfogadja.

A Kstv. 3. § (2) bekezdés a) pontja értelmében

„(2) Az adásvételi vagy csereszerződés megkötését megghiúsultnak kell tekinteni, ha

a) a kisajátítást kérőnek - a kisajátítási kérelem benyújtását megelőző 1 éven belül megtett - ajánlatára a tulajdonos vagy más kártalanításra jogosult a kézhezvételtől számított harminc napon belül nem tesz a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási átvezetésére is alkalmas elfogadó nyilatkozatot vagy írásban úgy nyilatkozik, hogy nem fogadja el az ajánlatot;”.

Az adásvételi szerződés megkötésének további feltétele a kártalanításra egyébként nem jogosult egyéb jog jogosultjának egybehangzó nyilatkozata, jelzálogjog, végrehajtási jog és egyéb jog esetén a jogosultak – feltételtől mentes - hozzájáruló nyilatkozata, mely jogosultak megkeresése és hozzájáruló nyilatkozatuk beszerzése a Tulajdonos érdekkörébe esik.

Amennyiben továbbá - a Kstv. 3. § (2) bekezdés a) pontja szerint elfogadó nyilatkozat megtételének esetét ide nem értve – a T. Önkormányzat az ajánlat szerint kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződést kíván kötni, kérjük, hogy a szerződéskötési szándékot tartalmazó hivatalos válaszlevelét megküldeni szíveskedjen.

Tájékoztatom a T. Önkormányzatot, hogy amennyiben az ajánlatot elfogadja, úgy kötelezettséget vállal arra, hogy előre egyeztetett időpontban és helyen a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződést és a hozzá kapcsolódó, a kisajátítási munkarészekben szereplő, többek között a telekalakításhoz és a művelési ág változásához, művelésből való kivonáshoz szükséges okiratokat az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas formában aláírják.

Felhívom szíves figyelmüket, hogy - a Kstv. 3. §. (2) bekezdés a) pontja szerint elfogadó nyilatkozat megtételének esetét ide nem értve - több tulajdonos, illetve több más kártalanításra jogosult személy esetén az adásvételi szerződés megkötésének lehetősége akkor áll fenn, amennyiben a tárgyi ingatlanra vonatkozó vételi ajánlatot valamennyi tulajdonostárs és más kártalanításra jogosult elfogadja.

A fenti vételi ajánlatot jelen levél kézhezvételétől számított 30 napig tartjuk fenn.

Felhívom a T. Önkormányzat szíves figyelmét, hogy kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötésére kizárólag a vételi ajánlat, illetőleg adásvételi szerződés tervezet valamennyi tulajdonostárs általi változatlan tartalmú elfogadása, továbbá a haszonélvező, és egyéb jog jogosultja feltételtől mentes hozzájáruló nyilatkozatának rendelkezésre állása esetén kerülhet sor. Ezen feltételek bármelyikének hiányában az adásvételi szerződés megkötése meghiúsul.

Jelen vételi ajánlat elfogadásával és az elfogadó határozat aláírásával ugyancsak elfogadásra kerülnek az alábbiakban felsorolt feltételek:

- A fizetési kötelezettség akkor tekinthető pénzügyileg teljesítettnek, ha a MÁV Zrt. számlavezető pénzügyintézete a MÁV Zrt. bankszámláját a nevezett vételár összegével megterhelte.
- A tulajdonos a nevezett vételár ingatlan adásvételi szerződés szerinti megfizetése tekintetében sem a magyar állammal, sem a tulajdonosi jogkör gyakorló Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt.-vel, sem a MÁV Zrt.-vel szemben az adásvételi jogüggyel kapcsolatban semmilyen további követeléssel nem él azt követően, hogy a vételár megfizetése az ingatlan adásvételi szerződésben foglaltak szerint teljesítésre kerül.
- Az ingatlan adásvételi szerződés alapján kifizetett vételára a kisajátítási eljárás során megállapított kártalanítással megegyezően adó- és illetékmentes, ide nem értve az általános forgalmi adót.
- Az ingatlan tulajdonosa az ingatlant a teljes vételár szerződés szerinti megfizetésének napján* / a teljes vételár jelen szerződés szerint történő megfizetését követő 15 napon belül**/, a teljes vételár jelen szerződés szerint történő megfizetését követő 60 napon belül ***annak fennálló állapotában birtokba adja a magyar állam számára, aki ezen időponttól viseli annak terheit, a kárvesztést, valamint szedi hasznait. A jelenlegi tulajdonos a birtokbaadás napjától kezdve mentesül az ingatlan adásvétel tárgyát képező ingatlan birtoklásából eredő valamennyi kötelezettsége alól.

(* felépítmény nélküli ingatlan esetében

** nem lakóingatlan minősülő felépítményes ingatlan esetében

*** lakóingatlan esetében)

- A tulajdonos az ingatlan adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlanra vonatkozóan a magyar állam tulajdonjoga, az MNV Zrt. tulajdonosi joggyakorlásának feltüntetése mellett adásvétel jogcímen bejegyzésre kerüljön a jelenlegi tulajdonos tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

A vételi ajánlat elfogadásával az ingatlan tulajdonosa feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatot tesz arra, hogy a kisajátítási eljárásban a vételi ajánlat elfogadása egyezségi megállapodásnak tekintendő, az minden további jognyilatkozata nélkül a kisajátítási eljárásban felhasználható. Jelen feltétel rögzítése tekintetében a tulajdonos kifejezetten nyilatkozik, hogy nevezett jognyilatkozata az esetleges jogutódokra is kiterjed.

Tájékoztatom Önöket, hogy a kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés megkötésére kizárólag a tulajdonos általi – jelen levelünk kézhezvételétől számított 30 napon belüli - elfogadását követő 10 munkanapon belül van lehetőség.

A kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződés ügyvédi munkadíja a T. Önkormányzatot nem terheli.

Tájékoztatom a T. Önkormányzatot továbbá, hogy a kisajátítási eljárás során az eljáró hatóság elsősorban az előzetesen kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői véleményben megállapított kártalanítási összeget veszi figyelembe, melyre tekintettel kérjük fenti ajánlat szíves alapos megfontolását elsősorban a megállapodás megkötése a nyilvánvalóan időben továbbá tartó felesleges eljárás lefolytatásnak szükségessége helyett.

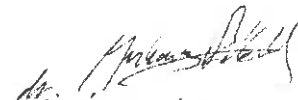
Tájékoztatom Önöket továbbá, hogy az ajánlat el nem fogadása vagy a szerződéskötés bármely okból fenti határidőben való meghíúsulása/elmaradása esetén a MÁV Zrt. kisajátítási eljárást fog indítani.

Kérem, hogy jelen ajánlat elfogadását a kézhezvételtől számított 30 napon belül visszaigazolni szíveskedjenek a jelen ajánlat elfogadásáról szóló határozat megküldésével.

Szerződéskötésre a határozat megküldését követő 10 munkanapon belül kerülhet sor.

Budapest, 2025. október 20.

Tisztelettel:


MÁV Magyar Államvasutak Zrt.
képv.: dr. Juharos Róbert ügyvéd

Mellékletek:

- földhivatal által záradékolt kisajátítási változási vázrajz;
- területkimutatás;

Dr. Juharos Róbert ügyvéd
JUHASZ ÜGYVÉDI IRODA
1053 Budapest, Várműút 8. II/4
Lejstromszám: Ú-16441
KASZ. 36062309



**Budapest-Belgrád vasútvonal újjáépítési beruházás magyarországi
szakaszának fejlesztése kapcsán kisajátítással érintett Dunavarsány 17
helyrajzi számú ingatlan kártalanítási összeg meghatározása
a MÁV Zrt. részére**



Készítette:

A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.

**BUDAPEST
2025. szeptember 30.**



A.N.Z.S.Ó. 2001 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft
1134 Budapest, XIII. kerület, Angyalföldi út 30-32., földszint 2.
tel.: +36 1 2364920; fax: +36 1 2364929; e-mail: anzso@anzso.hu



TARTALOMJEGYZÉK

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK.....	3
1. ELŐZMÉNYEK	6
2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE	6
2.1. A piaci alapú forgalmi értékelés.....	8
2.2. A költségalapú értékelés.....	10
3. A TELEPÜLÉS BEMUTATÁSA	11
4. ÉRTÉKELT INGATLAN BEMUTATÁSA	13
5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS	15
5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	15
5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel.....	17
5.3. Forgalmi érték meghatározása költségyszámításon alapuló értékelési módszerrel.....	18
MEGJEGYZÉSEK	18

Mellékletek:

- Telek piaci érték számítás
- Fényképmelléklet
- Tulajdoni lap
- Területkimutatás
- Változási vázrajz
- Kisajátítási átnézeti térkép
- Mérési vázlat

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	MÁV Zrt.
Megbízó címe:	1097 Budapest, Könyves Kálmán krt. 36.
Megbízás célja:	Budapest-Belgrád vasútvonal újjáépítési beruházás magyarországi szakaszának fejlesztése projekt kapcsán kisajátítással érintett ingatlan kártalanítási összegének meghatározása a MÁV Zrt. részére
Értékelt jog:	tulajdonjog
Művelési ág	kivett
Megnevezése:	helyi közút
Ingatlan területe:	230 m ²
Kisajátítás típusa:	részleges kisajátítás
Ingatlan nyilvántartás szerinti kisajátítással érintett terület:	216 m ²
Értékelés határnapja:	2025. szeptember 18.

A Dunavarsány 17 helyrajzi számú ingatlan elfogadott kártalanítási összege:

Kártalanítási érték:	2.369.880 Ft, azaz kétmillió-háromszázhatvankilencezer-nyolcszáznyolcvan forint
----------------------	--

A 2007. évi CXXIII. törvény a kisajátításról 40. § szerint:

- (1) A kisajátítási tervben megjelölt ingatlanra megkötött adásvételi szerződés alapján kifizetett vételár a kisajátítási eljárás során megállapított kártalanítással megegyezően adó- és illetékmentes, ide nem értve az általános forgalmi adót.
- (2) 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.

Az értékecselő a tulajdonos adóalanyiságát nem vizsgálta. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján a használt ingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik, ugyanakkor ez alól kivételt képez, ha a tulajdonos az ingatlanjai értékesítésére nézve ÁFA alanyiságot választott. Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő. A megállapított érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik.

A Megbízótól kapott előzetes tájékoztatás szerint a kisajátítás célja zajvédő fal telepítése, amelyhez a szakmai előírások betartása érdekében a határoló lakótelekekből, közterületekből további területi igény mutatkozik.

A kisajátítási vázrajzok készítése során látott napvilágot, hogy az egyes lakótelkekhez kapcsolódó túlhasználaton kívül a település földhivatali térképészeti nyilvántartása is pontatlan. A Megbízó rendelkezésemre bocsátott egy mérési vázrajzot, amely mutatja a leendő zajvédő fal vonalát, a grafikus eljárás során meghatározott kisajátítási határt, a természetben létrejövő kisajátítási határt és a természetben bemért kerítéseket, épületeket. A fenti mérési vázrajz szerint szinte az összes ingatlan esetében nem egyezik meg a földhivatali nyilvántartási és a természetbeni állapot.

A lenti mérési vázrajzon látható, hogy a kisajátítás tárgyát képező közterületből a szomszédos lakótelkek tulajdonosai a saját tulajdonú lakótelkekhez hozzákerítették egyes részeket (a képen zöld színnel jelölik a természetbeni telekhatárokat).

A helyszínen a tulajdonosoktól kapott információk és a helyszíni szemle alapján a pontatlan földhivatali nyilvántartással nem egyező használat több évtizede fennáll, az ellen az elmúlt évtizedekben a használat által érintett ingatlanok tulajdonosai nem szóltak fel. A pontos földhivatali nyilvántartás hiányában és vélhetően annak nyilvántartási rendezésének magas költségei miatt a pontatlanságok ismertté válása után sem vállalta senki annak rendezését, így ennek köszönhetően áll fenn a lenti ábrán bemutatott állapot.

A részleges kisajátítással érintett közterületből a lenti ábrán citromsárga színnel jelöltük a földhivatali nyilvántartás szerint a 17 helyrajzi számból kisajátítandó földterületet. Az ábrán halvány zöld vonallal (—x—x—) jelzett vonal mutatja a természetben kialakított kerítések (természetbeni telekhatárok) vonalát:



A kártalanítási összeg meghatározása során a Megbízótól kapott dokumentumok és utasítások alapján jelen ingatlan esetében a földhivatali nyilvántartás alapján készült területkimutatásban szereplő földterület méretével számoltunk. Az érintett földterületen lévő többi vagyonelem esetében a természetben a kisajátítási területhez tartozó vagyonelemek (jelen közterület esetében ez a kisforgalmú aszfaltút) értékével számoltunk.

A fenti érték a határnaptól számított maximum 365 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Jelen szakvélemény a MÁV Zrt. megbízásából a kisajátítási eljárást megelőző adásvételi megállapodás megalapozását célzó felhasználásra készült, írásos hozzájárulásom és engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

A szakvéleményben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a mellékletben található „Feltételezések és az értékelés korlátozó feltételei” korlátozzák.

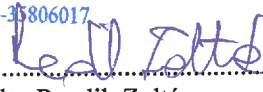
A szakvéleményben ismertetett ingatlan helyszíni szemlájén és a szakvélemény elkészítésében az alábbi szakértői és vagyonértékelői jogosultsággal rendelkező személyek vettek részt:

Nagy István	igazságügyi ingatlan-értékbecslő szakértő ig. szám: 272408
dr. Rendik Zoltán	közgazdasági szakokleveles mérnök, vagyonértékelő 07021/2014; EUFIM 2023/276

A.N.Z.S.O. 2001
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.
Adószám: 12612811-2-41
Bix Zrt: 30400001-00000000-30806017



 Nagy István
igazságügyi ingatlan-értékbecslő szakértő
ig. sz.: 272408


 dr. Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.O. 2001 Kft

1. ELŐZMÉNYEK

A MÁV Zrt. 2025. szeptember 22-én bízott meg, hogy a Budapest-Belgrád vasútvonal újjáépítési beruházás magyarországi szakaszának fejlesztése projekt kapcsán kisajátítással érintett 25 darab ingatlan kártalanítási összegének meghatározását végezzem el területszerzés céljából. Jelen helyrajzi számú ingatlan is ezen csomag része.

A helyszíni szemle időpontja és az értékbecslés határainak: 2025. szeptember 18.

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlélt és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A Megbízó képviselőivel bejártuk az ingatlant, annak állagát fényképfelvételeken rögzítettük.

Elvégeztük a telek helyrajzi paramétereinek vizsgálatát a földhivatali ingatlan-nyilvántartás szerint vezetett térképmásolat ismeretében helyszíni szemrevételezés alapján.

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják. Az értékmegállapító becslött értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szükségesség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becslött összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen járt el, és mindkét fél

kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

A fentiek, valamint az EVS alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékbecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A tulajdoni lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a tulajdoni lap III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítom a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótlom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgálom az épületek és építmények műszaki állapotát.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert (piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer és hozamszámításon alapuló értékelési módszer) összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni. A lakóingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés fordulónapjától számított legfeljebb 365 napig érvényes.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

2.1. A piaci alapú forgalmi értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása, valamint az értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmódosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. kereskedelmi ingatlanok, a település adott részén található üresen álló eladatlan hasonló jellegű, funkciójú ingatlanok, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;
- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas

adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszony számmal való módosítása.

Az értéksökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

A **hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel** meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használom fel.

2.2. A költségalapú értékelés

A **költségalapú értékelés** lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költségalapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét. Az újraelőállítási költség hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

Az értékmegállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt. Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

A fentiek, valamint az EVS 2016 alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

A kisajátítással kapcsolatos sajátosságok

Az értékelés módszerének kialakításánál a 2007. évi CXXIII. törvény leírtakat alkalmaztuk. A tulajdon kisajátíthatóságának elvi alapjaival az Alkotmány 13. §-nak 2. bekezdése foglalkozik, amelyben kimondja: a tulajdont kisajátítani csak közérdekből, a törvényben szabályozott esetekben, módon teljes feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet. A kisajátítás csak meghatározott körben, meghatározott feltételek megléte esetén történhet meg. A kisajátítási eljárást megelőzően meg kell kísérelni a területek adás-vétellel való megszerzését, ugyanis az ingatlan tulajdonjogát kisajátítással csak akkor lehet megszerezni, ha az adásvétel útján nem válik lehetségessé.

Ezekon a jogszabályokon kívül természetesen a kártalanítási értékösszeg kialakításánál figyelembe kell venni a Megyei Bíróságok, továbbá a Legfelsőbb Bíróság kisajátítással kapcsolatos gyakorlatát is.

A szakértői vélemény készítésekor figyelembe kell venni, hogy a jogszabályok szerint az ingatlan egy része is kisajátítható. A tulajdonosok kérelmére azonban az egész ingatlant kell esetenként kisajátítani, ha az ingatlan egy részének a kisajátítása következtében az ingatlan visszamaradó része eredeti céljára használhatatlanná válik.

Figyelemmel voltunk az értékképzésnél, hogy a rendelet szerint nincs helye az egész ingatlan kisajátításának, ha a kisajátítást kérő a szomszédos ingatlanból a visszamaradó ingatlanok olyan kiegészítését ajánlja fel, hogy az eredeti céljának megfelelően használható lesz.

A kisajátítást megelőző elvi eljárások egyeztetésénél különös figyelemmel voltunk arra a Legfelsőbb Bíróság BH 1984. évi 445 jogesetre, amely szerint azonos adottságú ingatlanok kisajátításáért járó kártalanítás összeg kiszámításánál azonos elveknek kell érvényesülni.

A legfelsőbb Bíróság 1978. évi 243. II. jogesete alapján törekedni kell arra, hogy azonos területű és minőségű ingatlanok kisajátítása esetén, a tulajdonosok arányos kártalanításban részesüljenek.

A Legfelsőbb Bíróság értelmezése szerint a forgalmi érték vizsgálatánál a szélesebb körben kialakult forgalmi adatoknak feltárása is szükséges, de ugyanakkor elsősorban a helyben kialakult forgalmi értékeket kell figyelembe venni.

3. A TELEPÜLÉS BEMUTATÁSA

Dunavarsány Pest vármegyében, a Duna–Tisza közén, a fővárostól délre fekszik, a Csepel-sziget közelében. Földrajzi helyzete kedvező, mivel az M0-s autót, az 51-es főút mellett helyezkedik el, és áthalad rajta a Budapest–Belgrád vasúti fővonal, amely stratégiai közlekedési kapcsolatot biztosít. A város területét alföldi síkság jellemzi, jó minőségű termőföldekkel,

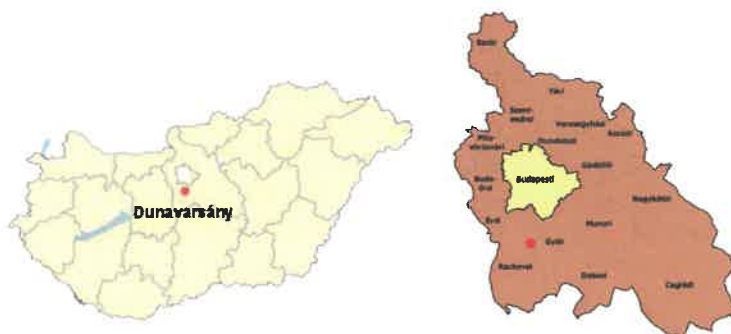
ugyanakkor a Rukkel-tó és a környező tavak fontos rekreációs szerepet töltenek be. A természeti környezetet a vizes élőhelyek, a Duna közelsége és kisebb erdős területek határozzák meg.

A település kulturális élete változatos: aktív közösségi ház, könyvtár és hagyományőrző programok segítik a közösségi identitás fenntartását. Dunavarsány lakossága folyamatosan növekszik, főként Budapest közelsége miatt, így a város az agglomeráció egyik kedvelt célpontjává vált. Gazdasági fejlődését jelentősen meghatározza az ipari park, ahol logisztikai, kereskedelmi és könnyűipari vállalkozások működnek. A szolgáltatások köre bővül, a mindennapi igényeket helyi üzletek, vendéglátóhelyek és kisvállalkozások elégítik ki.

A mezőgazdaság továbbra is jelen van, elsősorban kisebb családi gazdaságok és kertészetek formájában. Az ipar, a szolgáltatások és a mezőgazdaság együttese alakítja ki a település vegyes gazdasági szerkezetét. Lakóterületein új családi házas övezetek és lakóparkok épülnek, jelezve a város vonzerőjét az agglomerációban. Kulturális szempontból meghatározóak a közösségi ünnepek, a sportélet és a civil szervezetek aktivitása.

Összességében Dunavarsány egy dinamikusan fejlődő kisváros, amely egyszerre őrzi meg vidéki jellegét és profitál a főváros közelségéből, miközben a Budapest–Belgrád vasútvonal és az ipari park révén egyre fontosabb gazdasági és közlekedési csomóponttá válik.

A település országon és régióon belüli elhelyezkedését a következő ábra mutatja:



A település ingatlanpiaci jellemzői

Dunavarsány ingatlanpiaca az elmúlt években élénk fejlődést mutatott, amit elsősorban a főváros közelsége és a jó közlekedési kapcsolatok magyaráznak. Az M0-s körgyűrű és az 51-es főút közelsége miatt sokan választják a várost lakóhelyül, akik Budapesten dolgoznak, de nyugodtabb, kertvárosias környezetre vágyanak. Az újjépítésű családi házak és lakóparkok iránt nagy a kereslet, főként a fiatal családok körében. A használt családi házak piaca is aktív, különösen a központi fekvésű, jó állapotú ingatlanok kelendők.

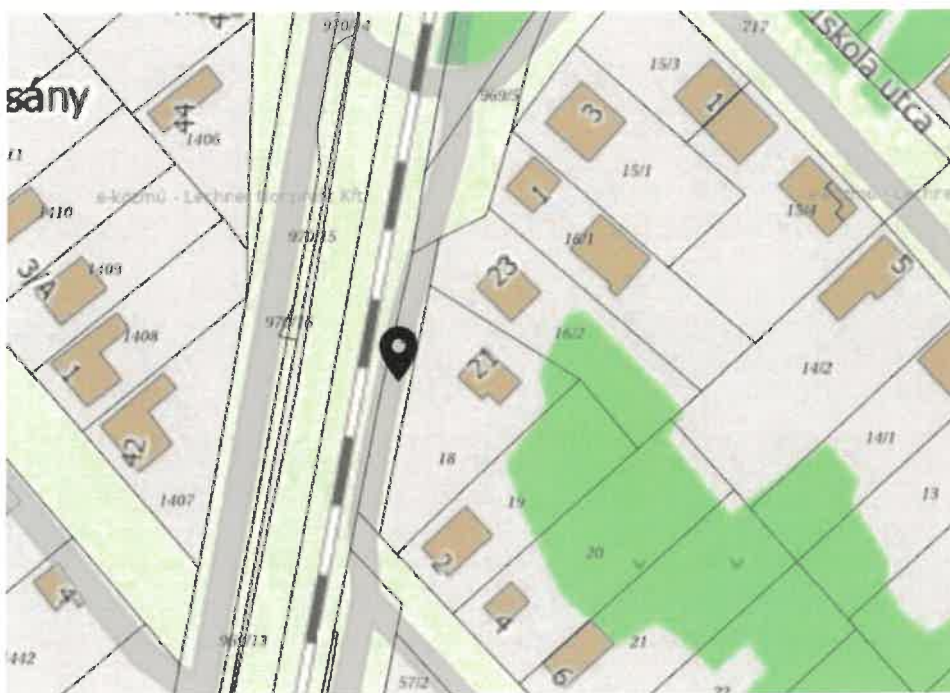
Az ingatlanárak a fővároshoz képest kedvezőbbek, ugyanakkor az agglomeráció más

településeihez viszonyítva fokozatosan emelkednek. A város ipari parkja miatt a helyi bérlakás- és kisebb lakóingatlan-keresletet a környéken dolgozók is növelik. A nagyobb telkek és építési területek iránti kereslet is számottevő, mivel sokan saját ház építésében gondolkodnak. A kereskedelmi és szolgáltatási ingatlanok piaca stabil, főként a központi részekben mutatkozik igény új üzletekre.

4. ÉRTÉKELT INGATLAN BEMUTATÁSA

Az értékelt ingatlan a Budapest-Belgrád vasúti fővonallal párhuzamosan haladó, közterület besorolású közterületnek, a Vasút sornak a része.

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi térképrészlet mutatja:



A lenti mérési vázrajzon látható, hogy a kisajátítás tárgyát képező közterületből a szomszédos lakótelkek tulajdonosai a saját tulajdonú lakótelkekhez hozzákerítették egyes részeket (a képen halvány zöld vonallal jelölik a természetbeni telekhatárokat).

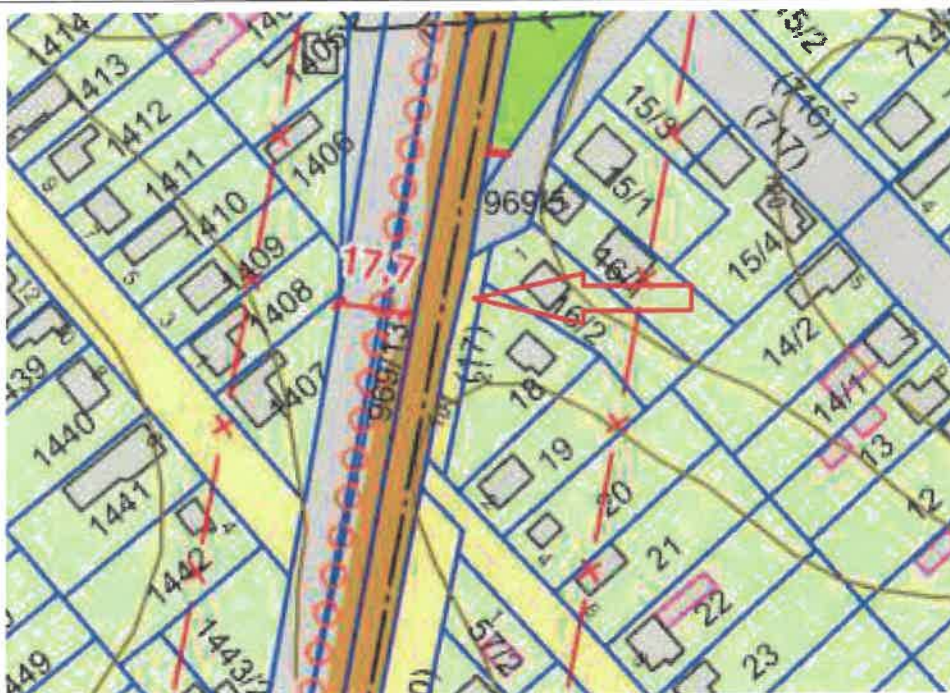
A részleges kisajátítással érintett közterületből a lenti ábrán citromsárga színnel jelöltük a földhivatali nyilvántartás szerint a 17 helyrajzi számból kisajátítandó földterületet. Az ábrán halvány zöld vonallal (—x—x—) jelzett vonal mutatja a természetben kialakított kerítések (természetbeni telekhatárok) vonalát:



A kártalanítási összeg meghatározása során a Megbízótól kapott dokumentumok és utasítások alapján jelen ingatlan esetében a földhivatali nyilvántartás alapján készült területkimutatásban szereplő földterület méretével számoltunk. Az érintett földterületen lévő többi vagyonelem esetében a természetben a kisajátítási területhez tartozó vagyonelemek (jelen közterület esetében ez a kisforgalmú aszfaltút) értékével számoltunk.

A helyszínen a tulajdonosoktól kapott információk és a helyszíni szemle alapján a pontatlan földhivatali nyilvántartással nem egyező használat több évtizede fennáll, az ellen az elmúlt évtizedekben a használat által érintett ingatlanok tulajdonosai nem szólaltak fel. A pontos földhivatali nyilvántartás hiányában és vélhetően annak nyilvántartási rendezésének magas költségei miatt a pontatlanságok ismertté válása után sem vállalta senki annak rendezését, így ennek köszönhetően áll fenn a fenti ábrán bemutatott állapot.

Az ingatlan a Helyi Építési Szabályzatban közlekedési terület besorolású. Az övezeti térkép részletét az alábbi ábra mutatja:



Az övezetre vonatkozó előírásokat a következő ábra mutatja:

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

52. Általános előírások a közlekedési és közműterületekre,

az övezetbe nem sorolt közterületekre

74. § (1) A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

(2) Országos közút védőtávolsága külterületen főút esetén a tengelytől mérten 100 m-100 m, az alacsonyabb rendű országos utak esetén a tengelytől mérten 50 m-50 m.

(3) A közlekedési területek és védősávjai a közlekedési szakhatóságok és az út kezelőjének hozzájárulásával használható fel, a közüthoz csatlakozást létesíteni a közút kezelőjének hozzájárulásával lehet.

(4) Belterületen, a közút mellett, ipari, kereskedelmi, vendéglátóipari, továbbá egyéb szolgáltatási célú építmény építése, bővítése, rendeltetésének megváltoztatása, valamint a közlekedési területen belüli nyomvonal jellegű építmény elhelyezése, bővítése csak a közút kezelő hozzájárulásával lehet.

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

A kártalanítási összeg alapját képező forgalmi érték meghatározása során különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A forgalmi érték meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek. Ez a megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban (jelen értékelés fordulónapjától 2 évig visszamenőleg adásvétel tárgyát és/vagy ingatlanpiaci kínálatban megjelenő, jelen értékbecslés fordulónapjától 6 hónapig visszamenőleg keletkezett kínálat tárgyát képező ingatlanok) kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált

ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal.

Jelen esetben az értékbecslés tárgyát a teljes földterület képezi. A piaci érték meghatározására a piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszere alkalmazható, ugyanis ezen fajlagos érték és a kisajátításra tervezett telekméret szorzata alapján számítható a teljes területre vonatkozó kártalanítási összeg.

A kártalanítási összeg meghatározása során a Megbízótól kapott dokumentumok és utasítások alapján a földterület esetében a közhiteles földhivatali nyilvántartáshoz igazodva a tulajdoni lapon szereplő földterület méretével számoltunk.

A beépítésre nem szánt területek (utak, árkok, vízfolyások, patakok, parkok, közterületek, parkolók stb.) túlnyomó részben közhasználat céljára fenntartottak. A jogi státuszuk miatt többnyire forgalomképtelenek (pl. állami vagy önkormányzati tulajdonban, kötelező fenntartás mellett). Kivételes esetekben (pl. elhanyagolt vagy korábban nem kisajátított földdarabok, osztatlan közös tulajdon) magánkézbe is kerülhettek, de ezek rendkívül nehezen értékesíthetők.

A valós piaci kereslet alacsony, mivel az ilyen ingatlanok nem hasznosíthatók lakó-, kereskedelmi vagy ipari célra. Egyetlen releváns hasznosítási módjuk, ha egy beruházáshoz (pl. út, csatorna, parkoló) szükséges a terület integrálása. A kereslet csak funkcionális vagy jogi kényszer esetén jelenik meg, ilyen esetek lehetnek például:

- Út- vagy közműfejlesztéshez szükséges a tulajdonjog tisztázása.
- Önkormányzat vagy közútkezelő szeretné konszolidálni a területhasználatot.
- Szomszédos ingatlan tulajdonosa szeretné kisajátítani vagy használatba venni.

Ezen ingatlanok kínálata minimális és esetleges, jellemzően önkormányzati rendelet alapján értékesítik vagy apportként kezelik. Nem rendelkeznek tényleges piaci értékkel a hagyományos ingatlanpiacon. Amennyiben értékesítés történik, az ár általában szimbolikus vagy önköltség-alapú. Ezen ingatlanok fő jellemzői:

- az átminősítés gyakorlatilag kizárt vagy több éves önkormányzati és/vagy állami engedélyezési eljárás része lenne;
- jellemzően közfeladat ellátásához kapcsolódnak;
- konfliktusok a környező telkek tulajdonosaival, használati igények jelennek meg;
- sokszor rendezetlen tulajdon, nem pontosított térképi adatok;
- még magántulajdon esetén is közhasználat alatt állhat (pl. közterület elől el nem zárt magánút, árkok);
- nincs jelentős értéknövekedési potenciáljuk, de stratégiai jelentőségük nőhet;
- településrendezési tervek, zöldinfrastruktúra-fejlesztések során nőhet a fontosságuk.

Összefoglalva a közterület-jellegű, beépítésre nem szánt ingatlanok piaca kvázi nem létezik a klasszikus ingatlanpiaci értelemben, mivel nem létezik szabadpiaci referenciaár. Értékük és forgalmuk szinte kizárólag funkcionális, jogi vagy településtervezési szempontból releváns. Piaci értékük csak ritkán jelenik meg, akkor is egyedi esetekben. Amennyiben az adott terület egy összevonható telekrész vagy az átminősítése (pl. zöldterület → építési övezet) valószínűsíthető például önkormányzati vagyongazdálkodásból történő kivonás vagy fejlesztés során, akkor spekulatív befektetésként megjelenhet az érdeklődés – de ez rendkívül ritka és kockázatos. Az előzőek miatt a lakó vagy a nem lakó (ipari, kereskedelmi) ingatlanokhoz hasonló ingatlanpiaci folyamatok nem állíthatók fel, nem értelmezhetők.

Összességében a beépítésre nem szánt ingatlanok értékének meghatározása egyedi megítélést és szakmai mérlegelést kíván, hiszen piaci összehasonlító adatok ritkák és a tényleges érték sokszor a fizikai megközelíthetőségen és a jövőbeni funkcionális lehetőségeken múlik. Jelen esetben a szűkebb földrajzi környezetben elhelyezkedő, a TÉKA szerint nem beépíthető teleknek minősülő (vagyis 10 %-nál alacsonyabb a beépíthetősége) és az övezeti besorolása alapján minimális beépíthetőséggel bíró ingatlanokat használtunk fel összehasonlító adatként. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékelt számítási táblázat tartalmazza. Ennek eredményeképpen a telek fajlagos forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével 5.605 Ft/m²-ben határoztuk meg. Ennek alapján a kisajátítandó földterület után fizetendő kártalanítási összeg:

$$216 \text{ m}^2 \times 5.605 \text{ Ft/m}^2 = 1.210.680 \text{ Ft}$$

5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

A hozam alapuló értékelési módszerrel meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő becsült éves nettó pénzmennyiséget (NOI) a bevételek és kiadások különbségéből jelenértékre számszerűsítjük, amely az ingatlannak, mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Hozamértékelésnél az ingatlan üzemszerű működése mellett jelentkező potenciálisan várható bevételeket vehetjük figyelembe.

A bérleti díj meghatározása után az optimális esetben realizálható éves bevételt csökkentjük a kihasználtsággal, az üzemeltetési és egyéb költségekkel, így meghatározva a nettó éves bérleti bevételt. A fenti alapadatok alkalmazása alapján képezzük az éves cash-flow-t, amelynek jelenértéke szolgáltatja az ingatlan hozam alapú értékelési módszerrel számított értékét. A számítást 5 éves időtartamra évi bontásban végezzük el.

A kisajátítás tárgyát képező vagyonelem nem képez olyan piacképes terméket, amely önállóan hasznosítható, bérbeadható, jövedelemszerző tevékenységre alkalmas lenne, így nem

használható ezen kisajátítandó vagyonelemek piaci értékének meghatározására.

5.3. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel

A költségalapú érték meghatározása során az építmények újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket, így ezen értékelési módszer alkalmazása terjedt el az egyedi vagyonelemek piaci értékének meghatározására.

Az érintett földterületen lévő vagyonelemek esetében a természetben a kisajátítási területhez tartozó vagyonelemek (jelen közterület esetében ez a kisforgalmú aszfaltút) értékével számolunk.

Az egyes felépítmények, illetve felépítményrészek fajlagos építési költségét az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2025. évi kiadványa (ÉKS2025) alapján határoztuk meg. A jelzett területen kisforgalmú aszfaltutat építettek ki, amelynek a kialakítási költsége a következőképpen alakul:

2.2.4. Kisforgalmú aszfaltút	38.000-48.300.-/m²
4,0 cm AC – 11 kopó aszfaltbeton kopóréteg	
6,0 cm AC – 16 alap aszfaltbeton kötőréteg	
20,0 cm Ckt- 4 hidraulikus kötőanyagú alapréteg feszültség mentesítve	
20,0 cm homokos kavics fagyvédő réteg	

Ezen vagyonelem és annak számított piaci értékét a következő számítási táblázat mutatja:

vagyonelem megnevezés	méret	egység	fajlagos érték	egység	avultság			érték
					fizikai	funkcionális	környezeti	
kisforgalmú aszfaltút	69	m2	42 000	Ft/m2	60%	0%	0%	1 159 200 Ft
								1 159 200 Ft

Visszamaradó terület értékcsökkenése

A közterület funkciója alapján, valamint figyelembe véve, hogy több helyrajzi szám együttesen alkotja az önkormányzati utak rendszerét, a visszamaradó földterület értékcsökkenése csak speciális esetekben értelmezhető. Jelen esetben ezek a tényezők nem állnak fenn, így a visszamaradó terület értékcsökkenés nem releváns.

Összegzés

A korábban bemutatott számítások szerint a csatolt dokumentumok és a helyszíni szemle alapján a kisajátítandó területre eső javasolt kártalanítási összeg a következőképpen alakul:

vagyonelem	érték
földterület	1 210 680 Ft
kisforgalmú aszfaltút	1 159 200 Ft
összesen:	2 369 880 Ft

A tulajdoni lapon egy tulajdonos szerepel a tulajdoni lap II/3. bejegyzésében. A kártalanítási

összeg így teljes mértékben ezt a tulajdonost illeti:

tulajdonos	tulajdoni lap hivatkozás	tulajdoni hányad	kártalanítási összeg
Dunavarsány Város Önkormányzata	II/3	1 / 1	2 369 880 Ft
			2 369 880 Ft

MEGJEGYZÉSEK

Szakértői Nyilatkozat

- Kijelentem, hogy a szakértést, mint független értékelő szakértő végeztem és az ingatlanokban semminemű jogi, üzleti vagy befektetési érdekeltséggel nem rendelkezem.
- A Megállapítások semmilyen jogi vagy üzleti összefüggésben nincsenek a kialakított díjazással, javadalmazással, attól függetlenek. Ezen nyilatkozatot az ilyen szakterülettel foglalkozó szakértők tevékenységére vonatkozó összeférhetetlenségi előírások részéről való betartása céljából teszem.
- Rendelkezem a szakanyag elkészítéséhez szükséges engedéllyel és jogosítvánnyal.
- A ténybeli megállapítások, melyet ezen szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, személyes részrehajlástól mentes a szakértői elemzés, vélemény és következtetés.
- Nincsen sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekeltségem azon ingatlanban, mely a szakvélemény tárgyát képezi, nem vagyok részrehajló és nincsenek személyes érdekeim.
- Az ingatlant per-, teher-, és igénymentesként kezeltem.
- Az értékelés során a Megbízó információit, adatszolgáltatásait használtam fel, azok hitelességét nem vizsgáltam. Kivétel ez alól azok a megbízói adatok, amelyeket a helyszíni szemle során ellenőriztem és szakvéleményemben rögzítettem.
- Kijelentem, hogy tevékenységemet a hatályos jogszabályi előírások, szakmai utasításokban foglaltaknak, ill. a szakirodalmi ajánlásoknak megfelelően és etikai normák betartásával végeztem.
- Tevékenységem során tudomásomra jutott szakmai és üzleti titkokat megőrzöm.
- Felelősséget vállalom a hivatásos értékelők részéről elvárt szakértelemért, gondosságért, de semmiféle felelősséggel nem tartozom harmadik féllel szemben.
- Minden olyan tényből, adatból – mely szemrevételezéssel nem volt megállapítható és adatszolgáltatásként sem kaptam meg, viszont az információt adók erről tudtak vagy tudhattak – folyó esetleges jogkövetkezményekért felelősséget nem vállalom.

- A megállapított érték minden figyelembe vett tényező ellenére is csak megalapozott értéket ad, mivel a tényleges érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.
- Ezen tájékoztató értékű szakvélemény magyar nyelven készült. Idegen nyelvre történő fordítása során bizonyos fogalmak különböző módon értelmezhetők. Azokban az esetekben, ahol kétség merül fel, a magyar változat az irányadó.

Feltételezések és az értékelés korlátozó feltételei

Jelen értékbecslésem az alábbi feltételek mellett érvényes:

- Az értékelés során annyiban bízom az ingatlan jövőbeni tulajdonosa és/vagy a Megbízó által számomra nyújtott információban, amennyiben azokat ésszerűnek és egyéb bizonyítékok által megerősítettnek véltem.
- A helyszínen ellenőrző méréseket nem végeztem. A környezetre vonatkozó megállapításaimat a helyszíni bejárás alkalmával tapasztaltak alapján tettem.
- Az értékbecslésben értékelt elsődleges joga tehermentes tulajdonjog, melyet semmilyen más érdekelttség vagy tőke nem terhel, csak az állami kisajátítási jog, elkobzás, rendőrségi hatáskör és az adózás korlátozhatja.
- Tekintettel arra, hogy az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatotta és jogi vizsgálat – beleértve az ingatlan tulajdonjogának vagy terheinek vizsgálatát – nem képezte megbízásom tárgyát, ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmiféle felelősséget nem vállalok. Az ingatlan földhivatali tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket – így a tulajdonjogra vonatkozó bejegyzéseket – valósnak kell feltételezni ellenkező bizonyításig.
- Feltételezem, hogy az e jelentésben szereplő az értékmeghatározás alapjául szolgáló valamennyi lehetséges ingatlanhasználati formához a szükséges összes dokumentum és engedély különböző forrásokból beszerezhető vagy meghosszabbítható.
- A jelentésben szereplő értékek az értékelés határmájának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.
- Értékbecslésemben hozzáértő, felelős tulajdonost és ingatlankezelőt feltételezem.
- Az ingatlan területére, méreteire vonatkozó adatok forrásait megbízhatónak feltételezem. Az értékbecslésben mellékletként becsatolt dokumentumok, térképek, rajzok kizárólag bemutatás célját szolgálják, segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.
- Jelentésemben feltételezem, hogy az ingatlanban nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét pozitív vagy negatív

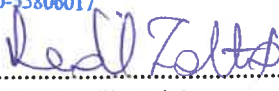
irányban befolyásolják.

- Megbízásnak nem képezte tárgyát, így nem végeztünk geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatokat.
- Amennyiben erre nem született külön megállapodás, e jelentés aláírója nem kötelezhető jogi vita esetén bíróság előtt való megjelenésre, tanúskodásra.
- Jelen értékbecslés a megjelölt célra készült és kizárólag arra használható fel. Előzetes írásbeli engedélyem nélkül sem a jelentés egésze, sem annak egyes részletei beleértve a jelentés értékére vonatkozó megállapítást a korlátozó feltételek közlése nélkül, a jelentéssel kapcsolatban a jelentés aláírójának megnevezése, nem adható ki harmadik fél részére.
- Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni.
- Nem vállalom felelősséget semmiféle következményként véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért beleértve az el nem ért hasznót, opportunity cost-ot stb., akkor sem ha annak lehetséges jelenlétéről tájékoztatást kapott.
- Amennyiben erre vonatkozóan nem szerepel más megállapítás, úgy az ingatlanon jelen lévő vagy nem lévő veszélyes anyagokra vonatkozó vizsgálatot nem végeztem. A vagyoneértékelő szakembereknek nincs meg a képezésük arra, hogy felismerjék a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Veszélyes anyagok például azbeszt, formaldehid szigetelés jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételezem, hogy ilyen anyagok nem találhatók az ingatlanon, és ezzel kapcsolatban semmiféle felelősséget nem vállalom. Amennyiben szükséges, ez ügyben az ügyfél kötelessége szakértő megbízása.

Budapest, 2025. szeptember 30.


Nagy István
igazságügyi ingatlan-értékbecslo szakértő
ig. sz.: 272408

A.N.Z.S.Ó. 2001
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.
Adószám: 12612811-2-41
BuiX Zrt: 30400001-00000000-35806017


dr. Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

2336 Dunavarsány, Vasút sor 17 hrsz.

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Szigethalom, külterlet	Szigetszentmiklós, Sódoros utca	Szigetszentmiklós, Szellős utca
Környezete:	lakó és vasútközelkedési	külterület	3 %-ban beépíthető zártkert	3 %-ban beépíthető zártkert
Jelleg, funkció:	közterület	vegyes környezet	zártkerter környezeti	zártkerter környezeti
Övezeti besorolás:	Köu	3%-ban beépíthető	3 %-ban beépíthető	3 %-ban beépíthető
Ingatlan adottságai:	jelenleg lakótelkekhez kerített közterület	fűves, bokros terület	osztatlan közös tulajdonban lévő, művelés alól kivett terület, közelben aszfaltozott út	művelés alól kivett terület, közvetlenül a Szellős utcáról nyílik
Megjegyzés:		kerített, közmű nélküli	kertészkedésre alkalmas, közművek nincsenek	kertészkedésre, hobbi teleknek alkalmas, közművek nincsenek
Adat forrása:		zenga.hu/7934712	ingatlan.com/34960321	ingatlan.com/34973984
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)	230	8 000 000	2 500 000	14 000 000
telekméret (m ²)		972	253	1 400
fajlagos ár (Ft/m2)		8 230	9 881	10 000
tulajdonár. viszonya/típusa		kinálát	kinálát	kinálát
kinálát/adásvétel időpontja		2025. szeptember	2025. szeptember	2025. szeptember
kinálát/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		7 407	8 893	9 000

ÉRTÉKELÉSI AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	hasonló
	1,05	1,05	1,00
telek terület	nagyobb	nagyobb	nagyobb
	1,10	1,00	1,15
forma, alak	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
földrajzi elhelyezkedés	hasonló	kedvezőbb	kedvezőbb
	1,00	0,90	0,80
elérhető közművek	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
kerítettisége	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
telek lejtése	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
övezeti besorolás, funkciója	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,70	0,70	0,70
fejlesztési potenciál	kedvezőbb	hasonló	hasonló
	0,85	1,00	1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	5 185	5 781	5 850

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m2)	230
fajlagos átlagár (Ft/m2)	5 605
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	5 605
becsült érték (Ft)	1 289 150
becsült érték kerekítve (Ft)	1 300 000

fényképek	INGATLAN CÍME:	2336 Dunavarsány
		Vasút sor 17 hrsz.
	Dátum:	2025. szeptember 18.



1.

a közterület kisajátítandó része



2.

a közterület kisajátítandó része



3.

a közterület kisajátítandó része



4.

a közterület kisajátítandó része



5.

kisajátítási pontok kijelölése



6.

kisajátítási pontok kijelölése



2336 DUNAVARSÁNY, VASÚT UTCA 17 HRSZ. "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Dunavarsány, Belterület, 17

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 42713/2019.05.06				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / helyi közút	0	230	0

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 1920/1962.07.11	⊗ Törő határozat 31384/1991.03.20
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS		
Tulajdoni hányad: 1/1		
Jogcím: kisajátítás, 1920/1962.07.11		
Név: Magyar Állam		
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 1920/1962.07.11	⊗ Törő határozat 31384/1991.03.20
Jogállás bejegyzése – kezelő		
Jogállás: KEZELŐ		
Tulajdoni hányad: 0/1		
Jogcím: kisajátítás, 1920/1962.07.11		
Név: HM. MAGYAR NÉPHADSereg ELHELYEZÉSI FELÜGYELŐSÉGE		
Jogosult címe: 1453 BUDAPEST, PF. 6.		
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31384/1991.03.20	
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS		
Tulajdoni hányad: 1/1		
Jogcím: tulajdonbaadás, 31384/1991.03.20		
Név: DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA		
Jogosult címe: 2336 DUNAVARSÁNY, Kossuth Lajos utca 18		

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 42713/2019.05.06
Önálló szöveges bejegyzés	
Az ingatlan megnevezése "közterület"-ről "helyi közút"-ra változott	

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Munka száma: 2002
Munka megnevezése: **Budapest - Belgrád vasútvonal kisajátítás**

TERÜLETKIMUTATÁS

a 17 helyrajzi számú földrészlet kisajátításáról

2. tkm

A területkimutató a kisajátítási változási vázrajzzal együtt érvényes.

A kisajátítást kérő: **MÁV Magyar Államvasutak Zrt.**
1097 Budapest, Könyves Kálmán körút 36.

Készült: Budapest, 2025. augusztus 21.

Készítő és minőséget tanúsító:


Balog Erika
okl. földmérő és térinformatikai mérnök
Földmérő lg. száma: 10451
Ing.rend.min.szám: 19000/2005
MMK: 01-11828/GD-T

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.

Róckeve,

záradékoló:
Ing.rend.min.sz.:

KISAJÁTÍTÁS ELŐTTI ÁLLAPOT										KISAJÁTÍTÁS UTÁNI ÁLLAPOT							Megjegyzés
Helyrajzi szám	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Alrészlet			Térület	Kat. jöv.	Kisajátítás utáni				Kisajátított		Visszamaradt		Szolgalmi és egyéb használati jogok		
		betűjelzés	műv. ága	mln. oszt.			Helyrajzi szám	betűjelzés	műv. ága	mln. oszt.	Térület	Kat. jöv.	Térület	Kat. jöv.			
																7	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14				
2.	17		kivett helyi közút	0.0230	0.00	17/1	kivett helyi közút	0.0216	0.00								
						17/2	kivett helyi közút			0.0014	0.00						
1. oldal:																	

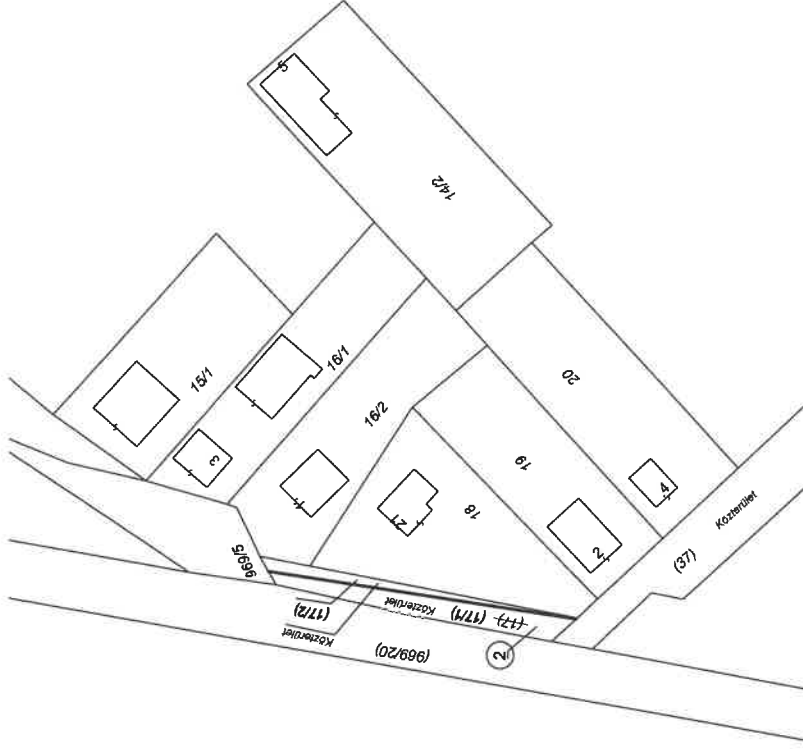
Munka száma: 2002
Munka megnevezése: Budapest - Belgrád vasútvonal kisajátítás
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1347/2025

KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ a 17 helyrajzi számú földrészletről

Méretarány: 1:1000

2. tkm

A kisajátítási változási vázrajz a területkimutatással együtt érvényes.



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Készült: Budapest, 2025. augusztus 21.

Készítő és minőséget tanúsító:

Balog Erika

Balog Erika
okl. földmérő és térinformatikai mérnök
Földmérő fg. száma: 10451
Ing. rend. min. száma: 19002005
MMK: 01-11829/GD-T

Kontúr Csop. Kft.
1146 Budapest, Hungária körút 162-168.
Adószám: 13921092-2-42

Balog Erika
okl. földmérő és térinformatikai mérnök
Földmérő fg. sz.: 10451
Ing. rend. min. sz.: 19002005

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.

Röckve,

záradékoló:
Ing. rend. min. sz.:

Munka száma: 2002

1-4. Tkm

Készítő és minőséget tanúsító:

Balog Erika
okl. földmérő és térinformatikai mérnök

Ing.rend.min.szám: 1900/2005
MMK: 01-11828/GD-T

Kontúr Csoport Kft.
1146 Budapest,
Hungária körút 162-168.
Adószám: 12921092-2-42

Balog Erika
akt. kiskertés és természetismeret tanár
 Földművelésügyi sz. 30451
 Irányítószám: 1600/2005



MÉRÉSI VÁZLAT 1/4

a 16/2, 17, 18, 19 helyrajzi számú földrészteltek kiadajáttásáról

Mórtelárány 1:250

1-4. Plan

Jelmegeválaszt:

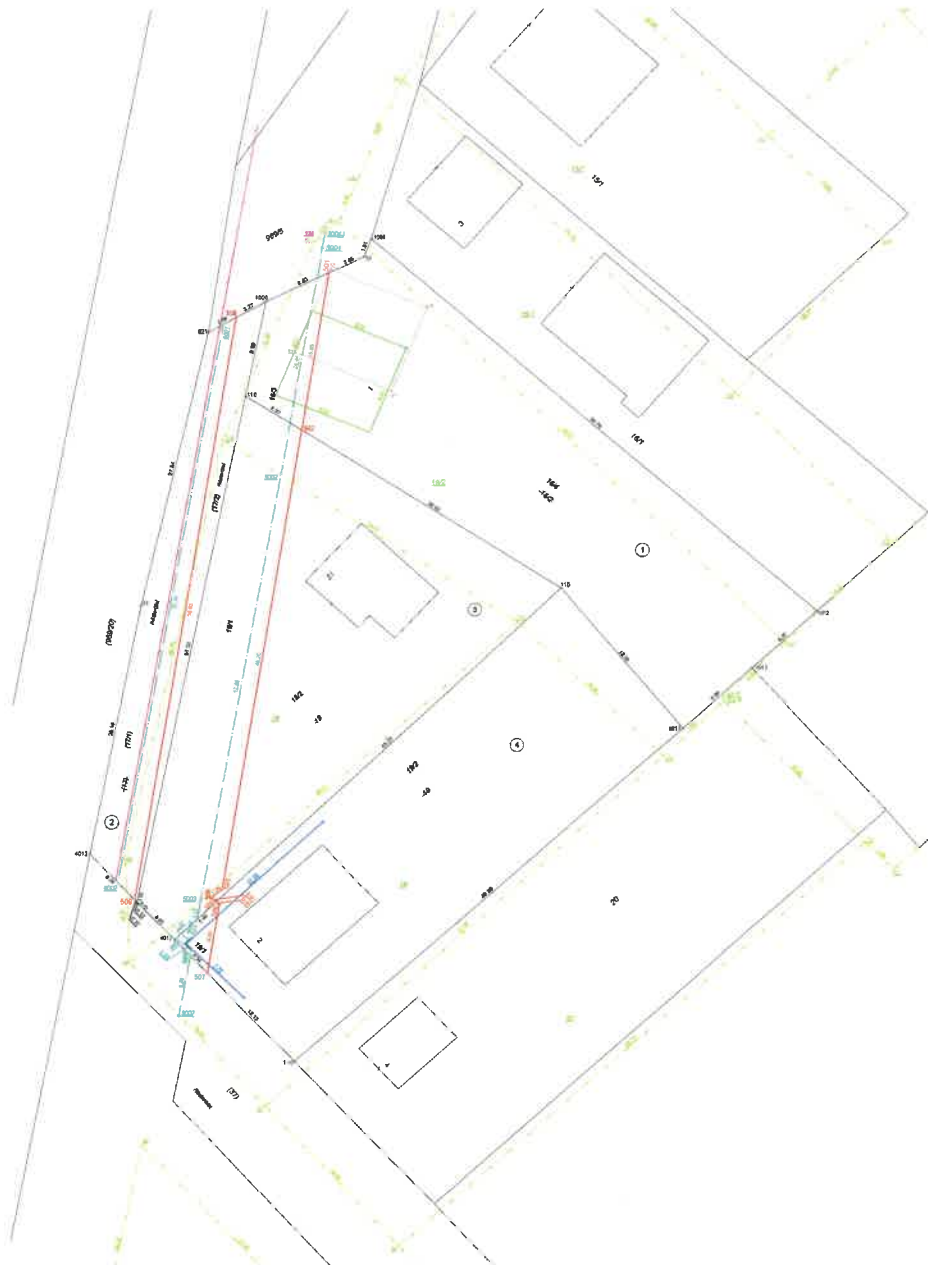
- [illegible]

Készlet Budapest, 2025 augusztus 21

Készítő és minőséget tanúsító

Balog Enika
 01: 192040-7

Kontak
Kantor: Cempuri Kiri,
12 AC Budepuri,
Mukadimas Kiri 562-168
Aghasari 1792.072 2-62





**Budapest-Belgrád vasútvonal újjáépítési beruházás magyarországi
szakaszának fejlesztése kapcsán kisajátítással érintett Dunavarsány 37
helyrajzi számú ingatlan kártalanítási összeg meghatározása
a MÁV Zrt. részére**



Készítette:
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.

BUDAPEST
2025. szeptember 30.



A.N.Z.S.Ó. 2001 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft
1134 Budapest, XIII. kerület, Angyalföldi út 30-32., földszint 2.
tel.: +36 1 2364920; fax: +36 1 2364929; e-mail: anzso@anzso.hu



TARTALOMJEGYZÉK

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK.....	3
1. ELŐZMÉNYEK	6
2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE	6
2.1. A piaci alapú forgalmi értékelés.....	8
2.2. A költségalapú értékelés.....	10
3. A TELEPÜLÉS BEMUTATÁSA	11
4. ÉRTÉKELT INGATLAN BEMUTATÁSA	13
5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS	15
5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	15
5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel.....	17
5.3. Forgalmi érték meghatározása költség számításon alapuló értékelési módszerrel.....	18
MEGJEGYZÉSEK	18

Mellékletek:

- Telek piaci érték számítás
- Fényképmelléklet
- Tulajdoni lap
- Területkimutatás
- Változási vázrajz
- Kisajátítási átnézeti térkép
- Mérési vázlat

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	MÁV Zrt.
Megbízó címe:	1097 Budapest, Könyves Kálmán krt. 36.

Megbízás célja:	Budapest-Belgrád vasútvonal újjáépítési beruházás magyarországi szakaszának fejlesztése projekt kapcsán kisajátítással érintett ingatlan kártalanítási összegének meghatározása a MÁV Zrt. részére
Értékelt jog:	tulajdonjog
Művelési ág	kivett
Megnevezése:	helyi közút
Ingatlan területe:	4111 m ²
Kisajátítás típusa:	részleges kisajátítás
Ingatlan nyilvántartás szerinti kisajátítással érintett terület:	42 m ²
Értékelés határnapja:	2025. szeptember 18.

A Dunavarsány 37 helyrajzi számú ingatlan elfogadott kártalanítási összege:

Kártalanítási érték:	567.714 Ft, azaz ötszázhatvanhétézer-hétszáztizennégy forint
----------------------	---

A 2007. évi CXXIII. törvény a kisajátításról 40. § szerint:

(1) A kisajátítási tervben megjelölt ingatlanra megkötött adásvételi szerződés alapján kifizetett vételár a kisajátítási eljárás során megállapított kártalanítással megegyezően adó- és illetékmentes, ide nem értve az általános forgalmi adót.

(2) 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.

Az értékbecsülő a tulajdonos adóalanyiságát nem vizsgálta. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján a használt ingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik, ugyanakkor ez alól kivételt képez, ha a tulajdonos az ingatlanjai értékesítésére nézve ÁFA alanyiságot választott. Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő. A megállapított érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik.

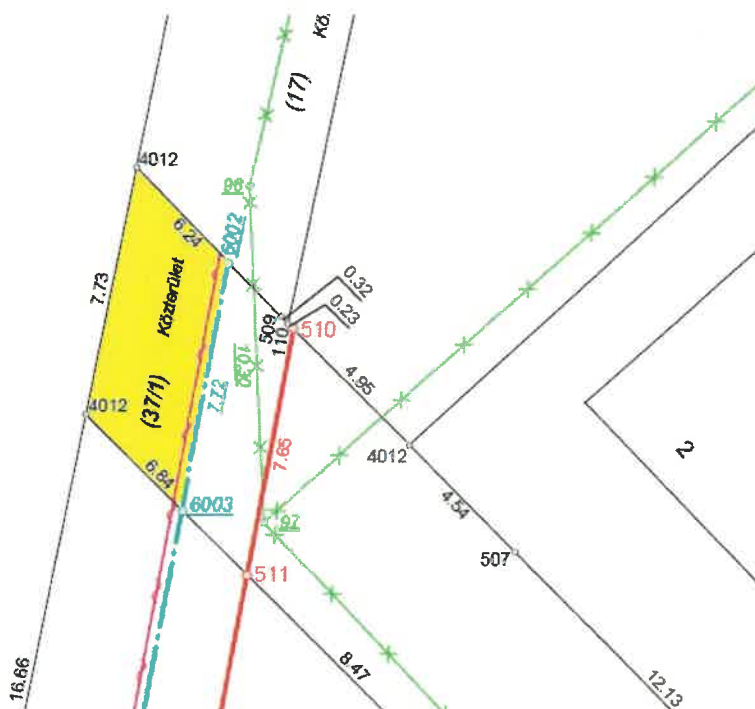
A Megbízótól kapott előzetes tájékoztatás szerint a kisajátítás célja zajvédő fal telepítése, amelyhez a szakmai előírások betartása érdekében a határoló lakótelekekből, közterületekből további területi igény mutatkozik.

A kisajátítási vázrajzok készítése során látott napvilágot, hogy az egyes lakótelkekhez kapcsolódó túlhasználaton kívül a település földhivatali térképészeti nyilvántartása is pontatlan. A Megbízó rendelkezésemre bocsátott egy mérési vázrajzot, amely mutatja a leendő zajvédő fal vonalát, a grafikus eljárás során meghatározott kisajátítási határt, a természetben létrejövő kisajátítási határt és a természetben bemért kerítéseket, épületeket. A fenti mérési vázrajz szerint szinte az összes ingatlan esetében nem egyezik meg a földhivatali nyilvántartási és a természetbeni állapot.

A lenti mérési vázrajzon látható, hogy a kisajátítás tárgyát képező közterületből a szomszédos lakótelkek tulajdonosai a saját tulajdonú lakótelkekhez hozzákerítettek egyes részeket (a képen zöld színnel jelölik a természetbeni telekhatárokat).

A helyszínen a tulajdonosoktól kapott információk és a helyszíni szemle alapján a pontatlan földhivatali nyilvántartással nem egyező használat több évtizede fennáll, az ellen az elmúlt évtizedekben a használat által érintett ingatlanok tulajdonosai nem szóltak fel. A pontos földhivatali nyilvántartás hiányában és vélhetően annak nyilvántartási rendezésének magas költségei miatt a pontatlanságok ismertté válása után sem vállalta senki annak rendezését, így ennek köszönhetően áll fenn a lenti ábrán bemutatott állapot.

A részleges kisajátítással érintett közterületből a lenti ábrán citromsárga színnel jelöltük a földhivatali nyilvántartás szerint a 37 helyrajzi számból kisajátítandó földterületet. Az ábrán halvány zöld vonallal (—x—x—) jelzett vonal mutatja a természetben kialakított kerítések (természetbeni telekhatárok) vonalát:



A kártalanítási összeg meghatározása során a Megbízótól kapott dokumentumok és utasítások alapján

jelen ingatlan esetében a földhivatali nyilvántartás alapján készült területkimutatásban szereplő földterület méretével számoltunk. Az érintett földterületen lévő többi vagyonelem esetében a természetben a kisajátítási területhez tartozó vagyonelemek (jelen közterület esetében ez a kisforgalmú aszfaltút) értékével számoltunk.

A fenti érték a határnaptól számított maximum 365 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Jelen szakvélemény a MÁV Zrt. megbízásából a kisajátítási eljárást megelőző adásvételi megállapodás megalapozását célzó felhasználásra készült, írásos hozzájárulásom és engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

A szakvéleményben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a mellékletben található „Feltételezések és az értékelés korlátozó feltételei” korlátozzák.

A szakvéleményben ismertetett ingatlan helyszíni szemléjén és a szakvélemény elkészítésében az alábbi szakértői és vagyonértékelői jogosultsággal rendelkező személyek vettek részt:

Nagy István	igazságügyi ingatlan-értékbecslő szakértő ig. szám: 272408
dr. Rendik Zoltán	közgazdasági szakokleveles mérnök, vagyonértékelő 07021/2014; EUFIM 2023/276

A.N.Z.S.Ó. 2001

Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.

104 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.

Adószám: 12612811-2-41

Bjinx Zrt: 30400001-00000000-35806017

.....
Nagy István
igazságügyi ingatlan-értékbecslő szakértő
ig. sz.: 272408

.....
dr. Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

1. ELŐZMÉNYEK

A MÁV Zrt. 2025. szeptember 22-én bízott meg, hogy a Budapest-Belgrád vasútvonal újjáépítési beruházás magyarországi szakaszának fejlesztése projekt kapcsán kisajátítással érintett 25 darab ingatlan kártalanítási összegének meghatározását végezzem el területszerzés céljából. Jelen helyrajzi számú ingatlan is ezen csomag része.

A helyszíni szemle időpontja és az értékbecslés hatánapja: 2025. szeptember 18.

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlélt és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonerőértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A Megbízó képviselőivel bejártuk az ingatlant, annak állagát fényképfelvételeken rögzítettük.

Elvégeztük a telek helyrajzi paramétereinek vizsgálatát a földhivatali ingatlan-nyilvántartás szerint vezetett térképmásolat ismeretében helyszíni szemrevételezés alapján.

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják. Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szükségesség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél

kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

A fentiek, valamint az EVS alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékebecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A tulajdoni lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a tulajdoni lap III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítom a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótlom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgálom az épületek és építmények műszaki állapotát.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert (piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer és hozamszámításon alapuló értékelési módszer) összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni. A lakóingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés fordulónapjától számított legfeljebb 365 napig érvényes.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

2.1. A piaci alapú forgalmi értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása, valamint az értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmódosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. kereskedelmi ingatlanok, a település adott részén található üresen álló eladatlan hasonló jellegű, funkciójú ingatlanok, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;
- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas

adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyzámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

A **hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel** meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használom fel.

2.2. A költségalapú értékelés

A **költségalapú értékelés** lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költségalapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét. Az újraelőállítási költség hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékebecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

Az értékmegállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt. Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

A fentiek, valamint az EVS 2016 alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárggyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

A kisajátítással kapcsolatos sajátosságok

Az értékelés módszerének kialakításánál a 2007. évi CXXIII. törvény leírtakat alkalmaztuk. A tulajdon kisajátíthatóságának elvi alapjaival az Alkotmány 13. §-nak 2. bekezdése foglalkozik, amelyben kimondja: a tulajdont kisajátítani csak közérdekből, a törvényben szabályozott esetekben, módon teljes feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet. A kisajátítás csak meghatározott körben, meghatározott feltételek megléte esetén történhet meg. A kisajátítási eljárást megelőzően meg kell kísérelni a területek adás-vétellel való megszerzését, ugyanis az ingatlan tulajdonjogát kisajátítással csak akkor lehet megszerezni, ha az adásvétel útján nem válik lehetségessé.

Ezekon a jogszabályokon kívül természetesen a kártalanítási értékösszeg kialakításánál figyelembe kell venni a Megyei Bíróságok, továbbá a Legfelsőbb Bíróság kisajátítással kapcsolatos gyakorlatát is.

A szakértői vélemény készítésekor figyelembe kell venni, hogy a jogszabályok szerint az ingatlan egy része is kisajátítható. A tulajdonosok kérelmére azonban az egész ingatlant kell esetenként kisajátítani, ha az ingatlan egy részének a kisajátítása következtében az ingatlan visszamaradó része eredeti céljára használhatatlanná válik.

Figyelemmel voltunk az értékképzésnél, hogy a rendelet szerint nincs helye az egész ingatlan kisajátításának, ha a kisajátítást kérő a szomszédos ingatlanból a visszamaradó ingatlannak olyan kiegészítését ajánlja fel, hogy az eredeti céljának megfelelően használható lesz.

A kisajátítást megelőző elvi eljárások egyeztetésénél különös figyelemmel voltunk arra a Legfelsőbb Bíróság BH 1984. évi 445 jogesetre, amely szerint azonos adottságú ingatlanok kisajátításáért járó kártalanítás összeg kiszámításánál azonos elveknek kell érvényesülni.

A legfelsőbb Bíróság 1978. évi 243. II. jogesete alapján törekedni kell arra, hogy azonos területű és minőségű ingatlanok kisajátítása esetén, a tulajdonosok arányos kártalanításban részesüljenek.

A Legfelsőbb Bíróság értelmezése szerint a forgalmi érték vizsgálatánál a szélesebb körben kialakult forgalmi adatoknak feltárása is szükséges, de ugyanakkor elsősorban a helyben kialakult forgalmi értékeket kell figyelembe venni.

3. A TELEPÜLÉS BEMUTATÁSA

Dunavarsány Pest vármegyében, a Duna–Tisza közén, a fővárostól délre fekszik, a Csepel-sziget közelében. Földrajzi helyzete kedvező, mivel az M0-s autópályát, az 51-es főutút mellett helyezkedik el, és áthalad rajta a Budapest–Belgrád vasúti fővonal, amely stratégiai közlekedési kapcsolatot biztosít. A város területét alföldi síkság jellemzi, jó minőségű termőföldekkel,

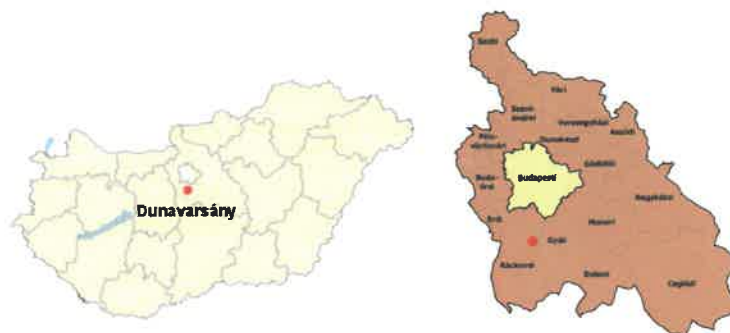
ugyanakkor a Rukkel-tó és a környező tavak fontos rekreációs szerepet töltenek be. A természeti környezetet a vizes élőhelyek, a Duna közelsége és kisebb erdős területek határozzák meg.

A település kulturális élete változatos: aktív közösségi ház, könyvtár és hagyományőrző programok segítik a közösségi identitás fenntartását. Dunavarsány lakossága folyamatosan növekszik, főként Budapest közelsége miatt, így a város az agglomeráció egyik kedvelt célpontjává vált. Gazdasági fejlődését jelentősen meghatározza az ipari park, ahol logisztikai, kereskedelmi és könnyűipari vállalkozások működnek. A szolgáltatások köre bővül, a mindennapi igényeket helyi üzletek, vendéglátóhelyek és kisvállalkozások elégítik ki.

A mezőgazdaság továbbra is jelen van, elsősorban kisebb családi gazdaságok és kertészetek formájában. Az ipar, a szolgáltatások és a mezőgazdaság együttese alakítja ki a település vegyes gazdasági szerkezetét. Lakóterületein új családi házas övezetek és lakóparkok épülnek, jelezve a város vonzerőjét az agglomerációban. Kulturális szempontból meghatározóak a közösségi ünnepek, a sportélet és a civil szervezetek aktivitása.

Összességében Dunavarsány egy dinamikusan fejlődő kisváros, amely egyszerre őrzi meg vidéki jellegét és profitál a főváros közelségéből, miközben a Budapest–Belgrád vasútvonal és az ipari park révén egyre fontosabb gazdasági és közlekedési csomóponttá válik.

A település országon és régióon belüli elhelyezkedését a következő ábra mutatja:



A település ingatlanpiaci jellemzői

Dunavarsány ingatlanpiaca az elmúlt években élénk fejlődést mutatott, amit elsősorban a főváros közelsége és a jó közlekedési kapcsolatok magyaráznak. Az M0-s körgyűrű és az 51-es főút közelsége miatt sokan választják a várost lakóhelyül, akik Budapesten dolgoznak, de nyugodtabb, kertvárosias környezetre vágnak. Az újépítésű családi házak és lakóparkok iránt nagy a kereslet, főként a fiatal családok körében. A használt családi házak piaca is aktív, különösen a központi fekvésű, jó állapotú ingatlanok kelendők.

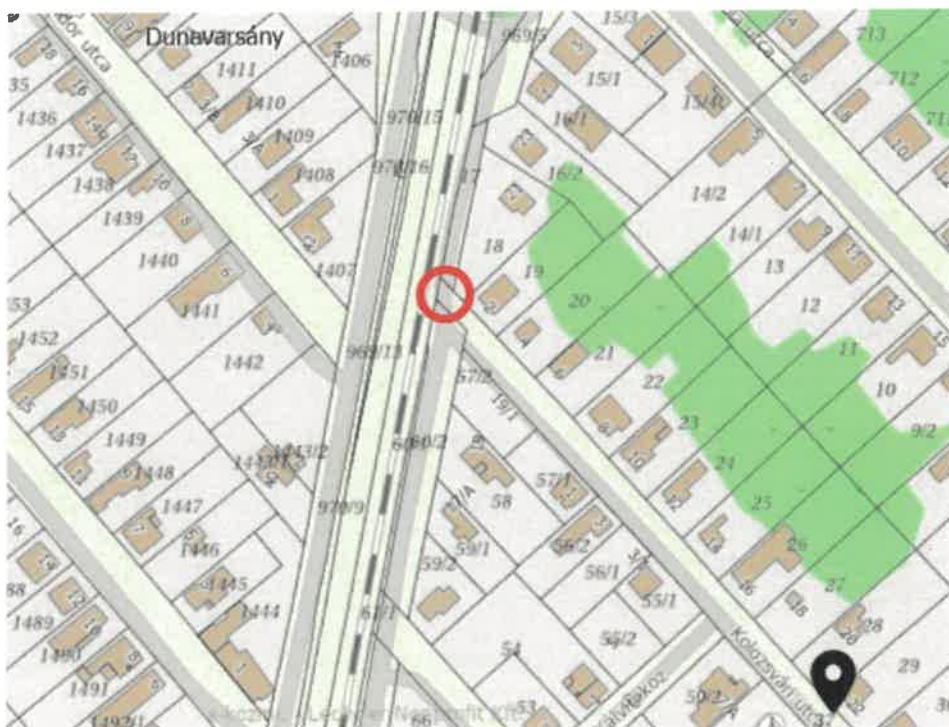
Az ingatlanárak a fővároshoz képest kedvezőbbek, ugyanakkor az agglomeráció más

településeihez viszonyítva fokozatosan emelkednek. A város ipari parkja miatt a helyi bérlakás- és kisebb lakóingatlan-keresletet a környéken dolgozók is növelik. A nagyobb telkek és építési területek iránti kereslet is számottevő, mivel sokan saját ház építésében gondolkodnak. A kereskedelmi és szolgáltatási ingatlanok piaca stabil, főként a központi részekben mutatkozik igény új üzletekre.

4. ÉRTÉKELT INGATLAN BEMUTATÁSA

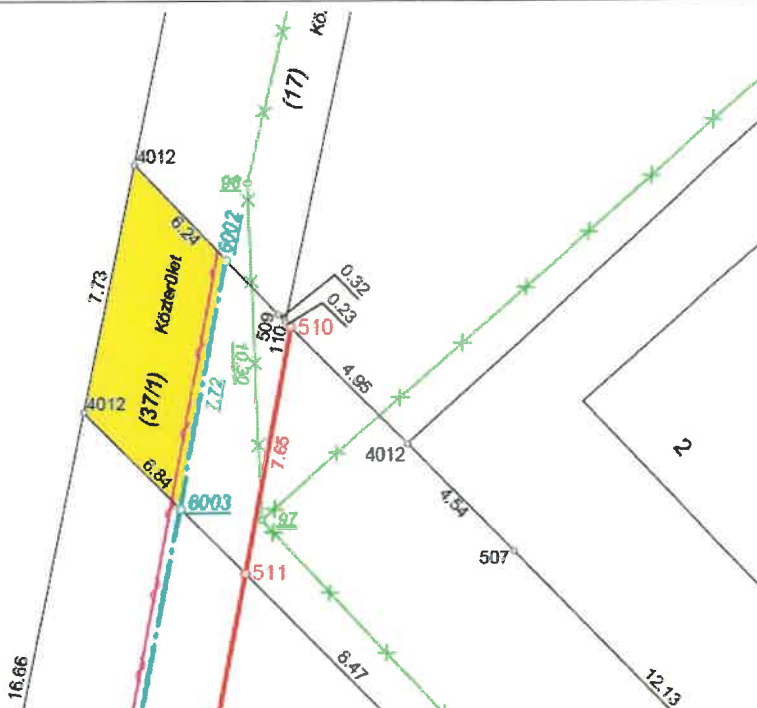
Az értékelt ingatlan a Budapest-Belgrád vasúti fővonallal párhuzamosan haladó, közterület besorolású közterületnek, a Vasút sornak a része.

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi térképrészlet mutatja:



A lenti mérési vázrajzon látható, hogy a kisajátítás tárgyát képező közterületből a szomszédos lakótelkek tulajdonosai a saját tulajdonú lakótelkekhez hozzákerítettek egyes részeket (a képen halvány zöld vonallal jelölik a természetbeni telekhatárokat).

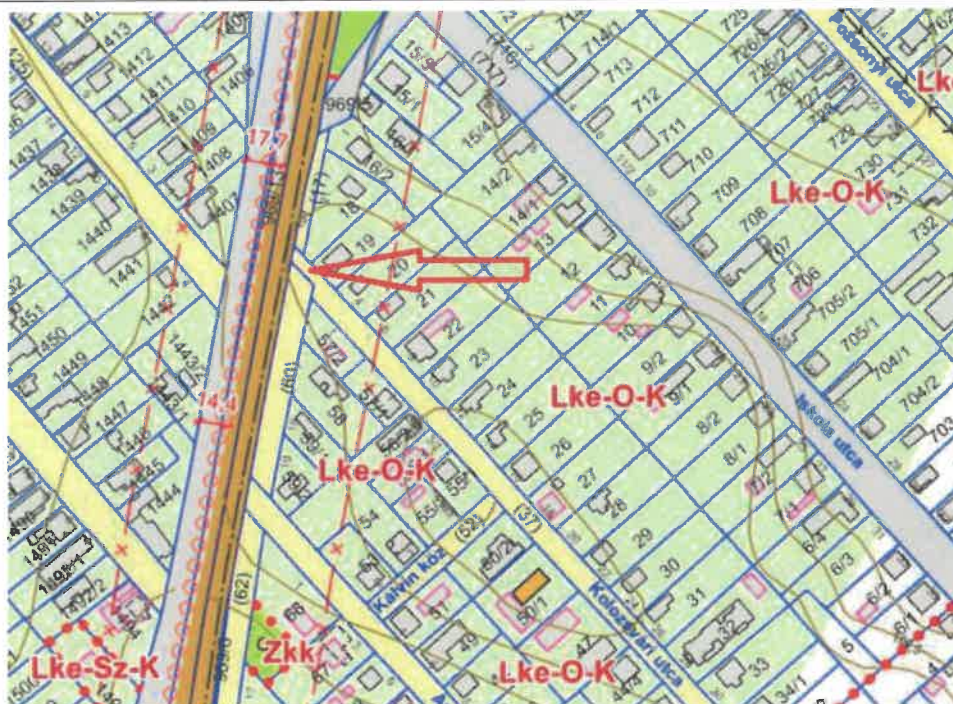
A részleges kisajátítással érintett közterületből a lenti ábrán citromsárga színnel jelöltük a földhivatali nyilvántartás szerint a 37 helyrajzi számból kisajátítandó földterületet. Az ábrán halvány zöld vonallal (—x—x—x—) jelzett vonal mutatja a természetben kialakított kerítések (természetbeni telekhatárok) vonalát:



A kártalanítási összeg meghatározása során a Megbízótól kapott dokumentumok és utasítások alapján jelen ingatlan esetében a földhivatali nyilvántartás alapján készült területkimutatásban szereplő földterület méretével számoltunk. Az érintett földterületen lévő többi vagyonelem esetében a természetben a kisajátítási területhez tartozó vagyonelemek (jelen közterület esetében ez a kisforgalmú aszfaltút) értékével számoltunk.

A helyszínen a tulajdonosoktól kapott információk és a helyszíni szemle alapján a pontatlan földhivatali nyilvántartással nem egyező használat több évtizede fennáll, az ellen az elmúlt évtizedekben a használat által érintett ingatlanok tulajdonosai nem szólaltak fel. A pontos földhivatali nyilvántartás hiányában és vélhetően annak nyilvántartási rendezésének magas költségei miatt a pontatlanságok ismertté válása után sem vállalta senki annak rendezését, így ennek köszönhetően áll fenn a fenti ábrán bemutatott állapot.

Az ingatlan a Helyi Építési Szabályzatban közlekedési terület besorolású. Az övezeti térkép részletét az alábbi ábra mutatja:



Az övezetre vonatkozó előírásokat a következő ábra mutatja:

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

52. Általános előírások a közlekedési és közműterületekre,

az övezetbe nem sorolt közterületekre

74. § (1) A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

(2) Országos közút védőtávolsága külterületen főút esetén a tengelytől mérten 100 m-100 m, az alacsonyabb rendű országos utak esetén a tengelytől mérten 50 m-50 m.

(3) A közlekedési területek és védősávjai a közlekedési szakhatóságok és az út kezelőjének hozzájárulásával használható fel, a közüthoz csatlakozást létesíteni a közút kezelőjének hozzájárulásával lehet.

(4) Belterületen, a közút mellett, ipari, kereskedelmi, vendéglátóipari, továbbá egyéb szolgáltatási célú építmény építése, bővítése, rendeltetésének megváltoztatása, valamint a közlekedési területen belül nyomvonal jellegű építmény elhelyezése, bővítése csak a közút kezelő hozzájárulásával lehet.

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

A kártalanítási összeg alapját képező forgalmi érték meghatározása során különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A forgalmi érték meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek. Ez a megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban (jelen értékelés fordulónapjától 2 évig visszamenőleg adásvétel tárgyát és/vagy ingatlanpiaci kínálatban megjelenő, jelen értékbecslés fordulónapjától 6 hónapig visszamenőleg keletkezett kínálat tárgyát képező ingatlanok) kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált

ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal.

Jelen esetben az értékbécslés tárgyát a teljes földterület képezi. A piaci érték meghatározására a piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszere alkalmazható, ugyanis ezen fajlagos érték és a kisajátításra tervezett telekméret szorzata alapján számítható a teljes területre vonatkozó kártalanítási összeg.

A kártalanítási összeg meghatározása során a Megbízótól kapott dokumentumok és utasítások alapján a földterület esetében a közhiteles földhivatali nyilvántartáshoz igazodva a tulajdoni lapon szereplő földterület méretével számoltunk.

A beépítésre nem szánt területek (utak, árkok, vízfolyások, patakok, parkok, közterületek, parkolók stb.) túlnyomó részben közhasználat céljára fenntartottak. A jogi státuszuk miatt többnyire forgalomképtelenek (pl. állami vagy önkormányzati tulajdonban, kötelező fenntartás mellett). Kivételes esetekben (pl. elhanyagolt vagy korábban nem kisajátított földdarabok, osztatlan közös tulajdon) magánkézbe is kerülhettek, de ezek rendkívül nehezen értékesíthetők.

A valós piaci kereslet alacsony, mivel az ilyen ingatlanok nem hasznosíthatók lakó-, kereskedelmi vagy ipari célra. Egyetlen releváns hasznosítási módjuk, ha egy beruházáshoz (pl. út, csatorna, parkoló) szükséges a terület integrálása. A kereslet csak funkcionális vagy jogi kényszer esetén jelenik meg, ilyen esetek lehetnek például:

- Út- vagy közműfejlesztéshez szükséges a tulajdonjog tisztázása.
- Önkormányzat vagy közútkezelő szeretné konszolidálni a területhasználatot.
- Szomszédos ingatlan tulajdonosa szeretné kisajátítani vagy használatba venni.

Ezen ingatlanok kínálata minimális és esetleges, jellemzően önkormányzati rendelet alapján értékesítik vagy apportként kezelik. Nem rendelkeznek tényleges piaci értékkel a hagyományos ingatlanpiacon. Amennyiben értékesítés történik, az ár általában szimbolikus vagy önköltség-alapú. Ezen ingatlanok fő jellemzői:

- az átminősítés gyakorlatilag kizárt vagy több éves önkormányzati és/vagy állami engedélyezési eljárás része lenne;
- jellemzően közfeladat ellátásához kapcsolódnak;
- konfliktusok a környező telkek tulajdonosaival, használati igények jelennek meg;
- sokszor rendezetlen tulajdon, nem pontosított térképi adatok;
- még magántulajdon esetén is közhasználat alatt állhat (pl. közterület elől el nem zárt magánút, árok);
- nincs jelentős értéknövekedési potenciáljuk, de stratégiai jelentőségük nőhet;
- településrendezési tervek, zöldinfrastruktúra-fejlesztések során nőhet a fontosságuk.

Összefoglalva a közterület-jellegű, beépítésre nem szánt ingatlanok piaca kvázi nem létezik a klasszikus ingatlanpiaci értelemben, mivel nem létezik szabadpiaci referenciaár. Értékük és forgalmuk szinte kizárólag funkcionális, jogi vagy településtervezési szempontból releváns. Piaci értékük csak ritkán jelenik meg, akkor is egyedi esetekben. Amennyiben az adott terület egy összevonható telekrész vagy az átminősítése (pl. zöldterület → építési övezet) valószínűsíthető például önkormányzati vagyonkezelésből történő kivonás vagy fejlesztés során, akkor spekulatív befektetésként megjelenhet az érdeklődés – de ez rendkívül ritka és kockázatos. Az előzőek miatt a lakó vagy a nem lakó (ipari, kereskedelmi) ingatlanokhoz hasonló ingatlanpiaci folyamatok nem állíthatók fel, nem értelmezhetők.

Összességében a beépítésre nem szánt ingatlanok értékének meghatározása egyedi megítélést és szakmai mérlegelést kíván, hiszen piaci összehasonlító adatok ritkák és a tényleges érték sokszor a fizikai megközelíthetőségen és a jövőbeni funkcionális lehetőségeken múlik. Jelen esetben a szűkebb földrajzi környezetben elhelyezkedő, a TÉKA szerint nem beépíthető teleknek minősülő (vagyis 10 %-nál alacsonyabb a beépíthetősége) és az övezeti besorolása alapján minimális beépíthetőséggel bíró ingatlanokat használtunk fel összehasonlító adatként. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékelt számítási táblázat tartalmazza. Ennek eredményeképpen a telek fajlagos forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével 4.111 Ft/m²-ben határoztuk meg. Ennek alapján a kisajátítandó földterület után fizetendő kártalanítási összeg:

$$42 \text{ m}^2 \times 4.111 \text{ Ft/m}^2 = 177.114 \text{ Ft}$$

5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

A hozam alapuló értékelési módszerrel meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő becsült éves nettó pénzmennyiséget (NOI) a bevételek és kiadások különbségéből jelenértékre számszerűsítjük, amely az ingatlannak, mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Hozamértékelésnél az ingatlan üzemszerű működése mellett jelentkező potenciálisan várható bevételeket vehetjük figyelembe.

A bérleti díj meghatározása után az optimális esetben realizálható éves bevételt csökkentjük a kihasználtsággal, az üzemeltetési és egyéb költségekkel, így meghatározva a nettó éves bérleti bevételt. A fenti alapadatok alkalmazása alapján képezzük az éves cash-flow-t, amelynek jelenértéke szolgáltatja az ingatlan hozam alapú értékelési módszerrel számított értékét. A számítást 5 éves időtartamra évi bontásban végezzük el.

A kisajátítás tárgyát képező vagyonelem nem képez olyan piacképes terméket, amely önállóan hasznosítható, bérbeadható, jövedelemszerző tevékenységre alkalmas lenne, így nem

használható ezen kisajátítandó vagyonelemek piaci értékének meghatározására.

5.3. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel

A költségalapú érték meghatározása során az építmények újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket, így ezen értékelési módszer alkalmazása terjedt el az egyedi vagyonelemek piaci értékének meghatározására.

Az érintett földterületen lévő vagyonelemek esetében a természetben a kisajátítási területhez tartozó vagyonelemek (jelen közterület esetében ez a kisforgalmú aszfaltút) értékével számolunk.

Az egyes felépítmények, illetve felépítményrészek fajlagos építési költségét az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2025. évi kiadványa (ÉKS2025) alapján határoztuk meg. A jelzett területen kisforgalmú aszfaltutat építettek ki, amelynek a kialakítási költsége a következőképpen alakul:

2.2.4. Kisforgalmú aszfaltút	38.000-48.300.-/m²
4,0 cm AC – 11 kopó aszfaltbeton kopóréteg	
6,0 cm AC – 16 alap aszfaltbeton kötőréteg	
20,0 cm Ckt- 4 hidraulikus kötőanyagú alapréteg feszültség mentesítve	
20,0 cm homokos kavics fagyvédő réteg	

Ezen vagyonelem és annak számított piaci értékét a következő számítási táblázat mutatja:

vagyonelem megnevezés	méret	egység	fajlagos érték	egység	avultság			érték
					fizikai	funkcionális	környezeti	
kisforgalmú aszfaltút	31 m ²		42 000 Ft/m ²		70%	0%	0%	390 600 Ft
								390 600 Ft

Visszamaradó terület értékcsökkenése

A közterület funkciója alapján, valamint figyelembe véve, hogy több helyrajzi szám együttesen alkotja az önkormányzati utak rendszerét, a visszamaradó földterület értékcsökkenése csak speciális esetekben értelmezhető. Jelen esetben ezek a tényezők nem állnak fenn, így a visszamaradó terület értékcsökkenés nem releváns.

Összegzés

A korábban bemutatott számítások szerint a csatolt dokumentumok és a helyszíni szemle alapján a kisajátítandó területre eső javasolt kártalanítási összeg a következőképpen alakul:

vagyonelem	érték
földterület	177 114 Ft
kisforgalmú aszfaltút	390 600 Ft
összesen:	567 714 Ft

A tulajdoni lapon egy tulajdonos szerepel a tulajdoni lap II/3 bejegyzésében. A kártalanítási

összeg így teljes mértékben ezt a tulajdonost illeti:

tulajdonos	tulajdoni lap hivatkozás	tulajdoni hányad	kártalanítási összeg
Dunavarsány Város Önkormányzata	II/3	1 / 1	567 714 Ft
			567 714 Ft

MEGJEGYZÉSEK

Szakértői Nyilatkozat

- Kijelentem, hogy a szakértést, mint független értékelő szakértő végeztem és az ingatlanokban semminemű jogi, üzleti vagy befektetési érdekeltséggel nem rendelkezem.
- A Megállapítások semmilyen jogi vagy üzleti összefüggésben nincsenek a kialakított díjazással, javadalmazással, attól függetlenek. Ezen nyilatkozatot az ilyen szakterülettel foglalkozó szakértők tevékenységére vonatkozó összeférhetetlenségi előírások részéről való betartása céljából teszem.
- Rendelkezem a szakanyag elkészítéséhez szükséges engedéllyel és jogosítvánnyal.
- A ténybeli megállapítások, melyet ezen szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, személyes részrehajlástól mentes a szakértői elemzés, vélemény és következtetés.
- Nincsen sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekeltségem azon ingatlanban, mely a szakvélemény tárgyát képezi, nem vagyok részrehajló és nincsenek személyes érdekeim.
- Az ingatlant per-, teher-, és igénymentesként kezeltem.
- Az értékelés során a Megbízó információit, adatszolgáltatásait használtam fel, azok hitelességét nem vizsgáltam. Kivétel ez alól azok a megbízói adatok, amelyeket a helyszíni szemle során ellenőriztem és szakvéleményemben rögzítettem.
- Kijelentem, hogy tevékenységemet a hatályos jogszabályi előírások, szakmai utasításokban foglaltaknak, ill. a szakirodalmi ajánlásoknak megfelelően és etikai normák betartásával végeztem.
- Tevékenységem során tudomásomra jutott szakmai és üzleti titkokat megőrzöm.
- Felelősséget válllok a hivatásos értékelők részéről elvárt szakértelemért, gondosságért, de semmiféle felelősséggel nem tartozom harmadik féllel szemben.
- Minden olyan tényből, adatból – mely szemrevételezéssel nem volt megállapítható és adatszolgáltatásként sem kaptam meg, viszont az információt adók erről tudtak vagy tudhattak – folyó esetleges jogkövetkezményekért felelősséget nem válllok.

- A megállapított érték minden figyelembe vett tényező ellenére is csak megalapozott értéket ad, mivel a tényleges érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.
- Ezen tájékoztató értékű szakvélemény magyar nyelven készült. Idegen nyelvre történő fordítása során bizonyos fogalmak különböző módon értelmezhetők. Azokban az esetekben, ahol kétség merül fel, a magyar változat az irányadó.

Feltételezések és az értékelés korlátozó feltételei

Jelen értékbecslésem az alábbi feltételek mellett érvényes:

- Az értékelés során annyiban bíztam az ingatlan jövőbeni tulajdonosa és/vagy a Megbízó által számomra nyújtott információban, amennyiben azokat ésszerűnek és egyéb bizonyítékok által megerősítettnek véltem.
- A helyszínen ellenőrző méréseket nem végeztem. A környezetre vonatkozó megállapításaimat a helyszíni bejárás alkalmával tapasztaltak alapján tettem.
- Az értékbecslésben értékelt elsődleges joga tehermentes tulajdonjog, melyet semmilyen más érdekelttség vagy tőke nem terhel, csak az állami kisajátítási jog, elkobzás, rendőrségi hatáskör és az adózás korlátozhatja.
- Tekintettel arra, hogy az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatta és jogi vizsgálat – beleértve az ingatlan tulajdonjogának vagy terheinek vizsgálatát – nem képezte megbízásom tárgyát, ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmiféle felelősséget nem vállalok. Az ingatlan földhivatali tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket – így a tulajdonjogra vonatkozó bejegyzéseket – valósnak kell feltételezni ellenkező bizonyításig.
- Feltételezem, hogy az e jelentésben szereplő az értékmeghatározás alapjául szolgáló valamennyi lehetséges ingatlanhasználati formához a szükséges összes dokumentum és engedély különböző forrásokból beszerezhető vagy meghosszabbítható.
- A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.
- Értékbecslésemben hozzáértő, felelős tulajdonost és ingatlankezelőt feltételezem.
- Az ingatlan területére, méreteire vonatkozó adatok forrásait megbízhatónak feltételezem. Az értékbecslésben mellékelteként becsatolt dokumentumok, térképek, rajzok kizárólag bemutatás célját szolgálják, segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalta kérdéseket.
- Jelentésemben feltételezem, hogy az ingatlanban nem találhatók olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét pozitív vagy negatív

irányban befolyásolják.

- Megbízásnak nem képezte tárgyát, így nem végeztünk geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatokat.
- Amennyiben erre nem született külön megállapodás, e jelentés aláírója nem kötelezhető jogi vita esetén bíróság előtt való megjelenésre, tanúskodásra.
- Jelen értékbecslés a megjelölt célra készült és kizárólag arra használható fel. Előzetes írásbeli engedélyem nélkül sem a jelentés egésze, sem annak egyes részletei beleértve a jelentés értékére vonatkozó megállapítást a korlátozó feltételek közlése nélkül, a jelentéssel kapcsolatban a jelentés aláírójának megnevezése, nem adható ki harmadik fél részére.
- Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni.
- Nem vállalom felelősséget semmilyen következményként véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért beleértve az el nem ért hasznót, opportunity cost-ot stb., akkor sem ha annak lehetséges jelenlétéről tájékoztatást kapott.
- Amennyiben erre vonatkozóan nem szerepel más megállapítás, úgy az ingatlanon jelen lévő vagy nem lévő veszélyes anyagokra vonatkozó vizsgálatot nem végeztem. A vagyontértékelő szakembereknek nincs meg a képesítésük arra, hogy felismerjék a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Veszélyes anyagok például azbeszt, formaldehid szigetelés jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételezem, hogy ilyen anyagok nem találhatók az ingatlanon, és ezzel kapcsolatban semmilyen felelősséget nem vállalom. Amennyiben szükséges, ez ügyben az ügyfél kötelessége szakértő megbízása.

Budapest, 2025. szeptember 30.

A.N.Z.S.Ó. 2001

Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.

H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.

Adószám: 12612811-2-41

Bt. Zrt: 30400001-00000000,35806017

.....
Nagy István
igazságügyi ingatlan-értékbecslő szakértő
ig. sz.: 272408



.....
dr. Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Szigethalom, külterlet	Szigetszentmiklós, Sóderos utca	Szigetszentmiklós, Szellős utca
Környezete:	lakó és vasútközelkedési	külterület	3 %-ban beépíthető zártkert	3 %-ban beépíthető zártkert
Jelleg, funkció:	közterület	vegyes környezet	zártkerti környezet	zártkerti környezet
Övezeti besorolás:	Köu	3%-ban beépíthető	3 %-ban beépíthető	3 %-ban beépíthető
Ingatlan adottságai:	jelenleg lakótelekhez kerített közterület	fűves, bokros terület	osztatlan közös tulajdonban lévő, művelés alól kivett terület, közelben aszfaltozott út	művelés alól kivett terület, közvetlenül a Szellős utcáról nyílik
Megjegyzés:		kerítetlen, közmű nélküli	kertészkedésre alkalmas, közművek nincsenek	kertészkedésre, hobbi teleknek alkalmas, közművek nincsenek
Adat forrása:		zenga.hu/7934712	ingatlan.com/34960321	ingatlan.com/34973984
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)	4 111	8 000 000	2 500 000	14 000 000
telekméret (m ²)		972	253	1 400
fajlagos ár (Ft/m ²)		8 230	9 881	10 000
tulajdonár. viszonya/típusa		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2025. szeptember	2025. szeptember	2025. szeptember
kinálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		7 407	8 893	9 000

ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIAIT

településen belüli elhelyezkedés	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	hasonló
	1,05	1,05	1,00
telek terület	kisebb	kisebb	kisebb
	0,90	0,85	0,90
forma, alak	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
földrajzi elhelyezkedés	hasonló	kedvezőbb	kedvezőbb
	1,00	0,90	0,90
elérhető közművek	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
kerítettisége	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
telek lejtése	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
övezeti besorolás, funkciója	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,70	0,70	0,70
fejlesztési potenciál	kedvezőbb	hasonló	hasonló
	0,85	1,00	1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	3 704	4 447	4 500

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m ²)	4 111
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	4 217
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	4 217
becsült érték (Ft)	17 336 087
becsült érték kerekítve (Ft)	17 300 000

fényképek	INGATLAN CÍME:	2336 Dunavarsány
		Vasút sor 37 hrsz.
	Dátum:	2025. szeptember 18.



1. a közterület kisajátítandó része



2. a közterület kisajátítandó része



3. a közterület kisajátítandó része



4. a közterület kisajátítandó része



5. kisajátítási pontok kijelölése



6. kisajátítási pontok kijelölése



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 10.
2300 Ráckeve, Szent István tér 3/III.

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20250917/788956
2025.09.17

Oldal 1/1

Dunavarsány
Belterület, 37 helyrajzi szám

2336 DUNAVARSÁNY, KOLOZSVÁRI UTCA 37 HRSZ. "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Dunavarsány, Belterület, 37

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 42713/2019.05.06				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / helyi közút	0	4111	0

II. RÉSZ

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31384/1991.03.20				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: tulajdonbaadás, 31384/1991.03.20 Név: DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 2336 DUNAVARSÁNY, Kossuth Lajos utca 18				

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 55765/2011.06.10				
	Vezetékjog				
	a vázrajzon megjelölt 387 m2 nagyságú területre VMB-18/2011 (20192) Név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG Jogosult címe: 1117 BUDAPEST XI.KER., Hengermalom út 18.				
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 42713/2019.05.06				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	Az ingatlan megnevezése "közterület"-ről "helyi közút"-ra változott				

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Munka száma: 2002
Munka megnevezése: **Budapest - Belgrád vasútvonal kisajátítás**
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1350/2025

TERÜLETKIMUTATÁS

a 37 helyrajzi számú földrészlet kisajátításáról

5. tkm

A területkimutató a kisajátítási változási vázrajzzal együtt érvényes.

A kisajátítást kérő: **MÁV Magyar Államvasutak Zrt.**
1097 Budapest, Könyves Kálmán körút 36.

Készült: Budapest, 2025. augusztus 21.

Készítő és minőséget tanúsító:


Balog Erika
okl. földmérő és térinformatikai mérnök
Földmérő lg. száma: 10451
Ing.rend.min.szám: 1900/2005
MMK: 01-11828GD-T

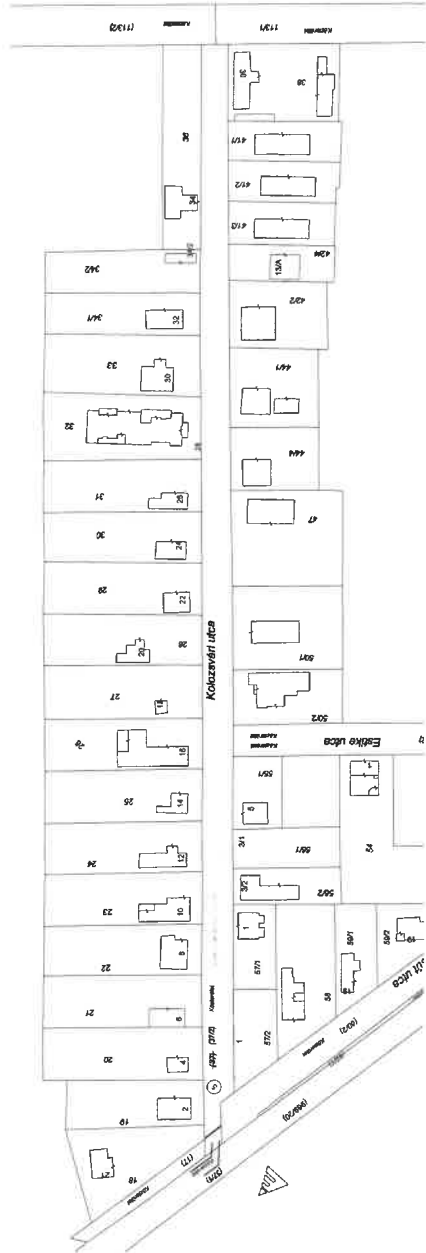
A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.
Ráckeve,

záradékoló:
Ing.rend.min.sz.:

KISAJÁTÍTÁS ELŐTTI ÁLLAPOT										KISAJÁTÍTÁS UTÁNI ÁLLAPOT							Megjegyzés
Helyrajzi szám	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Alrészlet			Terület	Kat. jóv.	Kisajátítás utáni			Kisajátított		Visszamaradt					
		betűjelzés	műv. ága	mln. oszt.			Helyrajzi szám	betűjelzés	műv. ága	mln. oszt.	Terület	Kat. jóv.	Kat. jóv.				
														4	5	6	
1	2	3															
5.	37	55765/2011.06.10 Vezetékgig ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. 1117 Budapest XI.ker. Hengermalom út 18. a házrajzon megjelölt 387 m2 nagyságú területre VMB-18/2011 (20192)	kivett helyi közút	0.4111	0.00	37/1	kivett helyi közút	0.0042	0.00								
						37/2	kivett helyi közút			0.4069	0.00	55765/2011.06.10 Vezetékgig ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. 1117 Budapest XI.ker. Hengermalom út 18. a házrajzon megjelölt 387 m2 nagyságú területre VMB-18/2011 (20192)					
1. oldal: 0.00 0.4111 0.00 0.0042 0.00 0.4069 0.00																	

KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ a 37 helyrajzi számú földrészletről

Alkotmány: 11000
 A kisajátítás változási vázrajz a területmérésről egyrétlő drótyos.



A vázrajz minden mellékletével nem elkészítve
 Készült: Budapest, 2022. augusztus 21.
 Készítette: Balog Erika

Balog Erika
 Készítette: Balog Erika
 Alkotmány: 11000
 A kisajátítás változási vázrajz a területmérésről egyrétlő drótyos.

A terület 12,200000 ha, a terület 12,200000 ha.
 Részletek

2022. augusztus 21.
 1000 m/m 1:2

KISAJÁTÍTÁSI ÁTNÉZETI TÉRKÉP 2/4

a 37, 60/2, 57/2, 58, 59/1, 59/2
helyrajzi számú földrészteltek kisajátításáról

5-10. Tkm

Méretarány: 1:1000



Készült: Budapest, 2025. augusztus 21.

Készítő és minőséget tanúsító:

Balog Erika
Balog Erika
okl. földmérő és leírásalkotó mérnök
Földmérő lg. száma: 10451
Ing. rend. min. száma: 1900/2005
MMK: 01-11828GD-T

Kontúr Csop.
Kontúr Csop. Kft.
1146 Budapest, Hungária körút 162-168.
Földrajzi és sz. 10451
Adószám: 12921092-2-42

MÉRÉSI VÁZLAT 2/4
a 37, 60/2, 57/2, 58, 58/1, 58/2
helyrajzi számú földrészletek kiújításáról

Méretarány: 1:250

Jelmagyarázat:

- zöltyűs fal
- grafikus elválasztás során meghatározott kiegészítő határ
- 501 grafikus elválasztás során meghatározott kiegészítő határ pont
- termékszélben létrejövő kiegészítő határ
- termékszélben létrejövő kiegészítő határ pont
- kiegészítő határ
- kiegészítő határ pont
- 128 **átmeneti pont**
- kiegészítő határ pont
- kiegészítő határ pont
- kiegészítő határ pont
- 10 eng. nyí. térkép pontszám
- 41 02 eng. nyí. térkép számított távolság

Készítők: Budapest, 2025. augusztus 21.

Készítő és munkatársai aláírása:

Balog Erika
Balog Erika
sz. 1980.01.01. az államrendelkezéssel megnevezett
Földmérő-gépkész (1001)
Ingatlan- és építészeti mérnök (1002)
JAVAC 01-103600-7
Kontúr Csoporthoz tartozó
1146 Budapest
Hungária körút 162-168
Telefon: 06-21-103600-7
Fax: 06-21-103600-8





Budapest-Belgrád vasútvonal újjáépítési beruházás magyarországi szakaszának fejlesztése kapcsán kisajátítással érintett Dunavarsány 60/2 helyrajzi számú ingatlan kártalanítási összeg meghatározása a MÁV Zrt. részére



Készítette:
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.

BUDAPEST
2025. szeptember 30.



A.N.Z.S.Ó. 2001 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft
1134 Budapest, XIII. kerület, Angyalföldi út 30-32., földszint 2.
tel.: +36 1 2364920; fax: +36 1 2364929; e-mail: anzso@anzso.hu



TARTALOMJEGYZÉK

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK.....	3
1. ELŐZMÉNYEK	6
2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE	6
2.1. A piaci alapú forgalmi értékelés.....	8
2.2. A költségalapú értékelés.....	10
3. A TELEPÜLÉS BEMUTATÁSA	11
4. ÉRTÉKELT INGATLAN BEMUTATÁSA	13
5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS	15
5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	16
5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel.....	17
5.3. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel.....	18
MEGJEGYZÉSEK	18

Mellékletek:

- Telek piaci érték számítás
- Fényképmelléklet
- Tulajdoni lap
- Területkimutatás
- Változási vázrajz
- Kisajátítási átnézeti térkép
- Mérési vázlat

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	MÁV Zrt.
Megbízó címe:	1097 Budapest, Könyves Kálmán krt. 36.

Megbízás célja:	Budapest-Belgrád vasútvonal újjáépítési beruházás magyarországi szakaszának fejlesztése projekt kapcsán kisajátítással érintett ingatlan kártalanítási összegének meghatározása a MÁV Zrt. részére
Értékelt jog:	tulajdonjog
Művelési ág	kivett
Megnevezése:	helyi közút
Ingatlan területe:	1090 m ²
Kisajátítás típusa:	részleges kisajátítás
Ingatlan nyilvántartás szerinti kisajátítással érintett terület:	525 m ²
Értékelés határnapja:	2025. szeptember 18.

A Dunavarsány 60/2 helyrajzi számú ingatlan elfogadott kártalanítási összege:

Kártalanítási érték:	7.092.750 Ft, azaz hétmillió-kilencvenkétezer-hétszázötven forint
----------------------	--

A 2007. évi CXXIII. törvény a kisajátításról 40. § szerint:

- (1) A kisajátítási tervben megjelölt ingatlanra megkötött adásvételi szerződés alapján kifizetett vételár a kisajátítási eljárás során megállapított kártalanítással megegyezően adó- és illetékmentes, ide nem értve az általános forgalmi adót.
- (2) 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.

Az értékbecslő a tulajdonos adóalanyiságát nem vizsgálta. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján a használt ingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik, ugyanakkor ez alól kivételt képez, ha a tulajdonos az ingatlanjai értékesítésére nézve ÁFA alanyiságot választott. Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő. A megállapított érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik.

A Megbízótól kapott előzetes tájékoztatás szerint a kisajátítás célja zajvédő fal telepítése, amelyhez a szakmai előírások betartása érdekében a határoló lakótelekekből, közterületekből további területi igény mutatkozik.

A kisajátítási vázrajzok készítése során látott napvilágot, hogy az egyes lakótelkekhez kapcsolódó túlhasználaton kívül a település földhivatali térképészeti nyilvántartása is pontatlan. A Megbízó rendelkezésemre bocsátott egy mérési vázrajzot, amely mutatja a leendő zajvédő fal vonalát, a grafikus eljárás során meghatározott kisajátítási határt, a természetben létrejövő kisajátítási határt és a természetben bemért kerítéseket, épületeket. A fenti mérési vázrajz szerint szinte az összes ingatlan esetében nem egyezik meg a földhivatali nyilvántartási és a természetbeni állapot.

A lenti mérési vázrajzon látható, hogy a kisajátítás tárgyát képező közterületből a szomszédos lakótelkek tulajdonosai a saját tulajdonú lakótelkekhez hozzákérítettek egyes részeket (a képen zöld színnel jelölik a természetbeni telekhatárokat).

A helyszínen a tulajdonosoktól kapott információk és a helyszíni szemle alapján a pontatlan földhivatali nyilvántartással nem egyező használat több évtizede fennáll, az ellen az elmúlt évtizedekben a használat által érintett ingatlanok tulajdonosai nem szóltak fel. A pontos földhivatali nyilvántartás hiányában és vélhetően annak nyilvántartási rendezésének magas költségei miatt a pontatlanságok ismertté válása után sem vállalta senki annak rendezését, így ennek köszönhetően áll fenn a lenti ábrán bemutatott állapot.

A részleges kisajátítással érintett közterületből a lenti ábrán citromsárga színnel jelöltük a földhivatali nyilvántartás szerint a 60/2 helyrajzi számból kisajátítandó földterületet. Az ábrán halvány zöld vonallal (—x—x—) jelzett vonal mutatja a természetben kialakított kerítések (természetbeni telekhatárok) vonalát:



A kártalanítási összeg meghatározása során a Megbízótól kapott dokumentumok és utasítások alapján jelen ingatlan esetében a földhivatali nyilvántartás alapján készült területkimutatásban szereplő földterület méretével számoltunk. Az érintett földterületen lévő többi vagyonelem esetében a természetben a kisajátítási területhez tartozó vagyonelemek (jelen közterület esetében ez a kisforgalmú aszfaltút) értékével számoltunk.

A fenti érték a határnaptól számított maximum 365 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

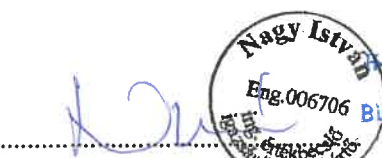
Jelen szakvélemény a MÁV Zrt. megbízásából a kisajátítási eljárást megelőző adásvételi megállapodás megalapozását célzó felhasználásra készült, írásos hozzájárulásom és engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

A szakvéleményben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a mellékletben található „Feltételezések és az értékelés korlátozó feltételei” korlátozzák.

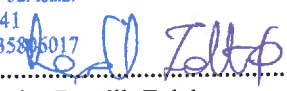
A szakvéleményben ismertetett ingatlan helyszíni szemlén és a szakvélemény elkészítésében az alábbi szakértői és vagyonértékelői jogosultsággal rendelkező személyek vettek részt:

Nagy István	igazságügyi ingatlan-értékecselő szakértő ig. szám: 272408
dr. Rendik Zoltán	közgazdasági szakokleveles mérnök, vagyonértékelő 07021/2014; EUFIM 2023/276



Nagy István
igazságügyi ingatlan-értékecselő szakértő
ig. sz.: 272408

A.N.Z.S.Ó. 2001
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.
Adószám: 12612811-2-41
BULX Zrt: 30400001-00000000-35805017



dr. Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

1. ELŐZMÉNYEK

A MÁV Zrt. 2025. szeptember 22-én bízott meg, hogy a Budapest-Belgrád vasútvonal újjáépítési beruházás magyarországi szakaszának fejlesztése projekt kapcsán kisajátítással érintett 25 darab ingatlan kártalanítási összegének meghatározását végezzem el területszerzés céljából. Jelen helyrajzi számú ingatlan is ezen csomag része.

A helyszíni szemle időpontja és az értékbecslés határnapja: 2025. szeptember 18.

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonerőtelítéshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A Megbízó képviselőivel bejártuk az ingatlant, annak állagát fényképfelvételeken rögzítettük.

Elvégeztük a telek helyrajzi paramétereinek vizsgálatát a földhivatali ingatlan-nyilvántartás szerint vezetett térképmásolat ismeretében helyszíni szemrevételezés alapján.

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják. Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen járt el, és mindkét fél

kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

A fentiek, valamint az EVS alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékebecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A tulajdoni lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a tulajdoni lap III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítom a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótlom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgálom az épületek és építmények műszaki állapotát.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert (piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer és hozamszámításon alapuló értékelési módszer) összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni. A lakóingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés fordulónapjától számított legfeljebb 365 napig érvényes.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

2.1. A piaci alapú forgalmi értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása, valamint az értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmódosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. kereskedelmi ingatlanok, a település adott részén található üresen álló eladatlan hasonló jellegű, funkciójú ingatlanok, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;
- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas

adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körülményekkel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyszámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

A **hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel** meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használom fel.

2.2. A költségalapú értékelés

A költségalapú értékelés lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költségalapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét. Az újraelőállítási költség hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értébecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

Az értékmegállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt. Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szükség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

A fentiek, valamint az EVS 2016 alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

A kisajátítással kapcsolatos sajátosságok

Az értékelés módszerének kialakításánál a 2007. évi CXXIII. törvény leírtakat alkalmaztuk. A tulajdon kisajátíthatóságának elvi alapjaival az Alkotmány 13. §-nak 2. bekezdése foglalkozik, amelyben kimondja: a tulajdont kisajátítani csak közérdekből, a törvényben szabályozott esetekben, módon teljes feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet. A kisajátítás csak meghatározott körben, meghatározott feltételek megléte esetén történhet meg. A kisajátítási eljárást megelőzően meg kell kísérelni a területek adás-vétellel való megszerzését, ugyanis az ingatlan tulajdonjogát kisajátítással csak akkor lehet megszerezni, ha az adásvétel útján nem válik lehetségessé.

Ezekon a jogszabályokon kívül természetesen a kártalanítási értékösszeg kialakításánál figyelembe kell venni a Megyei Bíróságok, továbbá a Legfelsőbb Bíróság kisajátítással kapcsolatos gyakorlatát is.

A szakértői vélemény készítésekor figyelembe kell venni, hogy a jogszabályok szerint az ingatlan egy része is kisajátítható. A tulajdonosok kérelmére azonban az egész ingatlant kell esetenként kisajátítani, ha az ingatlan egy részének a kisajátítása következtében az ingatlan visszamaradó része eredeti céljára használhatatlanná válik.

Figyelemmel voltunk az értékképzésnél, hogy a rendelet szerint nincs helye az egész ingatlan kisajátításának, ha a kisajátítást kérő a szomszédos ingatlanból a visszamaradó ingatlanok olyan kiegészítését ajánlja fel, hogy az eredeti céljának megfelelően használható lesz.

A kisajátítást megelőző elvi eljárások egyeztetésénél különös figyelemmel voltunk arra a Legfelsőbb Bíróság BH 1984. évi 445 jogesetre, amely szerint azonos adottságú ingatlanok kisajátításáért járó kártalanítás összeg kiszámításánál azonos elveknek kell érvényesülni.

A legfelsőbb Bíróság 1978. évi 243. II. jogesete alapján törekedni kell arra, hogy azonos területű és minőségű ingatlanok kisajátítása esetén, a tulajdonosok arányos kártalanításban részesüljenek.

A Legfelsőbb Bíróság értelmezése szerint a forgalmi érték vizsgálatánál a szélesebb körben kialakult forgalmi adatoknak feltárása is szükséges, de ugyanakkor elsősorban a helyben kialakult forgalmi értékeket kell figyelembe venni.

3. A TELEPÜLÉS BEMUTATÁSA

Dunavarsány Pest vármegyében, a Duna–Tisza közén, a fővárostól délre fekszik, a Csepel-sziget közelében. Földrajzi helyzete kedvező, mivel az M0-s autópályát, az 51-es főutát mellett helyezkedik el, és áthalad rajta a Budapest–Belgrád vasúti fővonal, amely stratégiai közlekedési kapcsolatot biztosít. A város területét alföldi síkság jellemzi, jó minőségű termőföldekkel,

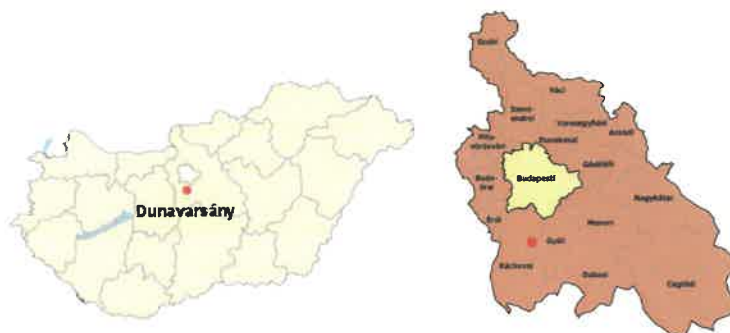
ugyanakkor a Rukkel-tó és a környező tavak fontos rekreációs szerepet töltenek be. A természeti környezetet a vizes élőhelyek, a Duna közelsége és kisebb erdős területek határozzák meg.

A település kulturális élete változatos: aktív közösségi ház, könyvtár és hagyományőrző programok segítik a közösségi identitás fenntartását. Dunavarsány lakossága folyamatosan növekszik, főként Budapest közelsége miatt, így a város az agglomeráció egyik kedvelt célpontjává vált. Gazdasági fejlődését jelentősen meghatározza az ipari park, ahol logisztikai, kereskedelmi és könnyűipari vállalkozások működnek. A szolgáltatások köre bővül, a mindennapi igényeket helyi üzletek, vendéglátóhelyek és kisvállalkozások elégítik ki.

A mezőgazdaság továbbra is jelen van, elsősorban kisebb családi gazdaságok és kertészetek formájában. Az ipar, a szolgáltatások és a mezőgazdaság együttese alakítja ki a település vegyes gazdasági szerkezetét. Lakóterületein új családi házas övezetek és lakóparkok épülnek, jelezve a város vonzerőjét az agglomerációban. Kulturális szempontból meghatározóak a közösségi ünnepek, a sportélet és a civil szervezetek aktivitása.

Összességében Dunavarsány egy dinamikusan fejlődő kisváros, amely egyszerre őrzi meg vidéki jellegét és profitál a főváros közelségéből, miközben a Budapest–Belgrád vasútvonal és az ipari park révén egyre fontosabb gazdasági és közlekedési csomóponttá válik.

A település országon és régió belüli elhelyezkedését a következő ábra mutatja:



A település ingatlanpiaci jellemzői

Dunavarsány ingatlanpiaca az elmúlt években élénk fejlődést mutatott, amit elsősorban a főváros közelsége és a jó közlekedési kapcsolatok magyaráznak. Az M0-s körgyűrű és az 51-es főút közelsége miatt sokan választják a várost lakóhelyül, akik Budapesten dolgoznak, de nyugodtabb, kertvárosias környezetre vágnak. Az újjépítésű családi házak és lakóparkok iránt nagy a kereslet, főként a fiatal családok körében. A használt családi házak piaca is aktív, különösen a központi fekvésű, jó állapotú ingatlanok kelendők.

Az ingatlanárak a fővároshoz képest kedvezőbbek, ugyanakkor az agglomeráció más

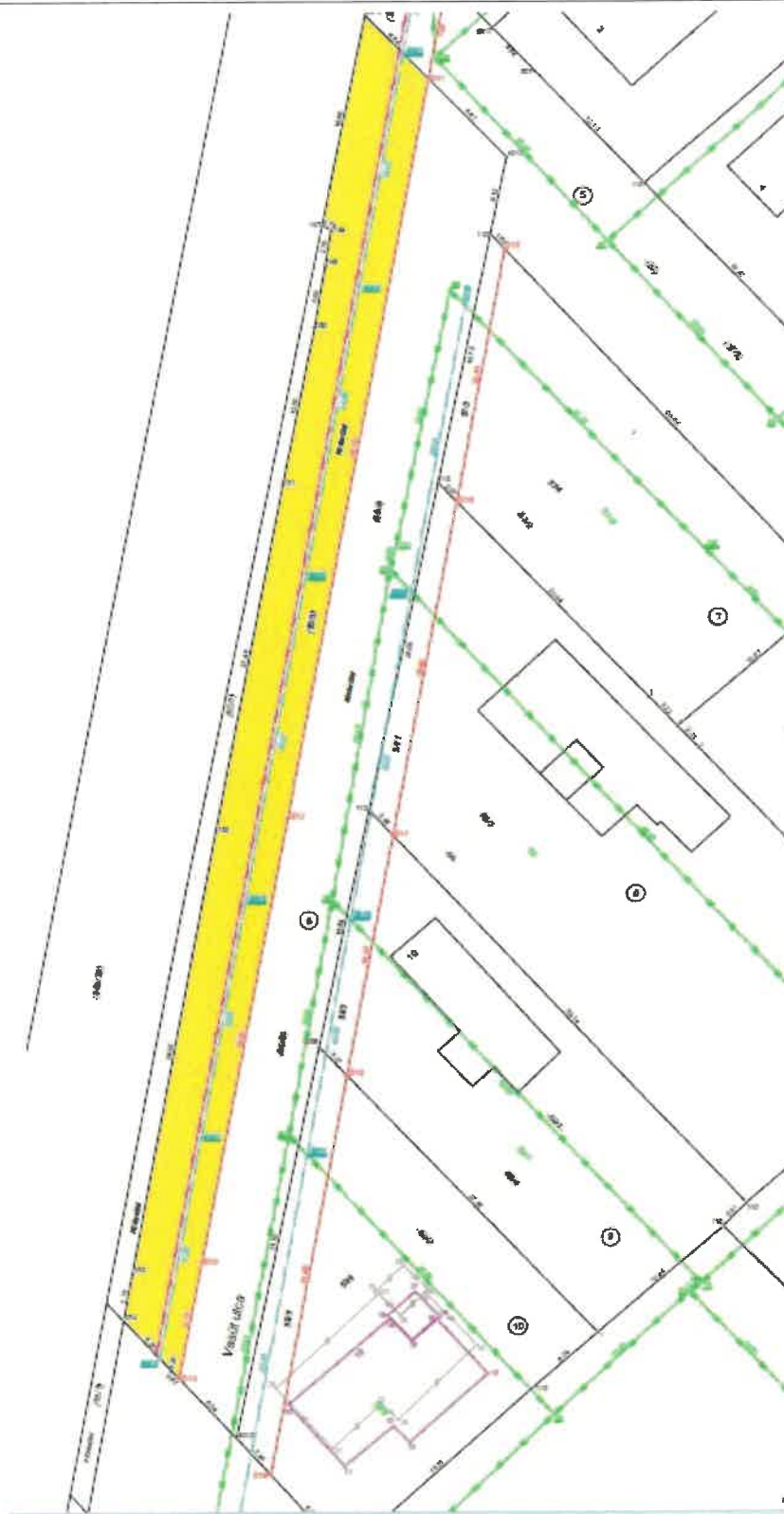
településeihez viszonyítva fokozatosan emelkednek. A város ipari parkja miatt a helyi bérlakás- és kisebb lakóingatlan-keresletet a környéken dolgozók is növelik. A nagyobb telkek és építési területek iránti kereslet is számottevő, mivel sokan saját ház építésében gondolkodnak. A kereskedelmi és szolgáltatási ingatlanok piaca stabil, főként a központi részekben mutatkozik igény új üzletekre.

4. ÉRTÉKELT INGATLAN BEMUTATÁSA

Az értékelt ingatlan a Budapest-Belgrád vasúti fővonallal párhuzamosan haladó, közterület besorolású közterületnek, a Vasút sornak a része.

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi térképrészlet mutatja:





A kártalanítási összeg meghatározása során a Megbízótól kapott dokumentumok és utasítások alapján jelen ingatlan esetében a földhivatali nyilvántartás alapján készült területkimutatásban

szereplő földterület méretével számoltunk. Az érintett földterületen lévő többi vagyonelem esetében a természetben a kisajátítási területhez tartozó vagyonelemek (jelen közterület esetében ez a kisorváltó aszfaltút) értékével számoltunk.

A helyszínen a tulajdonosoktól kapott információk és a helyszíni szemle alapján a pontatlan földhivatali nyilvántartással nem egyező használat több évtizede fennáll, az ellen az elmúlt évtizedekben a használat által érintett ingatlanok tulajdonosai nem szóltak fel. A pontos földhivatali nyilvántartás hiányában és vélhetően annak nyilvántartási rendezésének magas költségei miatt a pontatlanságok ismertté válása után sem vállalta senki annak rendezését, így ennek köszönhetően áll fenn a fenti ábrán bemutatott állapot.

Az ingatlan a Helyi Építési Szabályzatban közlekedési terület besorolású. Az övezeti térkép részletét az alábbi ábra mutatja:



Az övezetre vonatkozó előírásokat a következő ábra mutatja:

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

52. Általános előírások a közlekedési és közterületekre,

az övezetbe nem sorolt közterületekre

74. § (1) A közlekedési és a közterületi elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), kórtér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közúti és a hírközlési építményei elhelyezésére szolgál.

(2) Országos közút védőtávolsága külterületen főút esetén a tengelytől mérten 100 m-100 m, az alacsonyabb rendű országos utak esetén a tengelytől mérten 50 m-50 m.

(3) A közlekedési területek és védősávjai a közlekedési szakhatóságok és az ut kezelőjének hozzájárulásával használható fel, a közúthoz csatlakozást létesíteni a közút kezelőjének hozzájárulásával lehet.

(4) Belterületen, a közút mellett, ipari, kereskedelmi, vendéglátóipari, továbbá egyéb szolgáltatási célú építmény építése, bővítése, rendeltetésének megváltoztatása, valamint a közlekedési területen belüli nyomvonal jellegű építmény elhelyezése, bővítése csak a közút kezelő hozzájárulásával lehet.

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

A kártalanítási összeg alapját képező forgalmi érték meghatározása során különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A forgalmi érték meghatározása során az

ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek. Ez a megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban (jelen értékelés fordulónapjától 2 évig visszamenőleg adásvétel tárgyát és/vagy ingatlanpiaci kínálatban megjelenő, jelen értékbecslés fordulónapjától 6 hónapig visszamenőleg keletkezett kínálat tárgyát képező ingatlanok) kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal.

Jelen esetben az értékbecslés tárgyát a teljes földterület képezi. A piaci érték meghatározására a piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszere alkalmazható, ugyanis ezen fajlagos érték és a kisajátításra tervezett telekméret szorzata alapján számítható a teljes területre vonatkozó kártalanítási összeg.

A kártalanítási összeg meghatározása során a Megbízótól kapott dokumentumok és utasítások alapján a földterület esetében a közhiteles földhivatali nyilvántartáshoz igazodva a tulajdoni lapon szereplő földterület méretével számoltunk.

A beépítésre nem szánt területek (utak, árkok, vízfolyások, patakok, parkok, közterületek, parkolók stb.) túlnyomó részben közhasználat céljára fenntartottak. A jogi státuszuk miatt többnyire forgalomképtelenek (pl. állami vagy önkormányzati tulajdonban, kötelező fenntartás mellett). Kivételes esetekben (pl. elhanyagolt vagy korábban nem kisajátított földdarabok, osztatlan közös tulajdon) magánkézbe is kerülhettek, de ezek rendkívül nehezen értékesíthetők.

A valós piaci kereslet alacsony, mivel az ilyen ingatlanok nem hasznosíthatók lakó-, kereskedelmi vagy ipari célra. Egyetlen releváns hasznosítási módjuk, ha egy beruházáshoz (pl. út, csatorna, parkoló) szükséges a terület integrálása. A kereslet csak funkcionális vagy jogi kényszer esetén jelenik meg, ilyen esetek lehetnek például:

- Út- vagy közműfejlesztéshez szükséges a tulajdonjog tisztázása.
- Önkormányzat vagy közútkezelő szeretné konszolidálni a területhasználatot.
- Szomszédos ingatlan tulajdonosa szeretné kisajátítani vagy használatba venni.

Ezen ingatlanok kínálata minimális és esetleges, jellemzően önkormányzati rendelet alapján értékesítik vagy apportként kezelik. Nem rendelkeznek tényleges piaci értékkel a hagyományos ingatlanpiacon. Amennyiben értékesítés történik, az ár általában szimbolikus vagy önköltség-alapú. Ezen ingatlanok fő jellemzői:

- az átminősítés gyakorlatilag kizárt vagy több éves önkormányzati és/vagy állami engedélyezési eljárás része lenne;
- jellemzően közfeladat ellátásához kapcsolódnak;
- konfliktusok a környező telkek tulajdonosaival, használati igények jelennek meg;
- sokszor rendezetlen tulajdon, nem pontosított térképi adatok;
- még magántulajdon esetén is közhasználat alatt állhat (pl. közterület elől el nem zárt magánút, árok);
- nincs jelentős értéknövekedési potenciáljuk, de stratégiai jelentőségük nőhet;
- településrendezési tervek, zöldinfrastruktúra-fejlesztések során nőhet a fontosságuk.

Összefoglalva a közterület-jellegű, beépítésre nem szánt ingatlanok piaca kvázi nem létezik a klasszikus ingatlanpiaci értelemben, mivel nem létezik szabadpiaci referenciaár. Értékük és forgalmuk szinte kizárólag funkcionális, jogi vagy településtervezési szempontból releváns. Piaci értékük csak ritkán jelenik meg, akkor is egyedi esetekben. Amennyiben az adott terület egy összevonható telekrész vagy az átminősítése (pl. zöldterület → építési övezet) valószínűsíthető például önkormányzati vagyonkezelésből történő kivonás vagy fejlesztés során, akkor spekulatív befektetésként megjelenhet az érdeklődés – de ez rendkívül ritka és kockázatos. Az előzőek miatt a lakó vagy a nem lakó (ipari, kereskedelmi) ingatlanokhoz hasonló ingatlanpiaci folyamatok nem állíthatók fel, nem értelmezhetők.

Összességében a beépítésre nem szánt ingatlanok értékének meghatározása egyedi megítélést és szakmai mérlegelést kíván, hiszen piaci összehasonlító adatok ritkák és a tényleges érték sokszor a fizikai megközelíthetőségen és a jövőbeni funkcionális lehetőségeken múlik. Jelen esetben a szűkebb földrajzi környezetben elhelyezkedő, a TÉKA szerint nem beépíthető teleknek minősülő (vagyis 10 %-nál alacsonyabb a beépíthetősége) és az övezeti besorolása alapján minimális beépíthetőséggel bíró ingatlanokat használtunk fel összehasonlító adatként. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékelt számítási táblázat tartalmazza. Ennek eredményeképpen a telek fajlagos forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével 5.062 Ft/m²-ben határoztuk meg. Ennek alapján a kisajátítandó földterület után fizetendő kártalanítási összeg:

$$525 \text{ m}^2 \times 5.062 \text{ Ft/m}^2 = 2.657.550 \text{ Ft}$$

5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

A hozam alapuló értékelési módszerrel meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő becsült éves nettó pénzmennyiséget (NOI) a bevételek és kiadások különbségéből jelenértékre számszerűsítjük, amely az ingatlanok, mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi

ki. Hozamértékelésnél az ingatlan üzemszerű működése mellett jelentkező potenciálisan várható bevételeket vehetjük figyelembe.

A bérleti díj meghatározása után az optimális esetben realizálható éves bevételt csökkentjük a kihasználtsággal, az üzemeltetési és egyéb költségekkel, így meghatározva a nettó éves bérleti bevételt. A fenti alapadatok alkalmazása alapján képezzük az éves cash-flow-t, amelynek jelenértéke szolgáltatja az ingatlan hozam alapú értékelési módszerrel számított értékét. A számítást 5 éves időtartamra évi bontásban végezzük el.

A kisajátítás tárgyát képező vagyonelem nem képez olyan piacképes terméket, amely önállóan hasznosítható, bérbeadható, jövedelemszerző tevékenységre alkalmas lenne, így nem használható ezen kisajátítandó vagyonelemek piaci értékének meghatározására.

5.3. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel

A költségalapú érték meghatározása során az építmények újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket, így ezen értékelési módszer alkalmazása terjedt el az egyedi vagyonelemek piaci értékének meghatározására.

Az érintett földterületen lévő vagyonelemek esetében a természetben a kisajátítási területhez tartozó vagyonelemek (jelen közterület esetében ez a kisforgalmú aszfaltút) értékével számolunk.

Az egyes felépítmények, illetve felépítményrészek fajlagos építési költségét az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2025. évi kiadványa (ÉKS2025) alapján határoztuk meg. A jelzett területen kisforgalmú aszfaltutat építettek ki, amelynek a kialakítási költsége a következőképpen alakul:

2.2.4. Kisforgalmú aszfaltút	38.000-48.300.-/m²
4,0 cm AC – 11 kopó aszfaltbeton kopóréteg	
6,0 cm AC – 16 alap aszfaltbeton kötőréteg	
20,0 cm Ckt- 4 hidraulikus kötőanyagú alapréteg feszültség mentesítve	
20,0 cm homokos kavics fagyvédő réteg	

Ezen vagyonelem és annak számított piaci értékét a következő számítási táblázat mutatja:

vagyonelem megnevezés	méret	egység	fajlagos érték	egység	avultság			érték
					fizikai	funkcionális	környezeti	
kisforgalmú aszfaltút	264 m ²		42 000 Ft/m ²		60%	0%	0%	4 435 200 Ft
								4 435 200 Ft

Visszamaradó terület értékcsökkenése

A közterület funkciója alapján, valamint figyelembe véve, hogy több helyrajzi szám együttesen alkotja az önkormányzati utak rendszerét, a visszamaradó földterület értékcsökkenése csak

speciális esetekben értelmezhető. Jelen esetben ezek a tényezők nem állnak fenn, így a visszamaradó terület értékesökkenés nem releváns.

Összegzés

A korábban bemutatott számítások szerint a csatolt dokumentumok és a helyszíni szemle alapján a kisajátítandó területre eső javasolt kártalanítási összeg a következőképpen alakul:

vagyonelem	érték
földterület	2 657 550 Ft
kisforgalmú aszfaltút	4 435 200 Ft
összesen:	7 092 750 Ft

A tulajdoni lapon egy tulajdonos szerepel a tulajdoni lap II/1 bejegyzésében. A kártalanítási összeg így teljes mértékben ezt a tulajdonost illeti:

tulajdonos	tulajdoni lap hivatkozás	tulajdoni hányad	kártalanítási összeg
Dunavarsány Város Önkormányzata	II/1	1 / 1	7 092 750 Ft
			7 092 750 Ft

MEGJEGYZÉSEK

Szakértői Nyilatkozat

- Kijelentem, hogy a szakértést, mint független értékelő szakértő végeztem és az ingatlanokban semminemű jogi, üzleti vagy befektetési érdekeltséggel nem rendelkezem.
- A Megállapítások semmilyen jogi vagy üzleti összefüggésben nincsenek a kialakított díjazással, javadalmazással, attól függetlenek. Ezen nyilatkozatot az ilyen szakterülettel foglalkozó szakértők tevékenységére vonatkozó összeférhetlenségi előírások részéről való betartása céljából teszem.
- Rendelkezem a szakanyag elkészítéséhez szükséges engedéllyel és jogosítvánnyal.
- A ténybeli megállapítások, melyet ezen szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, személyes részrehajlástól mentes a szakértői elemzés, vélemény és következtetés.
- Nincsen sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekeltségem azon ingatlanban, mely a szakvélemény tárgyát képezi, nem vagyok részrehajló és nincsenek személyes érdekeim.
- Az ingatlant per-, teher-, és igénymentesként kezeltem.
- Az értékelés során a Megbízó információit, adatszolgáltatásait használtam fel, azok hitelességét nem vizsgáltam. Kivétel ez alól azok a megbízói adatok, amelyeket a helyszíni szemle során ellenőriztem és szakvéleményemben rögzítettem.

- Kijelentem, hogy tevékenységemet a hatályos jogszabályi előírások, szakmai utasításokban foglaltaknak, ill. a szakirodalmi ajánlásoknak megfelelően és etikai normák betartásával végeztem.
- Tevékenységem során tudomásomra jutott szakmai és üzleti titkokat megőrzöm.
- Felelősséget vállalok a hivatásos értékelők részéről elvárt szakértelemért, gondosságért, de semmiféle felelősséggel nem tartozom harmadik féllel szemben.
- Minden olyan tényből, adatból – mely szemrevételezéssel nem volt megállapítható és adatszolgáltatásként sem kaptam meg, viszont az információt adók erről tudtak vagy tudhattak – folyó esetleges jogkövetkezményekért felelősséget nem vállalok.
- A megállapított érték minden figyelembe vett tényező ellenére is csak megalapozott értéket ad, mivel a tényleges érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.
- Ezen tájékoztató értékű szakvélemény magyar nyelven készült. Idegen nyelvre történő fordítása során bizonyos fogalmak különböző módon értelmezhetők. Azokban az esetekben, ahol kétség merül fel, a magyar változat az irányadó.

Feltételezések és az értékelés korlátozó feltételei

Jelen értékbecslésem az alábbi feltételek mellett érvényes:

- Az értékelés során annyiban bíztam az ingatlan jövőbeni tulajdonosa és/vagy a Megbízó által számomra nyújtott információban, amennyiben azokat ésszerűnek és egyéb bizonyítékok által megerősítettnek véltem.
- A helyszínen ellenőrző méréseket nem végeztem. A környezetre vonatkozó megállapításaimat a helyszíni bejárás alkalmával tapasztaltak alapján tettem.
- Az értékbecslésben értékelt elsődleges joga tehermentes tulajdonjog, melyet semmilyen más érdekelttség vagy tőke nem terhel, csak az állami kisajátítási jog, elkobzás, rendőrségi hatáskör és az adózás korlátozhatja.
- Tekintettel arra, hogy az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatatta és jogi vizsgálat – beleértve az ingatlan tulajdonjogának vagy terheinek vizsgálatát – nem képezte megbízásom tárgyát, ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmiféle felelősséget nem vállalok. Az ingatlan földhivatali tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket – így a tulajdonjogra vonatkozó bejegyzéseket – valósnak kell feltételezni ellenkező bizonyításig.
- Feltételezem, hogy az e jelentésben szereplő az értékmeghatározás alapjául szolgáló valamennyi lehetséges ingatlanhasználati formához a szükséges összes dokumentum és

engedély különböző forrásokból beszerezhető vagy meghosszabbítható.

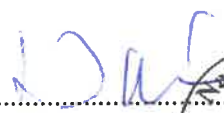
- A jelentésben szereplő értékek az értékelés hatánapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.
- Értékbecslésben hozzáértő, felelős tulajdonost és ingatlankezelőt feltételezem.
- Az ingatlan területére, méreteire vonatkozó adatok forrásait megbízhatónak feltételezem. Az értékbecslésben mellékletként becsatolt dokumentumok, térképek, rajzok kizárólag bemutatás célját szolgálják, segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.
- Jelentésben feltételezem, hogy az ingatlanban nem találhatók olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét pozitív vagy negatív irányban befolyásolják.
- Megbízásnak nem képezte tárgyát, így nem végeztünk geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatokat.
- Amennyiben erre nem született külön megállapodás, e jelentés aláírója nem kötelezhető jogi vita esetén bíróság előtt való megjelenésre, tanúskodásra.
- Jelen értékbecslés a megjelölt célra készült és kizárólag arra használható fel. Előzetes írásbeli engedélyem nélkül sem a jelentés egésze, sem annak egyes részletei beleértve a jelentés értékére vonatkozó megállapítást a korlátozó feltételek közlése nélkül, a jelentéssel kapcsolatban a jelentés aláírójának megnevezése, nem adható ki harmadik fél részére.
- Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni.
- Nem vállalom felelősséget semmiféle következményként véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért beleértve az el nem ért hasznót, opportunity cost-ot stb., akkor sem ha annak lehetséges jelenlétéről tájékoztatást kapott.
- Amennyiben erre vonatkozóan nem szerepel más megállapítás, úgy az ingatlanon jelen lévő vagy nem lévő veszélyes anyagokra vonatkozó vizsgálatot nem végeztem. A vagyonértékelő szakembereknek nincs meg a képesítésük arra, hogy felismerjék a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Veszélyes anyagok például azbeszt, formaldehid szigetelés jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét.

Az értékelés elvégzésekor feltételezem, hogy ilyen anyagok nem találhatók az ingatlanon, és ezzel kapcsolatban semmiféle felelősséget nem vállalok. Amennyiben szükséges, ez ügyben az ügyfél kötelessége szakértő megbízása.

Budapest, 2025. szeptember 30.

A.N.Z.S.Ó. 2001

Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.
Adószám: 12612811-2-41
BinX Zrt: 30400001-00000000-35806017


.....
Nagy István
igazságügyi ingatlan-értékbecsítő szakértő
ig. sz.: 272408




.....
dr. Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtalan címe:		Szigethalom, külterlet	Szigetszentmiklós, Sódoros utca	Szigetszentmiklós, Szellős utca
Környezete:	lakó és vasútközelkedési	külterület	3 %-ban beépíthető zártkert	3 %-ban beépíthető zártkert
Jelleg, funkció:	közterület	vegyes környezet	zártkerüti környezet	zártkerüti környezet
Övezeti besorolás:	Köu	3%-ban beépíthető	3 %-ban beépíthető	3 %-ban beépíthető
Ingtalan adottságai:	jelenleg lakótelkekhez kerített közterület	fűves, bokros terület	osztatlan közös tulajdonban lévő, művelés alól kivett terület, közelben aszfaltozott út	művelés alól kivett terület, közvetlenül a Szellős utcáról nyílik
Megjegyzés:		kerítetlen, közmű nélküli	kertészkedésre alkalmas, közművek nincsenek	kerítészkedésre, hobbi teleknek alkalmas, közművek nincsenek
Adat forrása:		zenga.hu/7934712	in@atlan.com/34960321	ingatlan.com/34973984
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)		8 000 000	2 500 000	14 000 000
telekméret (m ²)	1 090	972	253	1 400
fajlagos ár (Ft/m ²)		8 230	9 881	10 000
tulajdonatr. viszonya/típusa		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2025. szeptember	2025. szeptember	2025. szeptember
kinálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		7 407	8 893	9 000

ÉRTÉKELÉSI AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	hasonló
	1,05	1,05	1,00
telek terület	hasonló	kisebb	nagyobb
	1,00	0,90	1,05
forma, alak	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
földrajzi elhelyezkedés	hasonló	kedvezőbb	kedvezőbb
	1,00	0,90	0,90
elérhető közművek	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
kerítettisége	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
telek lejtése	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
övezeti besorolás, funkciója	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,70	0,70	0,70
fejlesztési potenciál	kedvezőbb	hasonló	hasonló
	0,85	1,00	1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	4 444	4 891	5 850

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m ²)	1 090
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	5 062
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	5 062
becsült érték (Ft)	5 517 580
becsült érték kerekítve (Ft)	5 500 000

fényképek	INGATLAN CÍME:	2336 Dunavarsány
		Vasút sor 60/2 hrsz.
	Dátum:	2025. szeptember 18.



1. a közterület kisajátítandó része



2. a közterület kisajátítandó része



3. a közterület kisajátítandó része



4. a közterület kisajátítandó része



5. a közterület kisajátítandó része



6. a közterület kisajátítandó része



Dunavarsány, Belterület, 60/2

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 387370/2/2022.09.26				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / helyi közút	0	1090	0

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 387370/2/2022.09.26				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: tulajdonba adás, 31384/1991.03.20 Eredeti határozat: 31384/1991.03.20 Név: DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 2336 DUNAVARSÁNY, Kossuth Lajos utca 18				

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 387370/2/2022.09.26				
	Vezetékjog				
	a vázrajzon megjelölt 46 m2 nagyságú területre VMB-18/2011 (20192) Eredeti határozat: 55773/2011.06.10 Név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG Jogosult címe: 1117 BUDAPEST XI.KER., Hengermalom út 18.				
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 387370/2/2022.09.26				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	A 60 hrsz-ú földrészlet megosztásából alakult				

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



KONTÚR CSOPORT Kft.

1146 Budapest, Hungária körút 162-168.

Pest vármegye

DUNAVARSÁNY
belterület

Munka száma: 2002

Munka megnevezése: **Budapest - Belgrád vasútvonal kisajátítás**

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1351/2025

TERÜLETKIMUTATÁS

a 60/2 helyrajzi számú földrészlet kisajátításáról

6. tkm

A területkimutatás a kisajátítási változási vázrajzzal együtt érvényes.

A kisajátítást kérő: **MÁV Magyar Államvasutak Zrt.**

1097 Budapest, Könyves Kálmán körút 36.

Készült: Budapest, 2025. augusztus 21.

Készítő és minőséget tanúsító:

Balog Erika

Balog Erika

okl. földmérő és térinformatikai mérnök

Földmérő lg. száma: 10451

Ing.rend.min.szám: 1900/2005

MMK: 01-11828/GD-T

Kontúr Csoport Kft.

1146 Budapest,
Hungária körút 162-168.
Adószám: 12921092-2-42

Balog Erika

okl. földmérő és térinformatikai mérnök
Földmérő lg.sz.: 10451
IRm sz.: 1900/2005

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.

Ráckeve,

záradékoló:

Ing.rend.min.sz.:

KISAJÁTÍTÁS ELŐTTI ÁLLAPOT														KISAJÁTÍTÁS UTÁNI ÁLLAPOT								Megjegyzés
Helyrajzi szám	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Alrészlet			Terület	Kat. jöv.	Kisajátítás utáni				Kisajátított		Visszamaradt		Szolgalmi és egyéb használati jogok							
		betűjelzés	műv. ága	műn. oszt.			Helyrajzi szám	kivett helyi közút	kivett helyi közút	Terület	Kat. jöv.	Terület	Kat. jöv.									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14									
6.	60/2	387370/2/2022.09.26 Vezetékgig ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. 1117 Budapest XI.ker. Hengermalom út 18. a vázrajzon megjelölt 46 m2 nagyságú területre VMB-18/2011 (20192)	kivett helyi közút	0.1090	0.00	60/3	kivett helyi közút	0.0525	0.00													
						60/4	kivett helyi közút			0.0565	0.00	387370/2/2022.09.26 Vezetékgig ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. 1117 Budapest XI.ker. Hengermalom út 18. a vázrajzon megjelölt 46 m2 nagyságú területre VMB-18/2011 (20192)										
1. oldal:														0.0525	0.00	0.0565	0.00					

KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 60/2 helyrajzi számú földrészletről

6. tkm

Méretarány: 1:1000

A kisajátítási változasi vázrajz a területkimutatással együtt érvényes.



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Készült: Budapest, 2025. augusztus 21.

Készítő és minőséget tanúsító:

Balog Erika
Balog Erika
okl. építész és térinformatikai mérnök
Földmérő íg. száma: 10451
Ingatlan.mén.szám: 19002005
MMK: 01-11629/GD-T

Kontúr Csoport Kft.
1146 Budapest,
Hungária körút 162-168.
Adószám: 15921092-2-42

Balog Erika
okl. építész és térinformatikai mérnök
Földmérő íg. száma: 10451
Ingatlan.mén.szám: 19002005
MMK: 01-11629/GD-T

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.

Röckevé,

záradékoló:
Ing. rend. min. sz.:

Munka száma: 2002
Munka megnevezése: Budapest - Belgrád vasútvonal kisajátítás
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1346-1370/2025

KISAJÁTÍTÁSI ÁTNÉZETI TÉRKÉP 2/4

a 37, 60/2, 57/2, 58, 59/1, 59/2
helyrajzi számú földrészelet kisajátításáról

5-10. Tkm

Méretarány: 1:1000



Készült: Budapest, 2025. augusztus 21.

Készítő és minőséget tanúsító:

Balog Erika
okl. földmérő és térinformatikai mérnök
Földmérő i.g. száma: 10451
Ing. rend. min. száma: 1900/2005
MVK: 01-11829/GD-T

Kontúr Csoporth Kft.
1146 Budapest, Hungária körút 162-168.
Adószám: 12921092-2-42
Balog Erika
okl. földmérő és térinformatikai mérnök
Földmérő i.g. száma: 10451
Ing. rend. min. száma: 1900/2005
MVK: 01-11829/GD-T

MÉRÉSI VÁZLAT 2/4
a 37, 60/2, 57/2, 58, 58/1, 59/2
helyrajzi számú földrésztelkek kisajátításáról

Méretarány: 1:250

5-10. Tkm

Jelmagyarázat:

- zölddő talaj
- grafikus eljárás során meghatározott tulajdonság határ
- 501 grafikus eljárás során meghatározott tulajdonság határ pont
- tervezési és létesítési határ
- 5901 tervezési és létesítési határ pont
- 501 tervezési és létesítési határ pont
- 135 ellenőrzési pont
- korábbi mértékű átvétel
- helyrajzi és földrajzi adatok
- 18 víznyelvény pontszám
- 41 02 víznyelvény pontszám

Készít: Budapest, 2025. augusztus 21

Készít: 80 és minőségét tanúsító

Balog Erika
adott aláírás és pecsét
Pécsmező u. 10/11
1148 Budapest
tel: 06-1-1482000
fax: 06-1-1482001

Balog Erika
adott aláírás és pecsét
Pécsmező u. 10/11
1148 Budapest
tel: 06-1-1482000
fax: 06-1-1482001





**Budapest-Belgrád vasútvonal újjáépítési beruházás magyarországi
szakaszának fejlesztése kapcsán kisajátítással érintett Dunavarsány
61/2 helyrajzi számú ingatlan kártalanítási összeg meghatározása
a MÁV Zrt. részére**



Készítette:
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.

BUDAPEST
2025. szeptember 30.



A.N.Z.S.Ó. 2001 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft
1134 Budapest, XIII. kerület, Angyalföldi út 30-32., földszint 2.
tel.: +36 1 2364920; fax: +36 1 2364929; e-mail: anzso@anzso.hu



TARTALOMJEGYZÉK

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK.....	3
1. ELŐZMÉNYEK	7
2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE	7
2.1. A piaci alapú forgalmi értékelés.....	9
2.2. A költségalapú értékelés.....	11
3. A TELEPÜLÉS BEMUTATÁSA	12
4. ÉRTÉKELT INGATLAN BEMUTATÁSA	14
5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS.....	16
5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	16
5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel.....	18
5.3. Forgalmi érték meghatározása költség számításon alapuló értékelési módszerrel.....	19
MEGJEGYZÉSEK	19

Mellékletek:

- Telek piaci érték számítás
- Fényképmelléklet
- Tulajdoni lap
- Területkimutatás
- Változási vázrajz
- Kisajátítási átnézeti térkép
- Mérési vázlat

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	MÁV Zrt.
Megbízó címe:	1097 Budapest, Könyves Kálmán krt. 36.
Megbízás célja:	Budapest-Belgrád vasútvonal újjáépítési beruházás magyarországi szakaszának fejlesztése projekt kapcsán kisajátítással érintett ingatlan kártalanítási összegének meghatározása a MÁV Zrt. részére
Értékelt jog:	tulajdonjog
Művelési ág	kivett
Megnevezése:	helyi közút
Ingatlan területe:	4009 m ²
Kisajátítás típusa:	részleges kisajátítás
Ingatlan nyilvántartás szerinti kisajátítással érintett terület:	62 m ²
Értékelés határnapja:	2025. szeptember 18.

A Dunavarsány 61/2 helyrajzi számú ingatlan elfogadott kártalanítási összege:

Kártalanítási érték:	967.054 Ft, azaz kilencszázhatvanhétezer-ötvennégy forint
----------------------	--

A 2007. évi CXXIII. törvény a kisajátításról 40. § szerint:

- (1) A kisajátítási tervben megjelölt ingatlanra megkötött adásvételi szerződés alapján kifizetett vételár a kisajátítási eljárás során megállapított kártalanítással megegyezően adó- és illetékmentes, ide nem értve az általános forgalmi adót.
- (2) 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.

Az értékbecsülő a tulajdonos adóalanyiságát nem vizsgálta. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján a használt ingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik, ugyanakkor ez alól kivételt képez, ha a tulajdonos az ingatlanjai értékesítésére nézve ÁFA alanyiságot választott. Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő. A megállapított érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik.

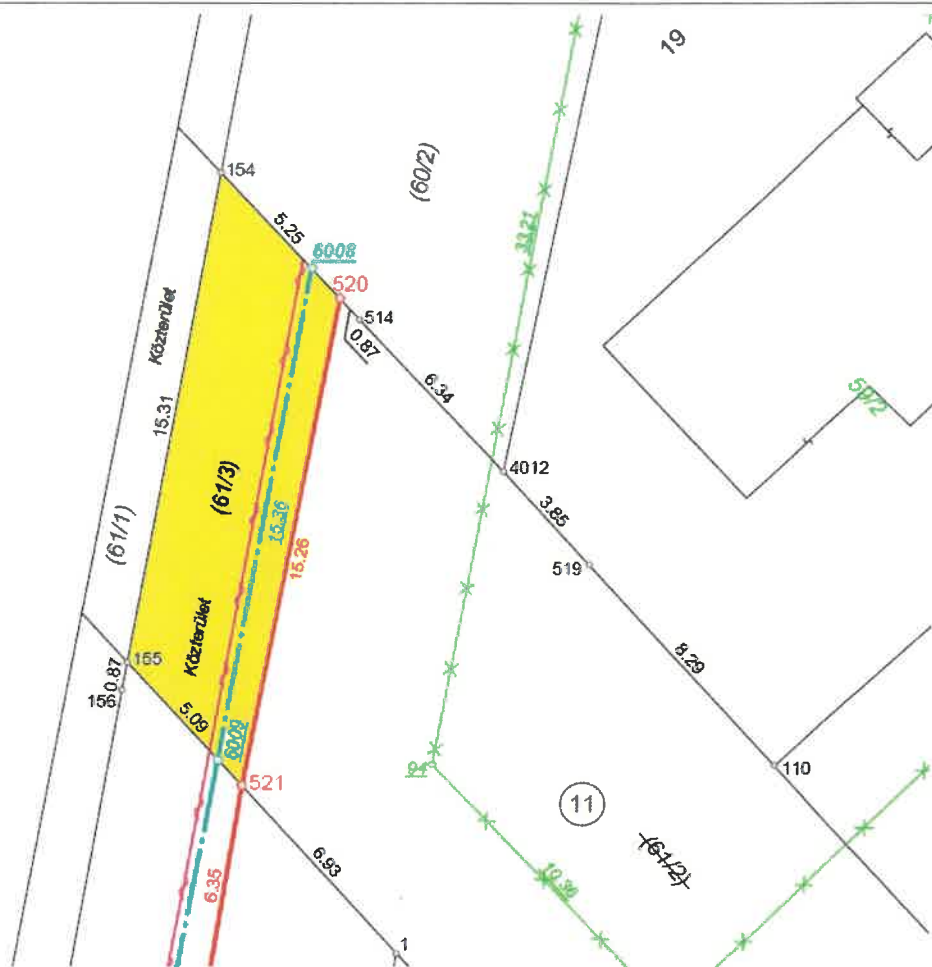
A Megbízótól kapott előzetes tájékoztatás szerint a kisajátítás célja zajvédő fal telepítése, amelyhez a szakmai előírások betartása érdekében a határoló lakótelekekből, közterületekből további területi igény mutatkozik.

A kisajátítási vázrajzok készítése során látott napvilágot, hogy az egyes lakótelkekhez kapcsolódó túlhasználaton kívül a település földhivatali térképészeti nyilvántartása is pontatlan. A Megbízó rendelkezésemre bocsátott egy mérési vázrajzot, amely mutatja a leendő zajvédő fal vonalát, a grafikus eljárás során meghatározott kisajátítási határt, a természetben létrejövő kisajátítási határt és a természetben bemért kerítéseket, épületeket. A fenti mérési vázrajz szerint szinte az összes ingatlan esetében nem egyezik meg a földhivatali nyilvántartási és a természetbeni állapot.

A lenti mérési vázrajzon látható, hogy a kisajátítás tárgyát képező közterületből a szomszédos lakótelkek tulajdonosai a saját tulajdonú lakótelkekhez hozzákerítették egyes részeket (a képen zöld színnel jelölik a természetbeni telekhatárokat).

A helyszínen a tulajdonosoktól kapott információk és a helyszíni szemle alapján a pontatlan földhivatali nyilvántartással nem egyező használat több évtizede fennáll, az ellen az elmúlt évtizedekben a használat által érintett ingatlanok tulajdonosai nem szólaltak fel. A pontos földhivatali nyilvántartás hiányában és vélhetően annak nyilvántartási rendezésének magas költségei miatt a pontatlanságok ismertté válása után sem vállalta senki annak rendezését, így ennek köszönhetően áll fenn a lenti ábrán bemutatott állapot.

A részleges kisajátítással érintett közterületből a lenti ábrán citromsárga színnel jelöltük a földhivatali nyilvántartás szerint a 61/2 helyrajzi számból kisajátítandó földterületet. Az ábrán halvány zöld vonallal (—x—x—) jelzett vonal mutatja a természetben kialakított kerítések (természetbeni telekhatárok) vonalát:



A kártalanítási összeg meghatározása során a Megbízótól kapott dokumentumok és utasítások alapján jelen ingatlan esetében a földhivatali nyilvántartás alapján készült területkimutatásban szereplő földterület méretével számoltunk. Az érintett földterületen lévő többi vagyonelem esetében a természetben a kisajátítási területhez tartozó vagyonelemek (jelen közterület esetében ez a kisforgalmú aszfaltút) értékével számoltunk.

A fenti érték a határnaptól számított maximum 365 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Jelen szakvélemény a MÁV Zrt. megbízásából a kisajátítási eljárást megelőző adásvételi megállapodás megalapozását célzó felhasználásra készült, írásos hozzájárulásom és engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes

személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

A szakvéleményben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a mellékletben található „Feltételezések és az értékelés korlátozó feltételei” korlátozzák.

A szakvéleményben ismertetett ingatlan helyszíni szemlájén és a szakvélemény elkészítésében az alábbi szakértői és vagyonértékelői jogosultsággal rendelkező személyek vettek részt:

Nagy István	igazságügyi ingatlan-értékbecsülő szakértő ig. szám: 272408
dr. Rendik Zoltán	közgazdasági szakokleveles mérnök, vagyonértékelő 07021/2014; EUFIM 2023/276

A.N.Z.S.Ó. 2001
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.
Adószám: 12612811-2-4
Zrt: 30400001-00000000-33806017

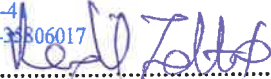
.....



Nagy István
igazságügyi ingatlan-értékbecsülő szakértő
ig. sz.: 272408



.....



dr. Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

1. ELŐZMÉNYEK

A MÁV Zrt. 2025. szeptember 22-én bízott meg, hogy a Budapest-Belgrád vasútvonal újjáépítési beruházás magyarországi szakaszának fejlesztése projekt kapcsán kisajátítással érintett 25 darab ingatlan kártalanítási összegének meghatározását végezzem el területszerzés céljából. Jelen helyrajzi számú ingatlan is ezen csomag része.

A helyszíni szemle időpontja és az értékbecslés határnapja: 2025. szeptember 18.

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A Megbízó képviselőivel bejártuk az ingatlant, annak állagát fényképfelvételeken rögzítettük.

Elvégeztük a telek helyrajzi paramétereinek vizsgálatát a földhivatali ingatlan-nyilvántartás szerint vezetett térképmásolat ismeretében helyszíni szemrevételezés alapján.

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják. Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szükségesség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél

kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

A fentiek, valamint az EVS alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékebecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A tulajdoni lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a tulajdoni lap III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítom a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótlom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgálom az épületek és építmények műszaki állapotát.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert (piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer és hozamszámításon alapuló értékelési módszer) összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni. A lakóingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékebecslés fordulónapijától számított legfeljebb 365 napig érvényes.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

2.1. A piaci alapú forgalmi értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása, valamint az értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmódosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. kereskedelmi ingatlanok, a település adott részén található üresen álló eladatlan hasonló jellegű, funkciójú ingatlanok, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;
- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas

adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körütekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyzámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

A **hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel** meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használom fel.

2.2. A költségalapú értékelés

A **költségalapú értékelés** lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költségalapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét. Az újraelőállítási költség hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

Az értékmegállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt. Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szükségesség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

A fentiek, valamint az EVS 2016 alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

A kisajátítással kapcsolatos sajátosságok

Az értékelés módszerének kialakításánál a 2007. évi CXXIII. törvény leírtakat alkalmaztuk. A tulajdon kisajátíthatóságának elvi alapjaival az Alkotmány 13. §-nak 2. bekezdése foglalkozik, amelyben kimondja: a tulajdont kisajátítani csak közérdekből, a törvényben szabályozott esetekben, módon teljes feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet. A kisajátítás csak meghatározott körben, meghatározott feltételek megléte esetén történhet meg. A kisajátítási eljárást megelőzően meg kell kísérelni a területek adás-vétellel való megszerzését, ugyanis az ingatlan tulajdonjogát kisajátítással csak akkor lehet megszerezni, ha az adásvétel útján nem válik lehetségessé.

Ezen a jogszabályokon kívül természetesen a kártalanítási értékösszeg kialakításánál figyelembe kell venni a Megyei Bíróságok, továbbá a Legfelsőbb Bíróság kisajátítással kapcsolatos gyakorlatát is.

A szakértői vélemény készítésekor figyelembe kell venni, hogy a jogszabályok szerint az ingatlan egy része is kisajátítható. A tulajdonosok kérelmére azonban az egész ingatlant kell esetenként kisajátítani, ha az ingatlan egy részének a kisajátítása következtében az ingatlan visszamaradó része eredeti céljára használhatatlanná válik.

Figyelemmel voltunk az értékképzésnél, hogy a rendelet szerint nincs helye az egész ingatlan kisajátításának, ha a kisajátítást kérő a szomszédos ingatlanból a visszamaradó ingatlannak olyan kiegészítését ajánlja fel, hogy az eredeti céljának megfelelően használható lesz.

A kisajátítást megelőző elvi eljárások egyeztetésénél különös figyelemmel voltunk arra a Legfelsőbb Bíróság BH 1984. évi 445 jogesetre, amely szerint azonos adottságú ingatlanok kisajátításáért járó kártalanítás összeg kiszámításánál azonos elveknek kell érvényesülni.

A legfelsőbb Bíróság 1978. évi 243. II. jogesete alapján törekedni kell arra, hogy azonos területű és minőségű ingatlanok kisajátítása esetén, a tulajdonosok arányos kártalanításban részesüljenek.

A Legfelsőbb Bíróság értelmezése szerint a forgalmi érték vizsgálatánál a szélesebb körben kialakult forgalmi adatoknak feltárása is szükséges, de ugyanakkor elsősorban a helyben kialakult forgalmi értékeket kell figyelembe venni.

3. A TELEPÜLÉS BEMUTATÁSA

Dunavarsány Pest vármegyében, a Duna–Tisza közén, a fővárostól délre fekszik, a Csepel-sziget közelében. Földrajzi helyzete kedvező, mivel az M0-s autópályát, az 51-es főút mellett helyezkedik el, és áthalad rajta a Budapest–Belgrád vasúti fővonal, amely stratégiai közlekedési kapcsolatot biztosít. A város területét alföldi síkság jellemzi, jó minőségű termőföldekkel,

ugyanakkor a Rukkel-tó és a környező tavak fontos rekreációs szerepet töltenek be. A természeti környezetet a vizes élőhelyek, a Duna közelsége és kisebb erdős területek határozzák meg.

A település kulturális élete változatos: aktív közösségi ház, könyvtár és hagyományörző programok segítik a közösségi identitás fenntartását. Dunavarsány lakossága folyamatosan növekszik, főként Budapest közelsége miatt, így a város az agglomeráció egyik kedvelt célpontjává vált. Gazdasági fejlődését jelentősen meghatározza az ipari park, ahol logisztikai, kereskedelmi és könnyűipari vállalkozások működnek. A szolgáltatások köre bővül, a mindennapi igényeket helyi üzletek, vendéglátóhelyek és kisvállalkozások elégítik ki.

A mezőgazdaság továbbra is jelen van, elsősorban kisebb családi gazdaságok és kertészetek formájában. Az ipar, a szolgáltatások és a mezőgazdaság együttese alakítja ki a település vegyes gazdasági szerkezetét. Lakóterületein új családi házas övezetek és lakóparkok épülnek, jelezve a város vonzerőjét az agglomerációban. Kulturális szempontból meghatározóak a közösségi ünnepek, a sportélet és a civil szervezetek aktivitása.

Összességében Dunavarsány egy dinamikusan fejlődő kisváros, amely egyszerre őrzi meg vidéki jellegét és profitál a főváros közelségéből, miközben a Budapest–Belgrád vasútvonal és az ipari park révén egyre fontosabb gazdasági és közlekedési csomóponttá válik.

A település országon és régió belüli elhelyezkedését a következő ábra mutatja:



A település ingatlanpiaci jellemzői

Dunavarsány ingatlanpiaca az elmúlt években élénk fejlődést mutatott, amit elsősorban a főváros közelsége és a jó közlekedési kapcsolatok magyaráznak. Az M0-s körgyűrű és az 51-es főút közelsége miatt sokan választják a várost lakóhelyül, akik Budapesten dolgoznak, de nyugodtabb, kertvárosias környezetre vágnak. Az újjépítésű családi házak és lakóparkok iránt nagy a kereslet, főként a fiatal családok körében. A használt családi házak piaca is aktív, különösen a központi fekvésű, jó állapotú ingatlanok kelendők.

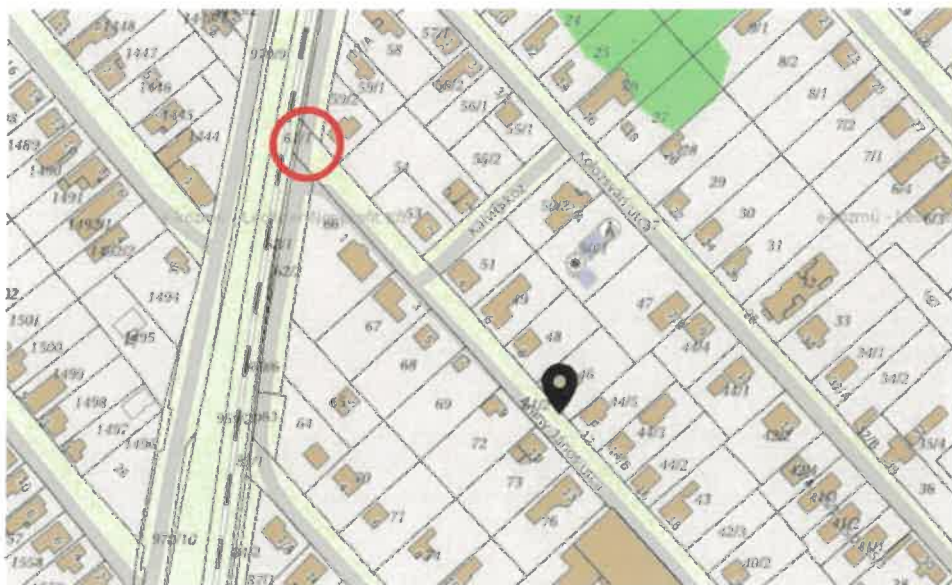
Az ingatlanárak a fővároshoz képest kedvezőbbek, ugyanakkor az agglomeráció más

településeihez viszonyítva fokozatosan emelkednek. A város ipari parkja miatt a helyi bérlakás- és kisebb lakóingatlan-keresletet a környéken dolgozók is növelik. A nagyobb telkek és építési területek iránti kereslet is számottevő, mivel sokan saját ház építésében gondolkodnak. A kereskedelmi és szolgáltatási ingatlanok piaca stabil, főként a központi részeken mutatkozik igény új üzletekre.

4. ÉRTÉKELT INGATLAN BEMUTATÁSA

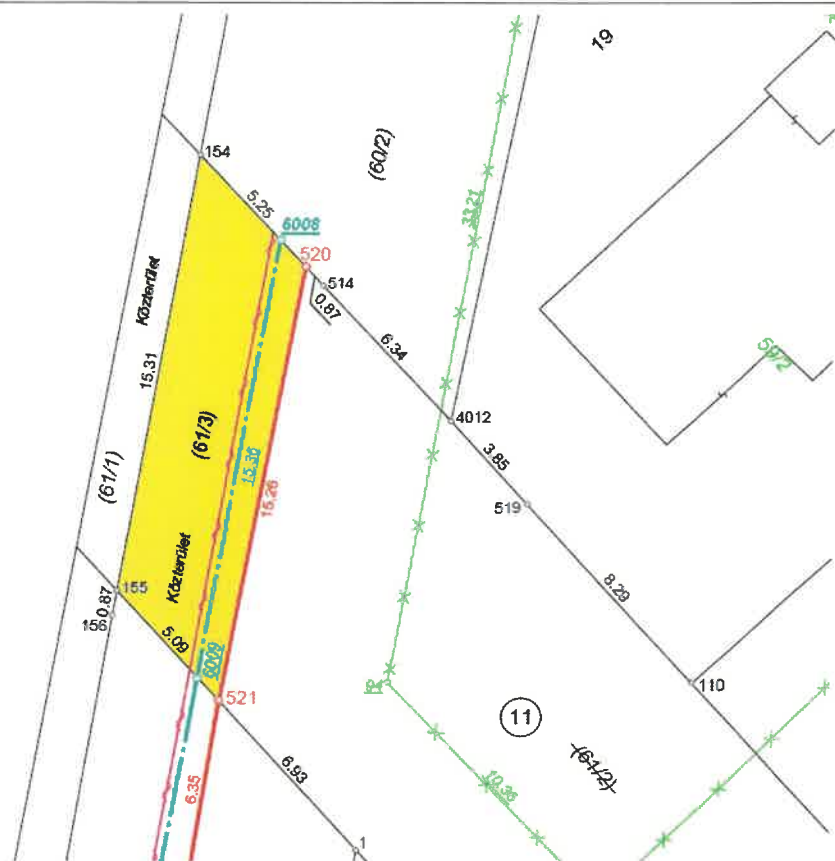
Az értékelt ingatlan a Budapest-Belgrád vasúti fővonallal párhuzamosan haladó, közterület besorolású közterületnek, a Vasút sornak a része.

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi térképrészlet mutatja:



A lenti mérési vázrajzon látható, hogy a kisajátítás tárgyát képező közterületből a szomszédos lakótelkek tulajdonosai a saját tulajdonú lakótelkekhez hozzákerítettek egyes részeket (a képen halvány zöld vonallal jelölik a természetbeni telekhatárokat).

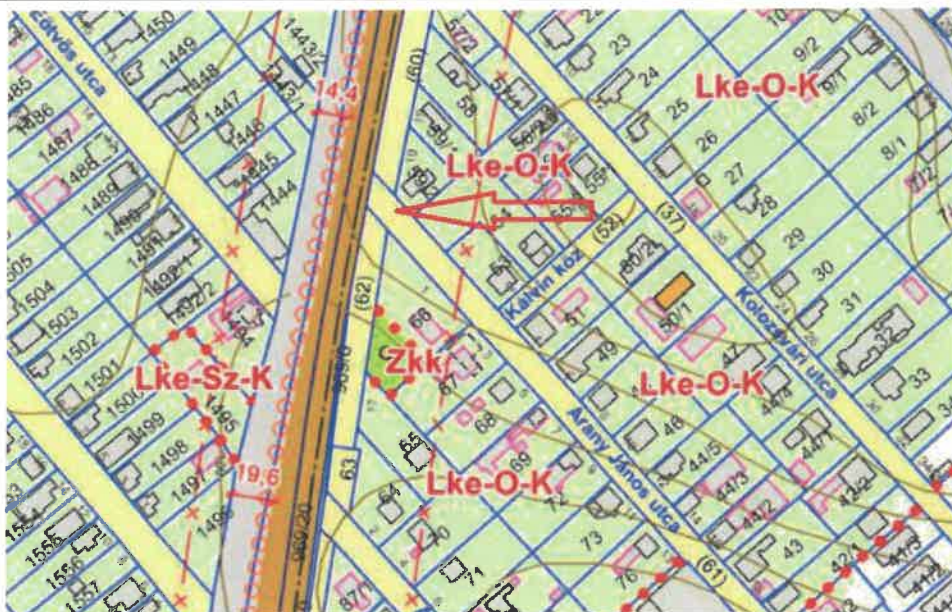
A részleges kisajátítással érintett közterületből a lenti ábrán citromsárga színnel jelöltük a földhivatali nyilvántartás szerint a 61/2 helyrajzi számból kisajátítandó földterületet. Az ábrán halvány zöld vonallal (—x—x—) jelzett vonal mutatja a természetben kialakított kerítések (természetbeni telekhatárok) vonalát:



A kártalanítási összeg meghatározása során a Megbízótól kapott dokumentumok és utasítások alapján jelen ingatlan esetében a földhivatali nyilvántartás alapján készült területkimutatásban szereplő földterület méretével számoltunk. Az érintett földterületen lévő többi vagyonelem esetében a természetben a kisajátítási területhez tartozó vagyonelemek (jelen közterület esetében ez a kisértelmű aszfaltút) értékével számoltunk.

A helyszínen a tulajdonosoktól kapott információk és a helyszíni szemle alapján a pontatlan földhivatali nyilvántartással nem egyező használat több évtizede fennáll, az ellen az elmúlt évtizedekben a használat által érintett ingatlanok tulajdonosai nem szólaltak fel. A pontos földhivatali nyilvántartás hiányában és vélhetően annak nyilvántartási rendezésének magas költségei miatt a pontatlanságok ismertté válása után sem vállalta senki annak rendezését, így ennek köszönhetően áll fenn a fenti ábrán bemutatott állapot.

Az ingatlan a Helyi Építési Szabályzatban közlekedési terület besorolású. Az övezeti térkép részletét az alábbi ábra mutatja:



Az övezetre vonatkozó előírásokat a következő ábra mutatja:

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

52. Általános előírások a közlekedési és közműterületekre,

az övezetbe nem sorolt közterületekre

74. § (1) A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kotottpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.
- (2) Országos közút védőtávolsága külterületen főút esetén a tengelytől mérten 100 m-100 m, az alacsonyabb rendű országos utak esetén a tengelytől mérten 50 m-50 m.
- (3) A közlekedési területek és védősávjai a közlekedési szakhatóságok és az út kezelőjének hozzájárulásával használható fel, a közúthoz csatlakozást létesíteni a közút kezelőjének hozzájárulásával lehet.
- (4) Belterületen, a közút mellett, ipari, kereskedelmi, vendéglátóipari, továbbá egyéb szolgáltatási célú építmény építése, bővítése, rendeltetésének megváltoztatása, valamint a közlekedési területen belül nyomvonal jellegű építmény elhelyezése, bővítése csak a közút kezelő hozzájárulásával lehet.

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

A kártalanítási összeg alapját képező forgalmi érték meghatározása során különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A forgalmi érték meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek. Ez a megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban (jelen értékelés fordulónapjától 2 évig visszamenőleg adásvétel tárgyát és/vagy ingatlanpiaci kínálatban megjelenő, jelen értékbecslés fordulónapjától 6 hónapig visszamenőleg keletkezett kínálat tárgyát képező ingatlanok) kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal.

Jelen esetben az értékbecslés tárgyát a teljes földterület képezi. A piaci érték meghatározására a piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszere alkalmazható, ugyanis ezen fajlagos érték és a kisajátításra tervezett telekméret szorzata alapján számítható a teljes területre vonatkozó kártalanítási összeg.

A kártalanítási összeg meghatározása során a Megbízótól kapott dokumentumok és utasítások alapján a földterület esetében a közhiteles földhivatali nyilvántartáshoz igazodva a tulajdoni lapon szereplő földterület méretével számoltunk.

A beépítésre nem szánt területek (utak, árkok, vízfolyások, patakok, parkok, közterületek, parkolók stb.) túlnyomó részben közhasználat céljára fenntartottak. A jogi státuszuk miatt többnyire forgalomképtelenek (pl. állami vagy önkormányzati tulajdonban, kötelező fenntartás mellett). Kivételes esetekben (pl. elhanyagolt vagy korábban nem kisajátított földdarabok, osztatlan közös tulajdon) magánkézbe is kerülhettek, de ezek rendkívül nehezen értékesíthetők.

A valós piaci kereslet alacsony, mivel az ilyen ingatlanok nem hasznosíthatók lakó-, kereskedelmi vagy ipari célra. Egyetlen releváns hasznosítási módjuk, ha egy beruházáshoz (pl. út, csatorna, parkoló) szükséges a terület integrálása. A kereslet csak funkcionális vagy jogi kényszer esetén jelenik meg, ilyen esetek lehetnek például:

- Út- vagy közműfejlesztéshez szükséges a tulajdonjog tisztázása.
- Önkormányzat vagy közútkezelő szeretné konszolidálni a területhasználatot.
- Szomszédos ingatlan tulajdonosa szeretné kisajátítani vagy használatba venni.

Ezen ingatlanok kínálata minimális és esetleges, jellemzően önkormányzati rendelet alapján értékesítik vagy apportként kezelik. Nem rendelkeznek tényleges piaci értékkel a hagyományos ingatlanpiacon. Amennyiben értékesítés történik, az ár általában szimbolikus vagy önköltség-alapú. Ezen ingatlanok fő jellemzői:

- az átminősítés gyakorlatilag kizárt vagy több éves önkormányzati és/vagy állami engedélyezési eljárás része lenne;
- jellemzően közfeladat ellátásához kapcsolódnak;
- konfliktusok a környező telkek tulajdonosaival, használati igények jelennek meg;
- sokszor rendezetlen tulajdon, nem pontosított térképi adatok;
- még magántulajdon esetén is közhasználat alatt állhat (pl. közterület elől el nem zárt magánút, árok);
- nincs jelentős értéknövekedési potenciáljuk, de stratégiai jelentőségük nőhet;
- településrendezési tervek, zöldinfrastruktúra-fejlesztések során nőhet a fontosságuk.

Összefoglalva a közterület-jellegű, beépítésre nem szánt ingatlanok piaca kvázi nem létezik a klasszikus ingatlanpiaci értelemben, mivel nem létezik szabadpiaci referenciaár. Értékük és

forgalmuk szinte kizárólag funkcionális, jogi vagy településtervezési szempontból releváns. Piaci értékük csak ritkán jelenik meg, akkor is egyedi esetekben. Amennyiben az adott terület egy összevonható telekrész vagy az átminősítése (pl. zöldterület → építési övezet) valószínűsíthető például önkormányzati vagyonkezelésből történő kivonás vagy fejlesztés során, akkor spekulatív befektetésként megjelenhet az érdeklődés – de ez rendkívül ritka és kockázatos. Az előzőek miatt a lakó vagy a nem lakó (ipari, kereskedelmi) ingatlanokhoz hasonló ingatlanpiaci folyamatok nem állíthatók fel, nem értelmezhetők.

Összességében a beépítésre nem szánt ingatlanok értékének meghatározása egyedi megítélést és szakmai mérlegelést kíván, hiszen piaci összehasonlító adatok ritkák és a tényleges érték sokszor a fizikai megközelíthetőségen és a jövőbeni funkcionális lehetőségeken múlik. Jelen esetben a szűkebb földrajzi környezetben elhelyezkedő, a TÉKA szerint nem beépíthető teleknek minősülő (vagyis 10 %-nál alacsonyabb a beépíthetősége) és az övezeti besorolása alapján minimális beépíthetőséggel bíró ingatlanokat használtunk fel összehasonlító adatként. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékelt számítási táblázat tartalmazza. Ennek eredményeképpen a telek fajlagos forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével 4.217 Ft/m²-ben határoztuk meg. Ennek alapján a kisajátítandó földterület után fizetendő kártalanítási összeg:

$$62 \text{ m}^2 \times 4.217 \text{ Ft/m}^2 = 261.454 \text{ Ft}$$

5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

A hozam alapuló értékelési módszerrel meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő becsült éves nettó pénzmennyiséget (NOI) a bevételek és kiadások különbségéből jelenértékre számszerűsítjük, amely az ingatlannak, mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Hozamértékelésnél az ingatlan üzemszerű működése mellett jelentkező potenciálisan várható bevételeket vehetjük figyelembe.

A bérleti díj meghatározása után az optimális esetben realizálható éves bevételt csökkentjük a kihasználtsággal, az üzemeltetési és egyéb költségekkel, így meghatározva a nettó éves bérleti bevételt. A fenti alapadatok alkalmazása alapján képezzük az éves cash-flow-t, amelynek jelenértéke szolgáltatja az ingatlan hozam alapú értékelési módszerrel számított értékét. A számítást 5 éves időtartamra évi bontásban végezzük el.

A kisajátítás tárgyát képező vagyonelem nem képez olyan piacképes terméket, amely önállóan hasznosítható, bérbeadható, jövedelemszerző tevékenységre alkalmas lenne, így nem használható ezen kisajátítandó vagyonelemek piaci értékének meghatározására.

5.3. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel

A költségalapú érték meghatározása során az építmények újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket, így ezen értékelési módszer alkalmazása terjedt el az egyedi vagyonelemek piaci értékének meghatározására.

Az érintett földterületen lévő vagyonelemek esetében a természetben a kisajátítási területhez tartozó vagyonelemek (jelen közterület esetében ez a kisforgalmú aszfaltút) értékével számolunk.

Az egyes felépítmények, illetve felépítményrészek fajlagos építési költségét az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2025. évi kiadványa (ÉKS2025) alapján határoztuk meg. A jelzett területen kisforgalmú aszfaltutat építettek ki, amelynek a kialakítási költsége a következőképpen alakul:

2.2.4. Kisforgalmú aszfaltút	38.000-48.300.-/m²
4,0 cm AC – 11 kopó aszfaltbeton kopóréteg	
6,0 cm AC – 16 alap aszfaltbeton kötőréteg	
20,0 cm Ckt- 4 hidraulikus kötőanyagú alapréteg feszültség mentesítve	
20,0 cm homokos kavics fagyvédő réteg	

Ezen vagyonelem és annak számított piaci értékét a következő számítási táblázat mutatja:

vagyonelem megnevezés	méret	egység	fajlagos érték	egység	avultság			érték
					fizikai	funkcionális	környezeti	
kisforgalmú aszfaltút	42	m ²	42 000	Ft/m ²	60%	0%	0%	705 600 Ft
								705 600 Ft

Visszamaradó terület értékcsökkenése

A közterület funkciója alapján, valamint figyelembe véve, hogy több helyrajzi szám együttesen alkotja az önkormányzati utak rendszerét, a visszamaradó földterület értékcsökkenése csak speciális esetekben értelmezhető. Jelen esetben ezek a tényezők nem állnak fenn, így a visszamaradó terület értékcsökkenés nem releváns.

Összegzés

A korábban bemutatott számítások szerint a csatolt dokumentumok és a helyszíni szemle alapján a kisajátítandó területre eső javasolt kártalanítási összeg a következőképpen alakul:

vagyonelem	érték
földterület	261 454 Ft
kisforgalmú aszfaltút	705 600 Ft
összesen:	967 054 Ft

A tulajdoni lapon egy tulajdonos szerepel a tulajdoni lap II/1 bejegyzésében. A kártalanítási összeg így teljes mértékben ezt a tulajdonost illeti:

tulajdonos	tulajdoni lap hivatkozás	tulajdoni hányad	kártalanítási összeg
Dunavarsány Város Önkormányzata	II/1	1 / 1	967 054 Ft
			967 054 Ft

MEGJEGYZÉSEK

Szakértői Nyilatkozat

- Kijelentem, hogy a szakértést, mint független értékelő szakértő végeztem és az ingatlanokban semminemű jogi, üzleti vagy befektetési érdekeltséggel nem rendelkezem.
- A Megállapítások semmilyen jogi vagy üzleti összefüggésben nincsenek a kialakított díjazással, javadalmazással, attól függetlenül. Ezen nyilatkozatot az ilyen szakterülettel foglalkozó szakértők tevékenységére vonatkozó összeférhetlenségi előírások részéről való betartása céljából teszem.
- Rendelkezem a szakanyag elkészítéséhez szükséges engedéllyel és jogosítvánnyal.
- A ténybeli megállapítások, melyet ezen szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, személyes részrehajlástól mentes a szakértői elemzés, vélemény és következtetés.
- Nincsen sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekeltségem azon ingatlanban, mely a szakvélemény tárgyát képezi, nem vagyok részrehajló és nincsenek személyes érdekeim.
- Az ingatlant per-, teher-, és igénymentesként kezeltem.
- Az értékelés során a Megbízó információit, adatszolgáltatásait használtam fel, azok hitelességét nem vizsgáltam. Kivétel ez alól azok a megbízói adatok, amelyeket a helyszíni szemle során ellenőriztem és szakvéleményemben rögzítettem.
- Kijelentem, hogy tevékenységemet a hatályos jogszabályi előírások, szakmai utasításokban foglaltaknak, ill. a szakirodalmi ajánlásoknak megfelelően és etikai normák betartásával végeztem.
- Tevékenységem során tudomásomra jutott szakmai és üzleti titkokat megőrzöm.
- Felelősséget vállalok a hivatásos értékelők részéről elvárt szakértelemért, gondosságért, de semmiféle felelősséggel nem tartozom harmadik féllel szemben.
- Minden olyan tényből, adatból – mely szemrevételezéssel nem volt megállapítható és adatszolgáltatásként sem kaptam meg, viszont az információt adók erről tudtak vagy tudhattak – folyó esetleges jogkövetkezményekért felelősséget nem vállalok.

- A megállapított érték minden figyelembe vett tényező ellenére is csak megalapozott értéket ad, mivel a tényleges érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.
- Ezen tájékoztató értékű szakvélemény magyar nyelven készült. Idegen nyelvre történő fordítása során bizonyos fogalmak különböző módon értelmezhetők. Azokban az esetekben, ahol kétség merül fel, a magyar változat az irányadó.

Feltételezések és az értékelés korlátozó feltételei

Jelen értébecslésem az alábbi feltételek mellett érvényes:

- Az értékelés során annyiban bízom az ingatlan jövőbeni tulajdonosa és/vagy a Megbízó által számomra nyújtott információban, amennyiben azokat ésszerűnek és egyéb bizonyítékok által megerősítettnek véltem.
- A helyszínen ellenőrző méréseket nem végeztem. A környezetre vonatkozó megállapításaimat a helyszíni bejárás alkalmával tapasztaltak alapján tettem.
- Az értébecslésben értékelt elsődleges joga tehermentes tulajdonjog, melyet semmilyen más érdekelttség vagy tőke nem terhel, csak az állami kisajátítási jog, elkobzás, rendőrségi hatáskör és az adózás korlátozhatja.
- Tekintettel arra, hogy az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatta és jogi vizsgálat – beleértve az ingatlan tulajdonjogának vagy terheinek vizsgálatát – nem képezte megbízásom tárgyát, ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmiféle felelősséget nem vállalok. Az ingatlan földhivatali tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket – így a tulajdonjogra vonatkozó bejegyzéseket – valósnak kell feltételezni ellenkező bizonyításig.
- Feltételezem, hogy az e jelentésben szereplő az értékmeghatározás alapjául szolgáló valamennyi lehetséges ingatlanhasználati formához a szükséges összes dokumentum és engedély különböző forrásokból beszerezhető vagy meghosszabbítható.
- A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.
- Értébecslésemben hozzáértő, felelős tulajdonost és ingatlankezelőt feltételezem.
- Az ingatlan területére, méreteire vonatkozó adatok forrásait megbízhatónak feltételezem. Az értébecslésben mellékletként becsatolt dokumentumok, térképek, rajzok kizárólag bemutatás célját szolgálják, segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalta kérdéseket.
- Jelentésemben feltételezem, hogy az ingatlanban nem találhatók olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét pozitív vagy negatív

irányban befolyásolják.

- Megbízásnak nem képezte tárgyát, így nem végeztünk geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatokat.
- Amennyiben erre nem született külön megállapodás, e jelentés aláírója nem kötelezhető jogi vita esetén bíróság előtt való megjelenésre, tanúskodásra.
- Jelen értékbecslés a megjelölt célra készült és kizárólag arra használható fel. Előzetes írásbeli engedélyem nélkül sem a jelentés egésze, sem annak egyes részletei beleértve a jelentés értékére vonatkozó megállapítást a korlátozó feltételek közlése nélkül, a jelentéssel kapcsolatban a jelentés aláírójának megnevezése, nem adható ki harmadik fél részére.
- Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni.
- Nem vállalom felelősséget semmiféle következményként véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért beleértve az el nem ért hasznót, opportunity cost-ot stb., akkor sem ha annak lehetséges jelenlétéről tájékoztatást kapott.
- Amennyiben erre vonatkozóan nem szerepel más megállapítás, úgy az ingatlanon jelen lévő vagy nem lévő veszélyes anyagokra vonatkozó vizsgálatot nem végeztem. A vagyoneértékelő szakembereknek nincs meg a képesítésük arra, hogy felismerjék a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Veszélyes anyagok például azbeszt, formaldehid szigetelés jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételezem, hogy ilyen anyagok nem találhatók az ingatlanon, és ezzel kapcsolatban semmiféle felelősséget nem vállalom. Amennyiben szükséges, ez ügyben az ügyfél kötelessége szakértő megbízása.

Budapest, 2025. szeptember 30.

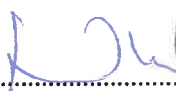
A.N.Z.S.Ó. 2001

Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.

H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.

Adószám: 12612811-2-41

BtX Zrt: 30400001-00000000-35806017


Nagy István
igazságügyi ingatlan-értékbecslő szakértő
ig. sz.: 272408




dr. Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

2336 Dunavarsány, Vasút sor 61/2 hrsz.

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Szigethalom, külterlet	Szigetszentmiklós, Sóderos utca	Szigetszentmiklós, Szellős utca
Környezete:	lakó és vasútközelkedési	külterület	3 %-ban beépíthető zártkert	3 %-ban beépíthető zártkert
Jelleg, funkció:	közterület	vegyes környezet	zártkerüti környezet	zártkerüti környezet
Övezeti besorolás:	Köu	3%-ban beépíthető	3 %-ban beépíthető	3 %-ban beépíthető
Ingatlan adottságai:	jelenleg lakótelkekhez kerített közterület	fűves, bokros terület	osztatlan közös tulajdonban lévő, művelés alól kivett terület, közelben aszfaltozott út	művelés alól kivett terület, közvetlenül a Szellős utcáról nyílik
Megjegyzés:		kerítetlen, közmű nélküli	kertészkedésre alkalmas, közművek nincsenek	kertészkedésre, hobbi teleknek alkalmas, közművek nincsenek
Adat forrása:		zenga.hu/7934712	ingatlan.com/34960321	ingatlan.com/34973984
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)	4 009	8 000 000	2 500 000	14 000 000
telekméret (m ²)		972	253	1 400
fajlagos ár (Ft/m2)		8 230	9 881	10 000
tulajdonatr. viszonya/típusa		kinálát	kinálát	kinálát
kinálati/adásvétel időpontja		2025. szeptember	2025. szeptember	2025. szeptember
kinálati/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		7 407	8 893	9 000

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	hasonló
	1,05	1,05	1,00
telek terület	kisebb	kisebb	kisebb
	0,90	0,85	0,90
forma, alak	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
földrajzi elhelyezkedés	hasonló	kedvezőbb	kedvezőbb
	1,00	0,90	0,90
elérhető közművek	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
kerítésége	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
telek lejtése	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
övezeti besorolás, funkciója	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,70	0,70	0,70
fejlesztési potenciál	kedvezőbb	hasonló	hasonló
	0,85	1,00	1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	3 704	4 447	4 500

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m2)	4 009
fajlagos átlagár (Ft/m2)	4 217
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	4 217
becsült érték (Ft)	16 905 953
becsült érték kerekítve (Ft)	16 900 000

fényképek	INGATLAN CÍME:	2336 Dunavarsány
		Vasút sor 61_2 hrsz.
	Dátum:	2025. szeptember 18.



1.

a közterület kisajátítandó része



2.

a közterület kisajátítandó része



3.

a közterület kisajátítandó része



4.

a közterület kisajátítandó része



5.

kisajátítási pontok kijelölése



6.

kisajátítási pontok kijelölése



Pest Varmegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 10.
2300 Ráckeve, Szent István tér 3/III.

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20250917/788956
2025.09.17

Oldal 1/1

Dunavarsány
Belterület, 61/2 helyrajzi szám

Dunavarsány, Belterület, 61/2

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 387334/2/2022.09.26				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / helyi közút	0	4009	0

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 387334/2/2022.09.26				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: tulajdonba adás, 31384/1991.03.20 Eredeti határozat: 31384/1991.03.20 Név: DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 2336 DUNAVARSÁNY, Kossuth Lajos utca 18				

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 387334/2/2022.09.26				
	Vezetékjog				
	a vázrajzon megjelölt 297 m2 nagyságú területre VMB-18/2011 (20192) Eredeti határozat: 55774/2011.06.10 Név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG Jogosult címe: 1117 BUDAPEST XI.KER., Hengermalom út 18.				
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 387334/2/2022.09.26				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	A 61 hrsz-ú földrészlet megosztásából alakult				

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Munka száma: 2002

Munka megnevezése: **Budapest - Belgrád vasútvonal kisajátítás**

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1356/2025

TERÜLETKIMUTATÁS

a 61/2 helyrajzi számú földrészlet kisajátításáról

11. tkm

A területkimutató a kisajátítási változási vázrajzzal együtt érvényes.

A kisajátítást kérő: **MÁV Magyar Államvasutak Zrt.**
1097 Budapest, Könyves Kálmán körút 36.

Készült: Budapest, 2025. augusztus 21.

Készítő és minőséget tanúsító:



Balog Erika
okl. földmérő és térinformatikai mérnök
Földmérő lg. száma: 10451
Ing.rend.min.szám: 1900/2005
MMK: 01-11828/GD-T

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.

Ráckeve,

záradékoló:

Ing.rend.min.sz.:

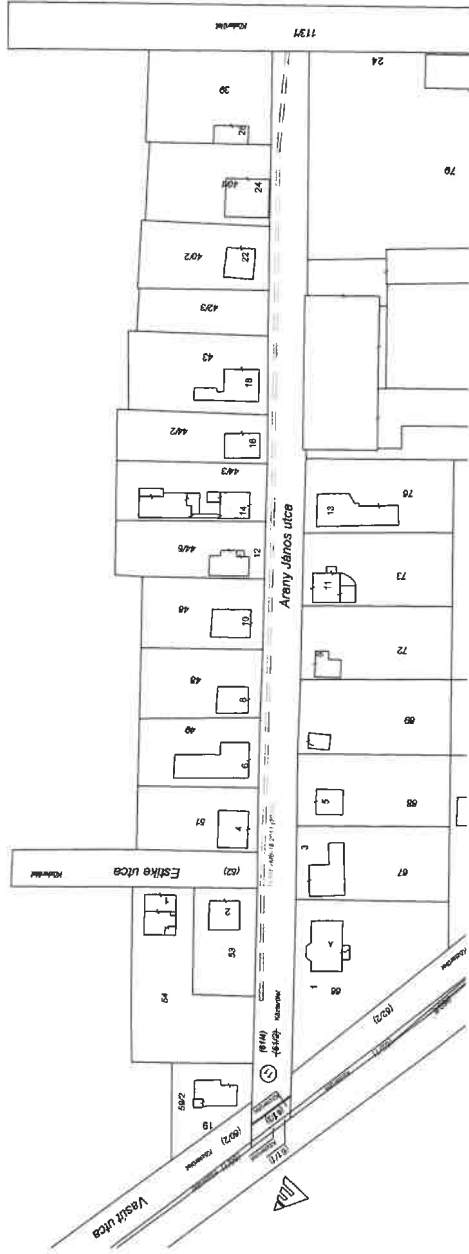
KISAJÁTÍTÁS ELŐTTI ÁLLAPOT														KISAJÁTÍTÁS UTÁNI ÁLLAPOT								Megjegyzés
Helyrajzi szám	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Alrészlet			Terület	Kat. jöv.	Kisajátítás utáni				Kisajátított		Visszamaradt		Szolgalmi és egyéb használati jogok							
		betűjelzés	műv. ága	mín. oszt.			Helyrajzi szám	betűjelzés	műv. ága	mín. oszt.	Terület	Kat. jöv.	Terület	Kat. jöv.								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14									
11.	61/2	387334/2/2022.09.26 Vezetéki jog ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. 1117 Budapest XI.ker. Hengermalom út 18. a vázrajzon megjelölt 297 m2 nagyságú területre VMB-18/2011 (20192)	kivett helyi közút	0.4009	0.00	61/3	kivett helyi közút	0.0062	0.00													
						61/4	kivett helyi közút			0.3947	0.00	387334/2/2022.09.26 Vezetéki jog ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. 1117 Budapest XI.ker. Hengermalom út 18. a vázrajzon megjelölt 297 m2 nagyságú területre VMB-18/2011 (20192)										
		1. oldal:		0.4009	0.00			0.0062	0.00	0.3947	0.00											

KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ
a 61/2 helyrajzi számú földterületre

Méretarány: 1:1000

11. évfolyam

A kisajátítási vázrajz a területmérésről egyetemes



A vázrajz készítése érdekében nem szükséges
Készít: Budapest, 2023. szeptember 21.
Készítők: mérnökök: [signature]

A helyrajzi számok 61/2 és 61/3 területre
Részlet

2023.09.21.
Tervező: [signature]



Munka száma: 2002
Munka megnevezése: Budapest - Belgrád vasútvonal kisajátítás
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1346-1370/2025

KISAJÁTÍTÁSI ÁTNÉZETI TÉRKÉP 3/4

a 61/2, 62/2, 66, 65, 63 helyrajzi számú földrészteltek kisajátításáról

11-15. Tkm

Méretarány: 1:1000



Készült: Budapest, 2025. augusztus 21.

Készítő és minőséget tanúsító:

Balog Erika

Balog Erika
okl. mérnök és térinformatikai mérnök
Földmérési sz. száma: 10451
Ing. rend. nm. száma: 18002005
MKK-01-11828GD-T

Kontúr Csoporth Kft.
1146 Budapest,
Hungária körút 162-168.
Adószám: 12921092-2-42
Balog Erika
okl. földmérési és térinformatikai mérnök
Földmérési sz. sz.: 10451
Ing. rend. nm. sz.: 18002005

MÉRÉSI VÁZLAT 3/4

a 61/2, 62/2, 66, 65, 63 helyrajzi számú földrészeket kiújításáról

Méretarány: 1:250

11-15. Tkm

Jelmagyarázat:

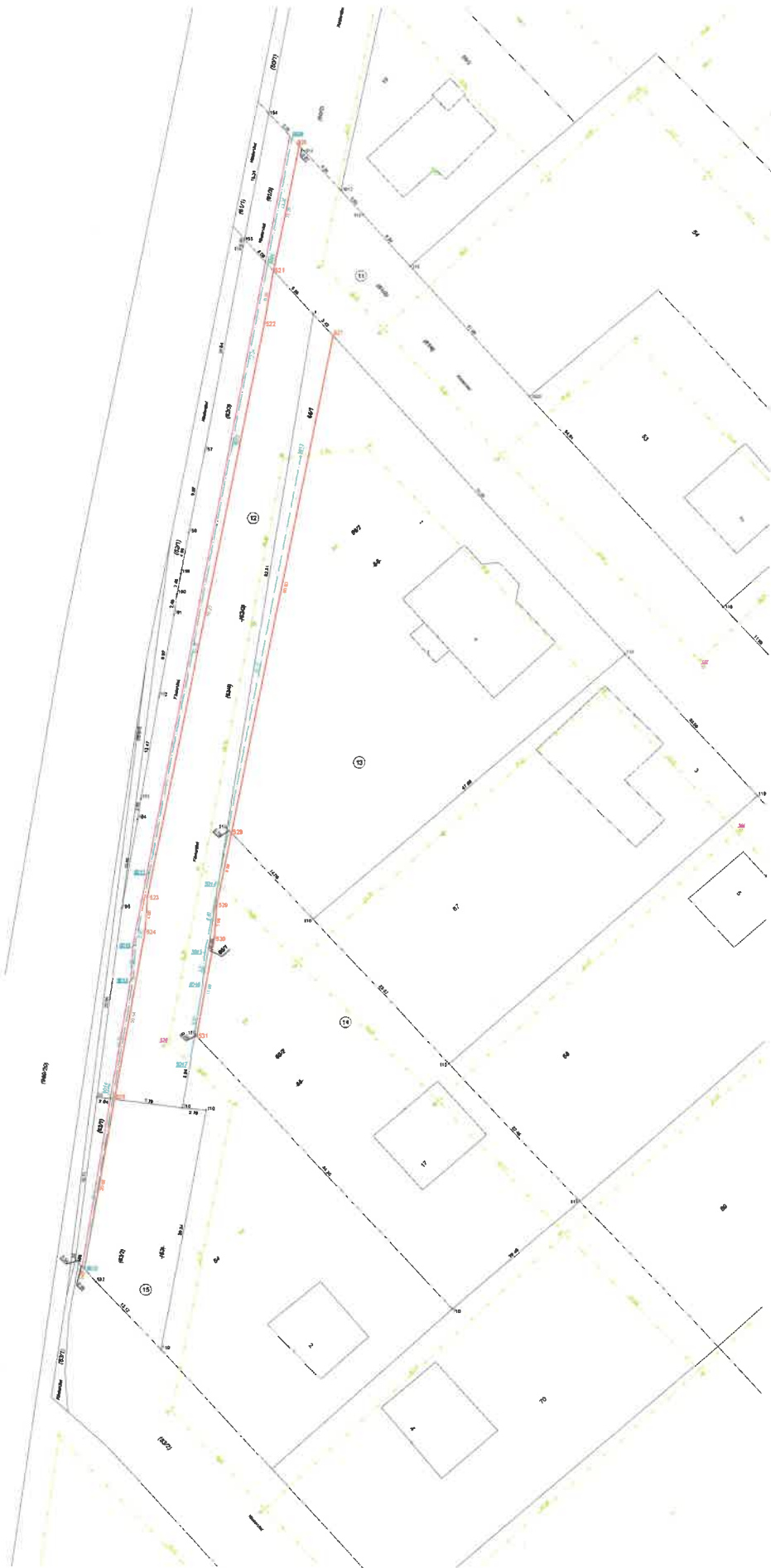
- azonosító fal
- grafikus eljárás során meghatározott kiújítási határ
- 501 grafikus eljárás során meghatározott kiújítási határ pont
- természetben létrejövő kiújítási határ
- 5001 természetben létrejövő kiújítási határ pont
- kerítés határ
- 138 ellenőrzési pont
- kerítés módosított állvány épület
- kerületi pontok (1:500 méretarány)
- helyzeti pontok (1:500 méretarány)
- 18 ing nyíl térképi pontszám
- 41 92 ing nyíl térképi számított távolság

Készít: Budapest, 2025. szeptember 21.

Készítő és minőségi tanúsító

Balog Erika
mérnök és mérnöktanúsító
Foglalkozási igazolvány: 15001
Munkaügyi kártya: 15002005
Munkaügyi kártya: 15002005

Balog Erika
Kontúr Csoporthoz tartozó
1145 Budapest
Hagyományok útja 142-148
Telefon: 1145-142-148
Fax: 1145-142-148



Budapest-Belgrád vasútvonal újjáépítési beruházás magyarországi szakaszának fejlesztése kapcsán kisajátítással érintett Dunavarsány 62/2 helyrajzi számú ingatlan kártalanítási összeg meghatározása a MÁV Zrt. részére



Készítette:
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.

BUDAPEST
2025. szeptember 30.



A.N.Z.S.Ó. 2001 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft
1134 Budapest, XIII. kerület, Angyalföldi út 30-32., földszint 2.
tel.: +36 1 2364920; fax: +36 1 2364929; e-mail: anzso@anzso.hu



TARTALOMJEGYZÉK

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK.....	3
1. ELŐZMÉNYEK.....	6
2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE	6
2.1. A piaci alapú forgalmi értékelés.....	8
2.2. A költségalapú értékelés.....	10
3. A TELEPÜLÉS BEMUTATÁSA	11
4. ÉRTÉKELT INGATLAN BEMUTATÁSA	13
5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS.....	15
5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	16
5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel.....	17
5.3. Forgalmi érték meghatározása költség számításon alapuló értékelési módszerrel.....	18
MEGJEGYZÉSEK	18

Mellékletek:

- Telek piaci érték számítás
- Fényképmelléklet
- Tulajdoni lap
- Területkimutatás
- Változási vázrajz
- Kisajátítási átnézeti térkép
- Mérési vázlat

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	MÁV Zrt.
Megbízó címe:	1097 Budapest, Könyves Kálmán krt. 36.

Megbízás célja:	Budapest-Belgrád vasútvonal újjáépítési beruházás magyarországi szakaszának fejlesztése projekt kapcsán kisajátítással érintett ingatlan kártalanítási összegének meghatározása a MÁV Zrt. részére
Értékelt jog:	tulajdonjog
Művelési ág	kivett
Megnevezése:	helyi közút
Ingatlan területe:	811 m ²
Kisajátítás típusa:	részleges kisajátítás
Ingatlan nyilvántartás szerinti kisajátítással érintett terület:	338 m ²
Értékelés határnapja:	2025. szeptember 18.

A Dunavarsány 62/2 helyrajzi számú ingatlan elfogadott kártalanítási összege:

Kártalanítási érték:	6.196.856 Ft, azaz hatmillió-százkilencvenhatezer-nyolcszázötvenhat forint
----------------------	---

A 2007. évi CXXIII. törvény a kisajátításról 40. § szerint:

(1) A kisajátítási tervben megjelölt ingatlanra megkötött adásvételi szerződés alapján kifizetett vételár a kisajátítási eljárás során megállapított kártalanítással megegyezően adó- és illetékmentes, ide nem értve az általános forgalmi adót.

(2) 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.

Az értékbecslő a tulajdonos adóalanyiságát nem vizsgálta. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján a használt ingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik, ugyanakkor ez alól kivételt képez, ha a tulajdonos az ingatlanjai értékesítésére nézve ÁFA alanyiságot választott. Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő. A megállapított érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik.

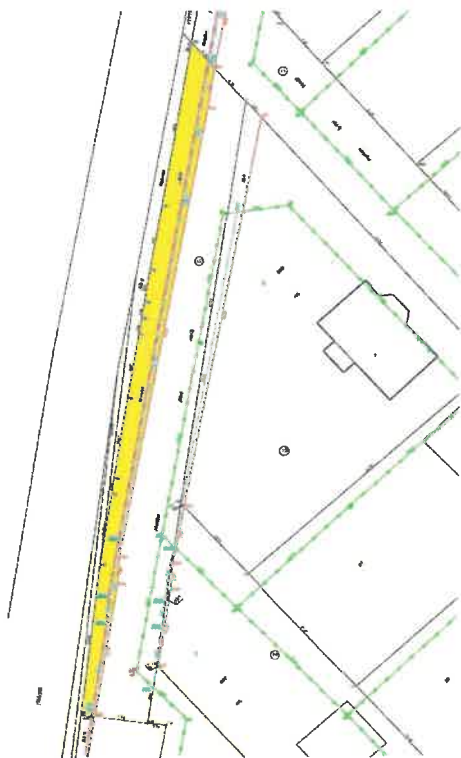
A Megbízótól kapott előzetes tájékoztatás szerint a kisajátítás célja zajvédő fal telepítése, amelyhez a szakmai előírások betartása érdekében a határoló lakótelekekből, közterületekből további területi igény mutatkozik.

A kisajátítási vázrajzok készítése során látott napvilágot, hogy az egyes lakótelkekhez kapcsolódó túlhasználaton kívül a település földhivatali térképészeti nyilvántartása is pontatlan. A Megbízó rendelkezésemre bocsátott egy mérési vázrajzot, amely mutatja a leendő zajvédő fal vonalát, a grafikus eljárás során meghatározott kisajátítási határt, a természetben létrejövő kisajátítási határt és a természetben bemért kerítéseket, épületeket. A fenti mérési vázrajz szerint szinte az összes ingatlan esetében nem egyezik meg a földhivatali nyilvántartási és a természetbeni állapot.

A lenti mérési vázrajzon látható, hogy a kisajátítás tárgyát képező közterületből a szomszédos lakótelkek tulajdonosai a saját tulajdonú lakótelkekhez hozzákerítettek egyes részeket (a képen zöld színnel jelölik a természetbeni telekhatárokat).

A helyszínen a tulajdonosoktól kapott információk és a helyszíni szemle alapján a pontatlan földhivatali nyilvántartással nem egyező használat több évtizede fennáll, az ellen az elmúlt évtizedekben a használat által érintett ingatlanok tulajdonosai nem szólaltak fel. A pontos földhivatali nyilvántartás hiányában és vélhetően annak nyilvántartási rendezésének magas költségei miatt a pontatlanságok ismertté válása után sem vállalta senki annak rendezését, így ennek köszönhetően áll fenn a lenti ábrán bemutatott állapot.

A részleges kisajátítással érintett közterületből a lenti ábrán citromsárga színnel jelöltük a földhivatali nyilvántartás szerint a 62/2 helyrajzi számból kisajátítandó földterületet. Az ábrán halvány zöld vonallal (—x—x—) jelzett vonal mutatja a természetben kialakított kerítések (természetbeni telekhatárok) vonalát:



A kártalanítási összeg meghatározása során a Megbízótól kapott dokumentumok és utasítások alapján jelen ingatlan esetében a földhivatali nyilvántartás alapján készült területkimutatásban szereplő földterület méretével számoltunk. Az érintett földterületen lévő többi vagyonelem esetében a természetben a kisajátítási területhez tartozó vagyonelemek (jelen közterület esetében ez a kisforgalmú aszfaltút) értékével számoltunk.

A fenti érték a határnaptól számított maximum 365 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Jelen szakvélemény a MÁV Zrt. megbízásából a kisajátítási eljárást megelőző adásvételi megállapodás megalapozását célzó felhasználásra készült, írásos hozzájárulásom és engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

A szakvéleményben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a mellékletben található „Feltételezések és az értékelés korlátozó feltételei” korlátozzák.

A szakvéleményben ismertetett ingatlan helyszíni szemlájén és a szakvélemény elkészítésében az alábbi szakértői és vagyonértékelői jogosultsággal rendelkező személyek vettek részt:

Nagy István	igazságügyi ingatlan-értékbecsítő szakértő ig. szám: 272408
dr. Rendik Zoltán	közgazdasági szakokleveles mérnök, vagyonértékelő 07021/2014; EUFIM 2023/276

A.N.Z.S.O. 2001

Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.

1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.

Adószám: 12612811-2-41

Binx Zrt: 30400001-00000000-35806017

.....
Nagy István
igazságügyi ingatlan-értékbecsítő szakértő
ig. sz.: 272408

.....
dr. Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.O. 2001 Kft

1. ELŐZMÉNYEK

A MÁV Zrt. 2025. szeptember 22-én bízott meg, hogy a Budapest-Belgrád vasútvonal újjáépítési beruházás magyarországi szakaszának fejlesztése projekt kapcsán kisajátítással érintett 25 darab ingatlan kártalanítási összegének meghatározását végezzem el területszerzés céljából. Jelen helyrajzi számú ingatlan is ezen csomag része.

A helyszíni szemle időpontja és az értékbecslés határmája: 2025. szeptember 18.

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A Megbízó képviselőivel bejártuk az ingatlant, annak állagát fényképfelvételeken rögzítettük.

Elvégeztük a telek helyrajzi paramétereinek vizsgálatát a földhivatali ingatlan-nyilvántartás szerint vezetett térképmásolat ismeretében helyszíni szemrevételezés alapján.

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják. Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szükségesség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél

kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

A fentiek, valamint az EVS alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékebecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A tulajdoni lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a tulajdoni lap III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítom a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótlom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgálom az épületek és építmények műszaki állapotát.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert (piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer és hozamszámításon alapuló értékelési módszer) összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni. A lakóingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés fordulónapjától számított legfeljebb 365 napig érvényes.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

2.1. A piaci alapú forgalmi értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása, valamint az értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmódosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. kereskedelmi ingatlanok, a település adott részén található üresen álló eladatlan hasonló jellegű, funkciójú ingatlanok, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;
- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas

adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyzámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

A **hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel** meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használom fel.

2.2. A költségalapú értékelés

A **költségalapú értékelés** lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költségalapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét. Az újraelőállítási költség hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékebecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

Az értékmegállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt. Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

A fentiek, valamint az EVS 2016 alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

A kisajátítással kapcsolatos sajátosságok

Az értékelés módszerének kialakításánál a 2007. évi CXXIII. törvény leírtakat alkalmaztuk. A tulajdon kisajátíthatóságának elvi alapjaival az Alkotmány 13. §-nak 2. bekezdése foglalkozik, amelyben kimondja: a tulajdont kisajátítani csak közérdekből, a törvényben szabályozott esetekben, módon teljes feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet. A kisajátítás csak meghatározott körben, meghatározott feltételek megléte esetén történhet meg. A kisajátítási eljárást megelőzően meg kell kísérelni a területek adás-vétellel való megszerzését, ugyanis az ingatlan tulajdonjogát kisajátítással csak akkor lehet megszerezni, ha az adásvétel útján nem válik lehetségessé.

Ezekon a jogszabályokon kívül természetesen a kártalanítási értékösszeg kialakításánál figyelembe kell venni a Megyei Bíróságok, továbbá a Legfelsőbb Bíróság kisajátítással kapcsolatos gyakorlatát is.

A szakértői vélemény készítésekor figyelembe kell venni, hogy a jogszabályok szerint az ingatlan egy része is kisajátítható. A tulajdonosok kérelmére azonban az egész ingatlant kell esetenként kisajátítani, ha az ingatlan egy részének a kisajátítása következtében az ingatlan visszamaradó része eredeti céljára használhatatlanná válik.

Figyelemmel voltunk az értékképzésnél, hogy a rendelet szerint nincs helye az egész ingatlan kisajátításának, ha a kisajátítást kérő a szomszédos ingatlanból a visszamaradó ingatlannak olyan kiegészítését ajánlja fel, hogy az eredeti céljának megfelelően használható lesz.

A kisajátítást megelőző elvi eljárások egyeztetésénél különös figyelemmel voltunk arra a Legfelsőbb Bíróság BH 1984. évi 445 jogesetre, amely szerint azonos adottságú ingatlanok kisajátításáért járó kártalanítás összeg kiszámításánál azonos elveknek kell érvényesülni.

A legfelsőbb Bíróság 1978. évi 243. II. jogesete alapján törekedni kell arra, hogy azonos területű és minőségű ingatlanok kisajátítása esetén, a tulajdonosok arányos kártalanításban részesüljenek.

A Legfelsőbb Bíróság értelmezése szerint a forgalmi érték vizsgálatánál a szélesebb körben kialakult forgalmi adatoknak feltárása is szükséges, de ugyanakkor elsősorban a helyben kialakult forgalmi értékeket kell figyelembe venni.

3. A TELEPÜLÉS BEMUTATÁSA

Dunavarsány Pest vármegyében, a Duna–Tisza közén, a fővárostól délre fekszik, a Csepel-sziget közelében. Földrajzi helyzete kedvező, mivel az M0-s autót, az 51-es főút mellett helyezkedik el, és áthalad rajta a Budapest–Belgrád vasúti fővonal, amely stratégiai közlekedési kapcsolatot biztosít. A város területét alföldi síkság jellemzi, jó minőségű termőföldekkel,

ugyanakkor a Rukkel-tó és a környező tavak fontos rekreációs szerepet töltenek be. A természeti környezetet a vizes élőhelyek, a Duna közelsége és kisebb erdős területek határozzák meg.

A település kulturális élete változatos: aktív közösségi ház, könyvtár és hagyományőrző programok segítik a közösségi identitás fenntartását. Dunavarsány lakossága folyamatosan növekszik, főként Budapest közelsége miatt, így a város az agglomeráció egyik kedvelt célpontjává vált. Gazdasági fejlődését jelentősen meghatározza az ipari park, ahol logisztikai, kereskedelmi és könnyűipari vállalkozások működnek. A szolgáltatások köre bővül, a mindennapi igényeket helyi üzletek, vendéglátóhelyek és kisvállalkozások elégítik ki.

A mezőgazdaság továbbra is jelen van, elsősorban kisebb családi gazdaságok és kertészetek formájában. Az ipar, a szolgáltatások és a mezőgazdaság együttese alakítja ki a település vegyes gazdasági szerkezetét. Lakóterületein új családi házas övezetek és lakóparkok épülnek, jelezve a város vonzerőjét az agglomerációban. Kulturális szempontból meghatározóak a közösségi ünnepek, a sportélet és a civil szervezetek aktivitása.

Összességében Dunavarsány egy dinamikusan fejlődő kisváros, amely egyszerre őrzi meg vidéki jellegét és profitál a főváros közelségéből, miközben a Budapest–Belgrád vasútvonal és az ipari park révén egyre fontosabb gazdasági és közlekedési csomóponttá válik.

A település országon és régió belüli elhelyezkedését a következő ábra mutatja:



A település ingatlanpiaci jellemzői

Dunavarsány ingatlanpiaca az elmúlt években élénk fejlődést mutatott, amit elsősorban a főváros közelsége és a jó közlekedési kapcsolatok magyaráznak. Az M0-s körgyűrű és az 51-es főút közelsége miatt sokan választják a várost lakóhelyül, akik Budapesten dolgoznak, de nyugodtabb, kertvárosias környezetre vágnak. Az újjépítésű családi házak és lakóparkok iránt nagy a kereslet, főként a fiatal családok körében. A használt családi házak piaca is aktív, különösen a központi fekvésű, jó állapotú ingatlanok kelendők.

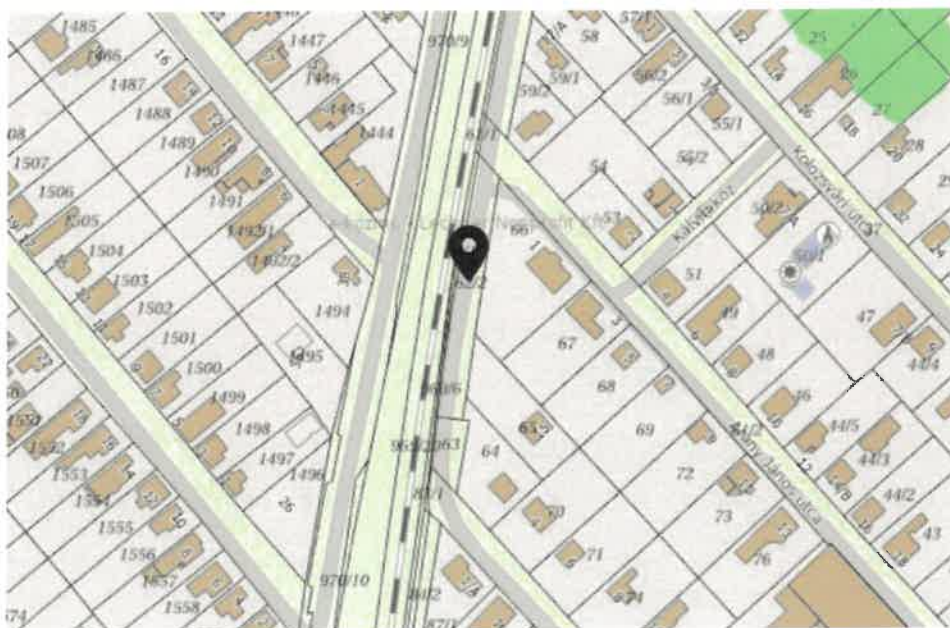
Az ingatlanárak a fővároshoz képest kedvezőbbek, ugyanakkor az agglomeráció más

településeihez viszonyítva fokozatosan emelkednek. A város ipari parkja miatt a helyi bérlakás- és kisebb lakóingatlan-keresletet a környéken dolgozók is növelik. A nagyobb telkek és építési területek iránti kereslet is számottevő, mivel sokan saját ház építésében gondolkodnak. A kereskedelmi és szolgáltatási ingatlanok piaca stabil, főként a központi részekben mutatkozik igény új üzletekre.

4. ÉRTÉKELT INGATLAN BEMUTATÁSA

Az értékelt ingatlan a Budapest-Belgrád vasúti fővonallal párhuzamosan haladó, közterület besorolású közterületnek, a Vasút sornak a része.

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi térképrészlet mutatja:



A lenti mérési vázrajzon látható, hogy a kisajátítás tárgyát képező közterületből a szomszédos lakótelkek tulajdonosai a saját tulajdonú lakótelkekhez hozzákerítettek egyes részeket (a képen halvány zöld vonallal jelölik a természetbeni telekhatárokat).

A részleges kisajátítással érintett közterületből a lenti ábrán citromsárga színnel jelöltük a földhivatali nyilvántartás szerint a 62/2 helyrajzi számból kisajátítandó földterületet. Az ábrán halvány zöld vonallal (—x—x—x—) jelzett vonal mutatja a természetben kialakított kerítések (természetbeni telekhatárok) vonalát:

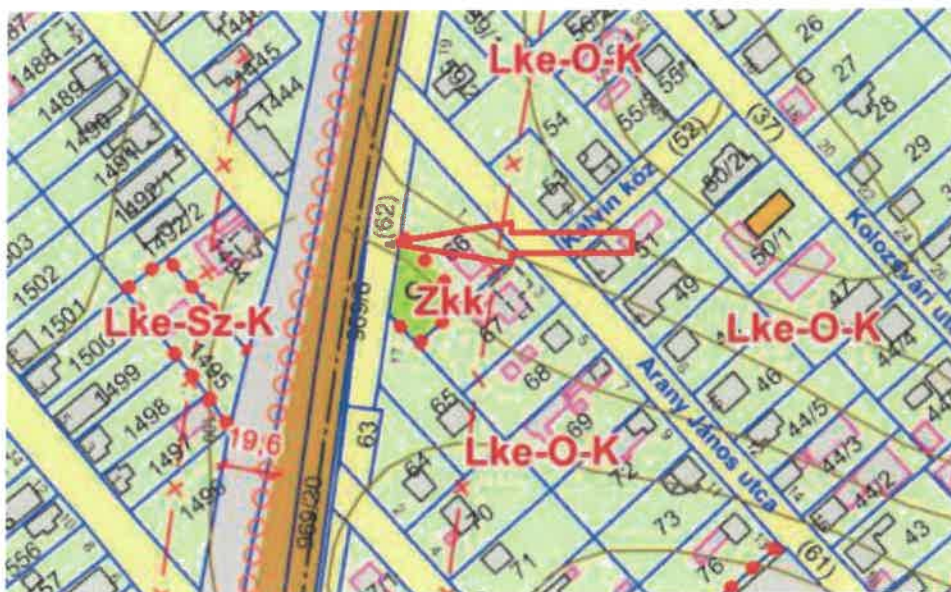


A kártalanítási összeg meghatározása során a Megbízótól kapott dokumentumok és utasítások alapján jelen ingatlan esetében a földhivatali nyilvántartás alapján készült területkimutatásban szereplő földterület méretével számoltunk. Az érintett földterületen lévő többi vagyonelem

esetében a természetben a kisajátítási területhez tartozó vagyonelemek (jelen közterület esetében ez a kisorforgalmú aszfaltút) értékével számoltunk.

A helyszínen a tulajdonosoktól kapott információk és a helyszíni szemle alapján a pontatlan földhivatali nyilvántartással nem egyező használat több évtizede fennáll, az ellen az elmúlt évtizedekben a használat által érintett ingatlanok tulajdonosai nem szólaltak fel. A pontos földhivatali nyilvántartás hiányában és vélhetően annak nyilvántartási rendezésének magas költségei miatt a pontatlanságok ismertté válása után sem vállalta senki annak rendezését, így ennek köszönhetően áll fenn a fenti ábrán bemutatott állapot.

Az ingatlan a Helyi Építési Szabályzatban közlekedési terület besorolású. Az övezeti térkép részletét az alábbi ábra mutatja:



Az övezetre vonatkozó előírásokat a következő ábra mutatja:

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

52. Általános előírások a közlekedési és közműterületekre,

az övezetbe nem sorolt közterületekre

74. § (1) A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

(2) Országos közút védőtávolsága külterületen főút esetén a tengelytől mérten 100 m-100 m, az alacsonyabb rendű országos utak esetén a tengelytől mérten 50 m-50 m.

(3) A közlekedési területek és védősávjai a közlekedési szakhatóságok és az út kezelőjének hozzájárulásával használható fel, a közüthoz csatlakozást létesíteni a közút kezelőjének hozzájárulásával lehet.

(4) Belterületen, a közút mellett, ipari, kereskedelmi, vendéglátóipari, továbbá egyéb szolgáltatási célú építmény építése, bővítése, rendeltetésének megváltoztatása, valamint a közlekedési területen belül nyomvonal jellegű építmény elhelyezése, bővítése csak a közút kezelő hozzájárulásával lehet.

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

A kártalanítási összeg alapját képező forgalmi érték meghatározása során különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A forgalmi érték meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában

megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek. Ez a megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban (jelen értékelés fordulónapjától 2 évig visszamenőleg adásvétel tárgyát és/vagy ingatlanpiaci kínálatban megjelenő, jelen értékbecslés fordulónapjától 6 hónapig visszamenőleg keletkezett kínálat tárgyát képező ingatlanok) kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal.

Jelen esetben az értékbecslés tárgyát a teljes földterület képezi. A piaci érték meghatározására a piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszere alkalmazható, ugyanis ezen fajlagos érték és a kisajátításra tervezett telekméret szorzata alapján számítható a teljes területre vonatkozó kártalanítási összeg.

A kártalanítási összeg meghatározása során a Megbízótól kapott dokumentumok és utasítások alapján a földterület esetében a közhiteles földhivatali nyilvántartáshoz igazodva a tulajdoni lapon szereplő földterület méretével számoltunk.

A beépítésre nem szánt területek (utak, árkok, vízfolyások, patakok, parkok, közterületek, parkolók stb.) túlnyomó részben közhasználat céljára fenntartottak. A jogi státuszuk miatt többnyire forgalomképtelenek (pl. állami vagy önkormányzati tulajdonban, kötelező fenntartás mellett). Kivételes esetekben (pl. elhanyagolt vagy korábban nem kisajátított földdarabok, osztatlan közös tulajdon) magánkézbe is kerülhettek, de ezek rendkívül nehezen értékesíthetők.

A valós piaci kereslet alacsony, mivel az ilyen ingatlanok nem hasznosíthatók lakó-, kereskedelmi vagy ipari célra. Egyetlen releváns hasznosítási módjuk, ha egy beruházáshoz (pl. út, csatorna, parkoló) szükséges a terület integrálása. A kereslet csak funkcionális vagy jogi kényszer esetén jelenik meg, ilyen esetek lehetnek például:

- Út- vagy közműfejlesztéshez szükséges a tulajdonjog tisztázása.
- Önkormányzat vagy közútkezelő szeretné konszolidálni a területhasználatot.
- Szomszédos ingatlan tulajdonosa szeretné kisajátítani vagy használatba venni.

Ezen ingatlanok kínálata minimális és esetleges, jellemzően önkormányzati rendelet alapján értékesítik vagy apportként kezelik. Nem rendelkeznek tényleges piaci értékkel a hagyományos ingatlanpiacon. Amennyiben értékesítés történik, az ár általában szimbolikus vagy önköltség-alapú. Ezen ingatlanok fő jellemzői:

- az átminősítés gyakorlatilag kizárt vagy több éves önkormányzati és/vagy állami

engedélyezési eljárás része lenne;

- jellemzően közfeladat ellátásához kapcsolódnak;
- konfliktusok a környező telkek tulajdonosaival, használati igények jelennek meg;
- sokszor rendezetlen tulajdon, nem pontosított térképi adatok;
- még magántulajdon esetén is közhasználat alatt állhat (pl. közterület elől el nem zárt magánút, árok);
- nincs jelentős értéknövekedési potenciáljuk, de stratégiai jelentőségük nőhet;
- településrendezési tervek, zöldinfrastruktúra-fejlesztések során nőhet a fontosságuk.

Összefoglalva a közterület-jellegű, beépítésre nem szánt ingatlanok piaca kvázi nem létezik a klasszikus ingatlanpiaci értelemben, mivel nem létezik szabadpiaci referenciaár. Értékük és forgalmuk szinte kizárólag funkcionális, jogi vagy településtervezési szempontból releváns. Piaci értékük csak ritkán jelenik meg, akkor is egyedi esetekben. Amennyiben az adott terület egy összevonható telekrész vagy az átminősítése (pl. zöldterület → építési övezet) valószínűsíthető például önkormányzati vagyonkezelésből történő kivonás vagy fejlesztés során, akkor spekulatív befektetésként megjelenhet az érdeklődés – de ez rendkívül ritka és kockázatos. Az előzőek miatt a lakó vagy a nem lakó (ipari, kereskedelmi) ingatlanokhoz hasonló ingatlanpiaci folyamatok nem állíthatók fel, nem értelmezhetők.

Összességében a beépítésre nem szánt ingatlanok értékének meghatározása egyedi megítélést és szakmai mérlegelést kíván, hiszen piaci összehasonlító adatok ritkák és a tényleges érték sokszor a fizikai megközelíthetőségen és a jövőbeni funkcionális lehetőségeken múlik. Jelen esetben a szűkebb földrajzi környezetben elhelyezkedő, a TÉKA szerint nem beépíthető teleknek minősülő (vagyis 10 %-nál alacsonyabb a beépíthetősége) és az övezeti besorolása alapján minimális beépíthetőséggel bíró ingatlanokat használtunk fel összehasonlító adatként. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékelt számítási táblázat tartalmazza. Ennek eredményeképpen a telek fajlagos forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével 5.212 Ft/m²-ben határoztuk meg. Ennek alapján a kisajátítandó földterület után fizetendő kártalanítási összeg:

$$338 \text{ m}^2 \times 5.212 \text{ Ft/m}^2 = 1.761.656 \text{ Ft}$$

5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

A hozam alapuló értékelési módszerrel meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő becsült éves nettó pénzmennyiséget (NOI) a bevételek és kiadások különbségéből jelenértékre számszerűsítjük, amely az ingatlannak, mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Hozamértékelésnél az ingatlan üzemszerű működése mellett jelentkező potenciálisan várható

bevételeket vehetjük figyelembe.

A bérleti díj meghatározása után az optimális esetben realizálható éves bevételt csökkentjük a kihasználtsággal, az üzemeltetési és egyéb költségekkel, így meghatározva a nettó éves bérleti bevételt. A fenti alapadatok alkalmazása alapján képezzük az éves cash-flow-t, amelynek jelenértéke szolgáltatja az ingatlan hozam alapú értékelési módszerrel számított értékét. A számítást 5 éves időtartamra évi bontásban végezzük el.

A kisajátítás tárgyát képező vagyonelem nem képez olyan piacképes terméket, amely önállóan hasznosítható, bérbeadható, jövedelemszerző tevékenységre alkalmas lenne, így nem használható ezen kisajátítandó vagyonelemek piaci értékének meghatározására.

5.3. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel

A költségalapú érték meghatározása során az építmények újjáértékelés értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket, így ezen értékelési módszer alkalmazása terjedt el az egyedi vagyonelemek piaci értékének meghatározására.

Az érintett földterületen lévő vagyonelemek esetében a természetben a kisajátítási területhez tartozó vagyonelemek (jelen közterület esetében ez a kisforgalmú aszfaltút) értékével számolunk.

Az egyes felépítmények, illetve felépítményrészek fajlagos építési költségét az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2025. évi kiadványa (ÉKS2025) alapján határoztuk meg. A jelzett területen kisforgalmú aszfaltutat építettek ki, amelynek a kialakítási költsége a következőképpen alakul:

2.2.4. Kisforgalmú aszfaltút	38.000-48.300.-/m²
4,0 cm AC – 11 kopó aszfaltbeton kopóréteg	
6,0 cm AC – 16 alap aszfaltbeton kötőréteg	
20,0 cm Ckt- 4 hidraulikus kötőanyagú alapréteg feszültség mentesítve	
20,0 cm homokos kavics fagyvédő réteg	

Ezen vagyonelem és annak számított piaci értékét a következő számítási táblázat mutatja:

vagyonelem megnevezés	méret	egység	fajlagos érték	egység	avultság			érték
					fizikai	funkcionális	környezeti	
kisforgalmú aszfaltút	264	m ²	42 000	Ft/m ²	60%	0%	0%	4 435 200 Ft
								4 435 200 Ft

Visszamaradó terület értékcsökkenése

A közterület funkciója alapján, valamint figyelembe véve, hogy több helyrajzi szám együttesen alkotja az önkormányzati utak rendszerét, a visszamaradó földterület értékcsökkenése csak speciális esetekben értelmezhető. Jelen esetben ezek a tényezők nem állnak fenn, így a

visszamaradó terület értékcsökkenés nem releváns.

Összegzés

A korábban bemutatott számítások szerint a csatolt dokumentumok és a helyszíni szemle alapján a kisajátítandó területre eső javasolt kártalanítási összeg a következőképpen alakul:

vagyonelem	érték
földterület	1 761 656 Ft
kisforgalmú aszfaltút	4 435 200 Ft
összesen:	6 196 856 Ft

A tulajdoni lapon egy tulajdonos szerepel a tulajdoni lap II/1 bejegyzésében. A kártalanítási összeg így teljes mértékben ezt a tulajdonost illeti:

tulajdonos	tulajdoni lap hivatkozás	tulajdoni hányad	kártalanítási összeg
Dunavarsány Város Önkormányzata	II/1	1 / 1	6 196 856 Ft
			6 196 856 Ft

MEGJEGYZÉSEK

Szakértői Nyilatkozat

- Kijelentem, hogy a szakértést, mint független értékelő szakértő végeztem és az ingatlanokban semminemű jogi, üzleti vagy befektetési érdekeltséggel nem rendelkezem.
- A Megállapítások semmilyen jogi vagy üzleti összefüggésben nincsenek a kialakított díjazással, javadalmazással, attól függetlenül. Ezen nyilatkozatot az ilyen szakterülettel foglalkozó szakértők tevékenységére vonatkozó összeférhetetlenségi előírások részemről való betartása céljából teszem.
- Rendelkezem a szakanyag elkészítéséhez szükséges engedéllyel és jogosítvánnyal.
- A ténybeli megállapítások, melyet ezen szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, személyes részrehajlástól mentes a szakértői elemzés, vélemény és következtetés.
- Nincsen sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekeltségem azon ingatlanban, mely a szakvélemény tárgyát képezi, nem vagyok részrehajló és nincsenek személyes érdekeim.
- Az ingatlant per-, teher-, és igénymentesként kezeltem.
- Az értékelés során a Megbízó információit, adatszolgáltatásait használtam fel, azok hitelességét nem vizsgáltam. Kivétel ez alól azok a megbízói adatok, amelyeket a helyszíni szemle során ellenőriztem és szakvéleményemben rögzítettem.
- Kijelentem, hogy tevékenységemet a hatályos jogszabályi előírások, szakmai utasításokban

foglaltaknak, ill. a szakirodalmi ajánlásoknak megfelelően és etikai normák betartásával végeztem.

- Tevékenységem során tudomásomra jutott szakmai és üzleti titkokat megőrzöm.
- Felelősséget vállalok a hivatásos értékelők részéről elvárt szakértelemért, gondosságért, de semmiféle felelősséggel nem tartozom harmadik féllel szemben.
- Minden olyan tényből, adatból – mely szemrevételezéssel nem volt megállapítható és adatszolgáltatásként sem kaptam meg, viszont az információt adók erről tudtak vagy tudhattak – folyó esetleges jogkövetkezményekért felelősséget nem vállalok.
- A megállapított érték minden figyelembe vett tényező ellenére is csak megalapozott értéket ad, mivel a tényleges érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.
- Ezen tájékoztató értékű szakvélemény magyar nyelven készült. Idegen nyelvre történő fordítása során bizonyos fogalmak különböző módon értelmezhetők. Azokban az esetekben, ahol kétség merül fel, a magyar változat az irányadó.

Feltételezések és az értékelés korlátozó feltételei

Jelen értékbecslésem az alábbi feltételek mellett érvényes:

- Az értékelés során annyiban bíztam az ingatlan jövőbeni tulajdonosa és/vagy a Megbízó által számomra nyújtott információban, amennyiben azokat ésszerűnek és egyéb bizonyítékok által megerősítettnek véltem.
- A helyszínen ellenőrző méréseket nem végeztem. A környezetre vonatkozó megállapításaimat a helyszíni bejárás alkalmával tapasztaltak alapján tettem.
- Az értékbecslésben értékelt elsődleges joga tehermentes tulajdonjog, melyet semmilyen más érdekelttség vagy tőke nem terhel, csak az állami kisajátítási jog, elkobzás, rendőrségi hatáskör és az adózás korlátozhatja.
- Tekintettel arra, hogy az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatta és jogi vizsgálat – beleértve az ingatlan tulajdonjogának vagy terheinek vizsgálatát – nem képezte megbízásom tárgyát, ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmiféle felelősséget nem vállalok. Az ingatlan földhivatali tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket – így a tulajdonjogra vonatkozó bejegyzéseket – valósnak kell feltételezni ellenkező bizonyításig.
- Feltételezem, hogy az e jelentésben szereplő az értékmeghatározás alapjául szolgáló valamennyi lehetséges ingatlanhasználati formához a szükséges összes dokumentum és engedély különböző forrásokból beszerezhető vagy meghosszabbítható.

- A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.
- Értékbecslésemben hozzáértő, felelős tulajdonost és ingatlankezelőt feltételezem.
- Az ingatlan területére, méreteire vonatkozó adatok forrásait megbízhatónak feltételezem. Az értékbecslésben mellékletként becsatolt dokumentumok, térképek, rajzok kizárólag bemutatás célját szolgálják, segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.
- Jelentésemben feltételezem, hogy az ingatlanban nem találhatók olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét pozitív vagy negatív irányban befolyásolják.
- Megbízásnak nem képezte tárgyát, így nem végeztünk geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatokat.
- Amennyiben erre nem született külön megállapodás, e jelentés aláírója nem kötelezhető jogi vita esetén bíróság előtt való megjelenésre, tanúskodásra.
- Jelen értékbecslés a megjelölt célra készült és kizárólag arra használható fel. Előzetes írásbeli engedélyem nélkül sem a jelentés egésze, sem annak egyes részletei beleértve a jelentés értékére vonatkozó megállapítást a korlátozó feltételek közlése nélkül, a jelentéssel kapcsolatban a jelentés aláírójának megnevezése, nem adható ki harmadik fél részére.
- Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni.
- Nem vállalom felelősséget semmiféle következményként véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért beleértve az el nem ért hasznót, opportunity cost-ot stb., akkor sem ha annak lehetséges jelenlétéről tájékoztatást kapott.
- Amennyiben erre vonatkozóan nem szerepel más megállapítás, úgy az ingatlanon jelen lévő vagy nem lévő veszélyes anyagokra vonatkozó vizsgálatot nem végeztem. A vagyonértékelő szakembereknek nincs meg a képesítésük arra, hogy felismerjék a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Veszélyes anyagok például azbeszt, formaldehid szigetelés jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét.

Az értékelés elvégzésekor feltételezem, hogy ilyen anyagok nem találhatók az ingatlanon, és ezzel kapcsolatban semmiféle felelősséget nem vállalok. Amennyiben szükséges, ez ügyben az ügyfél kötelessége szakértő megbízása.

Budapest, 2025. szeptember 30.

A.N.Z.S.Ó. 2001

Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.

H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.

Adószám: 12612811-2-41

BinX Zrt: 30400001-00000000-35806017



.....
Nagy István
igazságügyi ingatlan-értékelési szakértő
ig. sz.: 272408



.....
dr. Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

2336 Dunavarsány, Vasút sor 62/2 hrsz.

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése					
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Ösze- hasonlító - 1	Ösze- hasonlító - 2	Ösze- hasonlító - 3	
Ingatlan címe: Környezete: Jelleg, funkció: Övezeti besorolás: Ingatlan adottságai: Megjegyzés: Adat forrása:	Ingatlan címe:	Szigethalom, külterlet	Szigetszentmiklós, Sóderos utca	Szigetszentmiklós, Szellős utca	
	Környezete:	lakó és vasútközelkedési	külterület	3 %-ban beépíthető zártkert	3 %-ban beépíthető zártkert
	Jelleg, funkció:	közterület	vegyes környezet	zártkerüi környezet	zártkerüi környezet
	Övezeti besorolás:	Köu	3%-ban beépíthető	3 %-ban beépíthető	3 %-ban beépíthető
	Ingatlan adottságai:	jelenleg lakótelkekhez kerített közterület	fűves, bokros terület	osztatlan közös tulajdonban lévő, művelés alól kivett terület, közelben aszfaltozott út	művelés alól kivett terület, közvetlenül a Szellős utcáról nyílik
	Megjegyzés:		kerítetlen, közmű nélküli	kertészkedésre alkalmas, közművek nincsenek	kertészkedésre, hobbi teleknek alkalmas, közművek nincsenek
	Adat forrása:		zeniga.hu/7934712	ingatlan.com/34960321	ingatlan.com/34973984
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK					
kinálati/adásvételi ár (Ft)	811	8 000 000	2 500 000	14 000 000	
telekméret (m²)		972	253	1 400	
fajlagos ár (Ft/m2)		8 230	9 881	10 000	
tulajdonátr. viszonya/típusa		kinálat	kinálat	kinálat	
kinálat/adásvétel időpontja		2025. szeptember	2025. szeptember	2025. szeptember	
kinálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90	
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		7 407	8 893	9 000	

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	hasonló
	1,05	1,05	1,00
telek terület	hasonló	kisebb	nagyobb
	1,00	0,90	1,10
forma, alak	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
földrajzi elhelyezkedés	hasonló	kedvezőbb	kedvezőbb
	1,00	0,90	0,90
elérhető közművek	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
kerítettsége	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
telek lejtése	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
övezeti besorolás, funkciója	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,70	0,70	0,70
fejlesztési potenciál	kedvezőbb	hasonló	hasonló
	0,85	1,00	1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	4 444	4 891	6 300

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m2)	811
fajlagos átlagár (Ft/m2)	5 212
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	5 212
becsült érték (Ft)	4 226 932
becsült érték kerekítve (Ft)	4 200 000

fényképek	INGATLAN CÍME:	2336 Dunavarsány
		Vasút sor 62/2 hrsz.
	Dátum:	2025. szeptember 18.



1.

a közterület kisajátítandó része



2.

a közterület kisajátítandó része



3.

a közterület kisajátítandó része



4.

a közterület kisajátítandó része



5.

mérési pontok



6.

mérési pontok



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 10.
2300 Ráckeve, Szent István tér 3/III.

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20250917/788956
2025.09.17

Oldal 1/1

Dunavarsány
Belterület, 62/2 helyrajzi szám

Dunavarsány, Belterület, 62/2

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 387343/2/2022.09.26				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / helyi közút	0	811	0

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 387343/2/2022.09.26				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS				
	Tulajdoni hányad: 1/1				
	Jogcím: tulajdonba adás, 31384/1991.03.20				
	Eredeti határozat: 31384/1991.03.20				
	Név: DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA				
	Jogosult címe: 2336 DUNAVARSÁNY, Kossuth Lajos utca 18				

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 387343/2/2022.09.26				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	A 62 hrsz-ú földrészlet megosztásából alakult				

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Munka száma: 2002
Munka megnevezése: **Budapest - Belgrád vasútvonal kisajátítás**
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1357/2025

TERÜLETKIMUTATÁS

a 62/2 helyrajzi számú földrészlet kisajátításáról

12. tkm

A területkimutatás a kisajátítási változási vázrajzzal együtt érvényes.

A kisajátítást kérő: **MÁV Magyar Államvasutak Zrt.**
1097 Budapest, Könyves Kálmán körút 36.

Készült: Budapest, 2025. augusztus 21.

Készítő és minőséget tanúsító:


Balog Erika
okl. földmérő és térinformatikai mérnök
Földmérő lg. száma: 10451
Ing.rend.min.szám: 1900/2005
MMK: 01-11828/GD-T

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.

Ráckeve,

záradékoló:
Ing.rend.min.sz.:

KISAJÁTÍTÁS ELŐTTI ÁLLAPOT																	KISAJÁTÍTÁS UTÁNI ÁLLAPOT							Megjegyzés
Helyrajzi szám	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Alrészlet			Terület	Kat. jöv.	Kisajátítás utáni				Kisajátított		Visszamaradt			Szolgalmi és egyéb használati jogok								
		betűjelzés	műv. ága	mín. oszt.			Helyrajzi szám	betűjelzés	műv. ága	mín. oszt.	Terület	Kat. jöv.	Terület	Kat. jöv.										
															7		8	9	10	11	12			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14											
12.	62/2		kivett helyi közút	0.0811	0.00	62/3	kivett helyi közút	0.0338	0.00															
						62/4	kivett helyi közút			0.0473	0.00													
1. oldal:																	0.0338	0.00	0.0473	0.00				

KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 62/2 helyrajzi számú földrészeletről

Méretarány: 1:1000

12. tkm

A kisajátítási változási vázrajz a területekimutatással együtt érvényes.



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.
Készült: Budapest, 2025. augusztus 21.
Készítő és minőséget tanúsító:

Balog Erika

Balog Erika
okl. építész és térinformatikai mérnök
Földmérő g. száma: 10451
Ing.rend.min.szám: 19002006
MKK: 01-118296D-1

Kontúr Csoport Kft.
1146 Budapest,
Hungária körút 162-168.
Adószám: 12921092-2-42

Balog Erika
okl. földmérési területmérési mérnök
Földmérő g. sz.: 10451
IRm sz.: 1900/73005

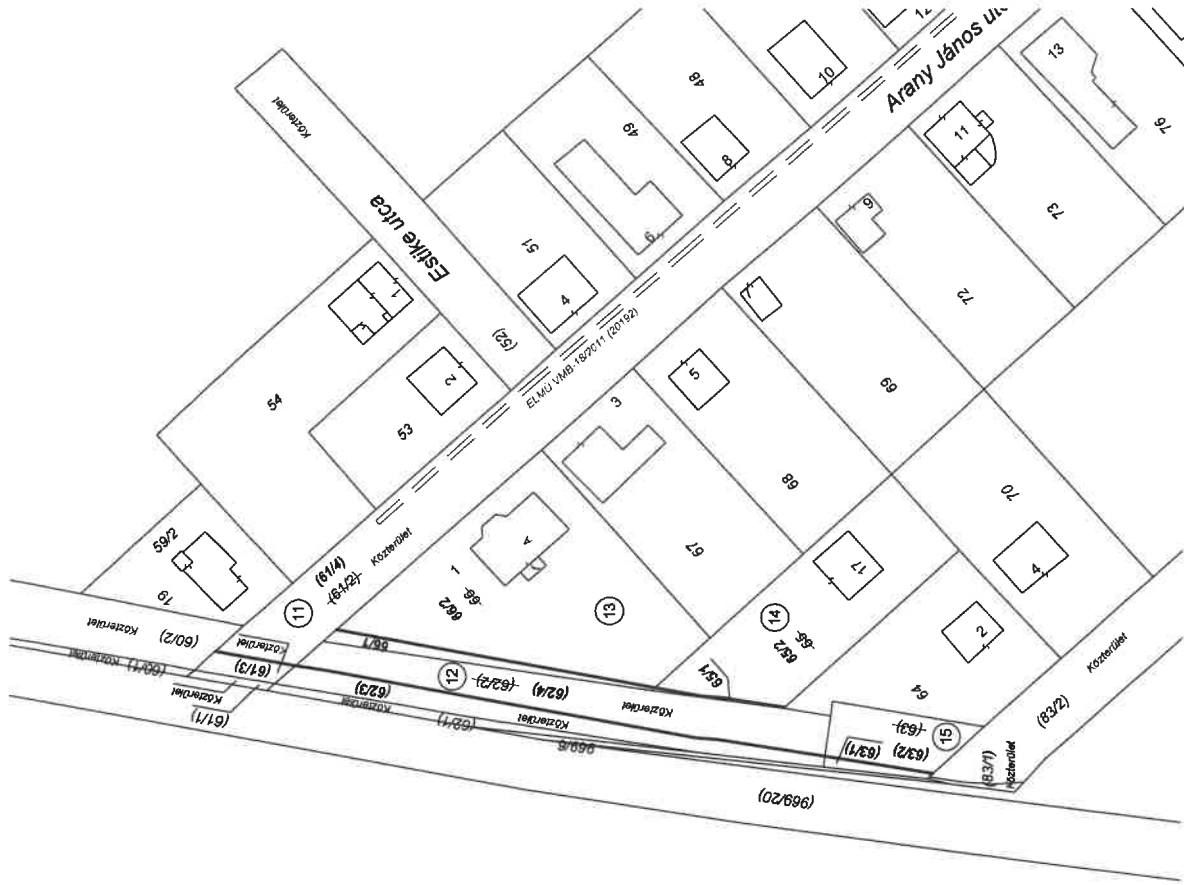
A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.
Ráckeve,
záradékoló:
Ing.rend.min.sz.:

KISAJÁTÍTÁSI ÁTNÉZETI TÉRKÉP 3/4

a 61/2, 62/2, 66, 65, 63 helyrajzi számú földrészeketek kisajátításáról

11-15. Tkm

Méretarány: 1:1000



Készült: Budapest, 2025. augusztus 21.

Készítő és minőséget tanúsító:

Balog Erika

Balog Erika
okl. mérnök és térinformatikai mérnök
Földmérő i.g. száma: 10451
Ing. rend. ir. száma: 180022005
MKA: 01-1829GD-1

Kontúr Csoport Kft.
1146 Budapest,
Hungária körút 162-168.
Adószám: 22921092-2-042
Balog Erika
okl. mérnök és térinformatikai mérnök
Földmérő i.g. száma: 10451
Ing. rend. ir. száma: 180022005
MKA: 01-1829GD-1

MÉRÉSI VÁZLAT 3/4

a 61/2, 62/2, 66, 65, 63 helyrajzi számú földrészeket kiegészítéséről

Méretarány: 1:250

11-15. Típus

Jelmagyarázat:

- zsepítő fal
- grafikus eljárás során meghatározott kiegészítés határ
- 501 grafikus eljárás során meghatározott kiegészítés határ pont
- termékszerben letehető kiegészítési határ
- 5021 termékszerben letehető kiegészítési határ pont
- szomszédos terület
- 126 szomszédos terület
- kiegészítés módosított átvett terület
- helyszíni vizálatok alapján azonosított terület
- helyszíni pontosítás utáni terület
- 15 ing. nyit. térképi pontszám
- 41 62 ing. nyit. térképi számlált távolság

Készült: Budapest, 2025. augusztus 21.

Készítő és ellenőrző: Belső terület

Belső terület
Készítette: Belső terület
Ellenőrizte: Belső terület
Készült: Budapest, 2025. augusztus 21.
Készítette: Belső terület
Ellenőrizte: Belső terület
Készült: Budapest, 2025. augusztus 21.





**Budapest-Belgrád vasútvonal újjáépítési beruházás magyarországi
szakaszának fejlesztése kapcsán kisajátítással érintett Dunavarsány 63
helyrajzi számú ingatlan kártalanítási összeg meghatározása
a MÁV Zrt. részére**



Készítette:
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.

BUDAPEST
2025. szeptember 30.



A.N.Z.S.Ó. 2001 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft
1134 Budapest, XIII. kerület, Angyalföldi út 30-32., földszint 2.
tel.: +36 1 2364920; fax: +36 1 2364929; e-mail: anzso@anzso.hu



TARTALOMJEGYZÉK

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK.....	3
1. ELŐZMÉNYEK	6
2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE	6
2.1. A piaci alapú forgalmi értékelés.....	8
2.2. A költségalapú értékelés.....	10
3. A TELEPÜLÉS BEMUTATÁSA	11
4. ÉRTÉKELT INGATLAN BEMUTATÁSA	13
5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS	15
5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	15
5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel.....	17
5.3. Forgalmi érték meghatározása költség számításon alapuló értékelési módszerrel.....	18
MEGJEGYZÉSEK	18

Mellékletek:

- Telek piaci érték számítás
- Fényképmelléklet
- Tulajdoni lap
- Területkimutatás
- Változási vázrajz
- Kisajátítási átnézeti térkép
- Mérési vázlat

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	MÁV Zrt.
Megbízó címe:	1097 Budapest, Könyves Kálmán krt. 36.

Megbízás célja:	Budapest-Belgrád vasútvonal újjáépítési beruházás magyarországi szakaszának fejlesztése projekt kapcsán kisajátítással érintett ingatlan kártalanítási összegének meghatározása a MÁV Zrt. részére
Értékelt jog:	tulajdonjog
Művelési ág	kivett
Megnevezése:	emlékmű
Ingatlan területe:	309 m ²
Kisajátítás típusa:	részleges kisajátítás
Ingatlan nyilvántartás szerinti kisajátítással érintett terület:	32 m ²
Értékelés határnapja:	2025. szeptember 18.

A Dunavarsány 63 helyrajzi számú ingatlan elfogadott kártalanítási összege:

Kártalanítási érték:	524.960 Ft, azaz ötszázhuszonnégyezer-kilencszázhatvan forint
----------------------	--

A 2007. évi CXXIII. törvény a kisajátításról 40. § szerint:

- (1) A kisajátítási tervben megjelölt ingatlanra megkötött adásvételi szerződés alapján kifizetett vételár a kisajátítási eljárás során megállapított kártalanítással megegyezően adó- és illetékmentes, ide nem értve az általános forgalmi adót.
- (2) 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.

Az értékbecslő a tulajdonos adóalanyiségát nem vizsgálta. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján a használt ingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik, ugyanakkor ez alól kivételt képez, ha a tulajdonos az ingatlanjai értékesítésére nézve ÁFA alanyiságot választott. Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő. A megállapított érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik.

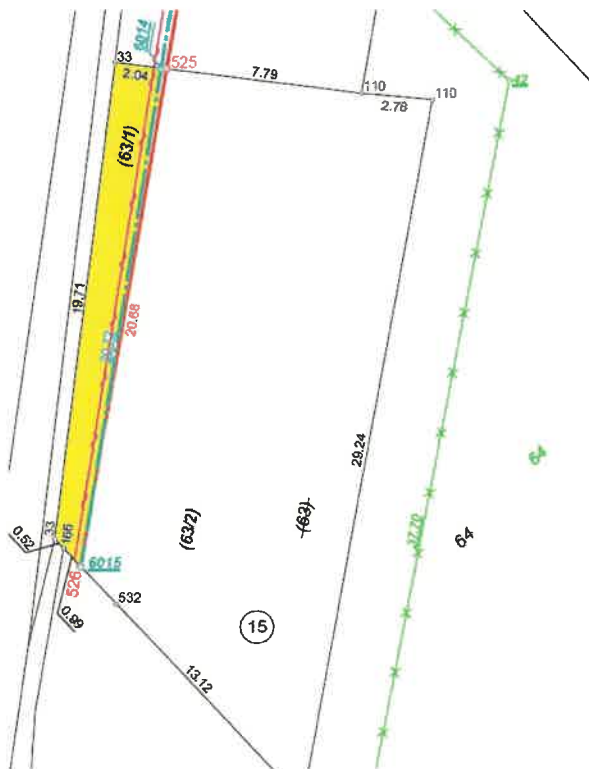
A Megbízótól kapott előzetes tájékoztatás szerint a kisajátítás célja zajvédő fal telepítése, amelyhez a szakmai előírások betartása érdekében a határoló lakótelekekből, közterületekből további területi igény mutatkozik.

A kisajátítási vázrajzok készítése során látott napvilágot, hogy az egyes lakótelkekhez kapcsolódó túlhasználaton kívül a település földhivatali térképészeti nyilvántartása is pontatlan. A Megbízó rendelkezésemre bocsátott egy mérési vázrajzot, amely mutatja a leendő zajvédő fal vonalát, a grafikus eljárás során meghatározott kisajátítási határt, a természetben létrejövő kisajátítási határt és a természetben bemért kerítéseket, épületeket. A fenti mérési vázrajz szerint szinte az összes ingatlan esetében nem egyezik meg a földhivatali nyilvántartási és a természetbeni állapot.

A lenti mérési vázrajzon látható, hogy a kisajátítás tárgyát képező közterületből a szomszédos lakótelkek tulajdonosai a saját tulajdonú lakótelkekhez hozzákerítettek egyes részeket (a képen zöld színnel jelölik a természetbeni telekhatárokat).

A helyszínen a tulajdonosoktól kapott információk és a helyszíni szemle alapján a pontatlan földhivatali nyilvántartással nem egyező használat több évtizede fennáll, az ellen az elmúlt évtizedekben a használat által érintett ingatlanok tulajdonosai nem szólaltak fel. A pontos földhivatali nyilvántartás hiányában és vélhetően annak nyilvántartási rendezésének magas költségei miatt a pontatlanságok ismertté válása után sem vállalta senki annak rendezését, így ennek köszönhetően áll fenn a lenti ábrán bemutatott állapot.

A részleges kisajátítással érintett közterületből a lenti ábrán citromsárga színnel jelöltük a földhivatali nyilvántartás szerint a 63 helyrajzi számból kisajátítandó földterületet. Az ábrán halvány zöld vonallal (—x—x—x) jelzett vonal mutatja a természetben kialakított kerítések (természetbeni telekhatárok) vonalát:



A terület tulajdoni lap megnevezése emlékmű, de a természetben az aszfalt úton kívül nincs építmény a területen, így emlékmű sem.

A kártalanítási összeg meghatározása során a Megbízótól kapott dokumentumok és utasítások alapján jelen ingatlan esetében a földhivatali nyilvántartás alapján készült területkimutatásban szereplő földterület méretével számoltunk. Az érintett földterületen lévő többi vagyonelem esetében a természetben a kisajátítási területhez tartozó vagyonelemek (jelen közterület esetében ez a kisforgalmú aszfaltút) értékével számoltunk.

A fenti érték a határnaptól számított maximum 365 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Jelen szakvélemény a MÁV Zrt. megbízásából a kisajátítási eljárást megelőző adásvételi megállapodás megalapozását célzó felhasználásra készült, írásos hozzájárulásom és engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

A szakvéleményben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a mellékletben található „Feltételezések és az értékelés korlátozó feltételei” korlátozzák.

A szakvéleményben ismertetett ingatlan helyszíni szemlén és a szakvélemény elkészítésében az alábbi szakértői és vagyonértékelői jogosultsággal rendelkező személyek vettek részt:

Nagy István	igazságügyi ingatlan-értékbecsítő szakértő ig. szám: 272408
dr. Rendik Zoltán	közgazdasági szakokleveles mérnök, vagyonértékelő 07021/2014; EUFIM 2023/276

A.N.Z.S.O. 2001

Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.
Adószám: 12612811-2-41
BinX Zrt: 30400001-00000000-35806017

.....
Nagy István
igazságügyi ingatlan-értékbecsítő szakértő
ig. sz.: 272408

.....
dr. Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.O. 2001 Kft

1. ELŐZMÉNYEK

A MÁV Zrt. 2025. szeptember 22-én bízott meg, hogy a Budapest-Belgrád vasútvonal újjáépítési beruházás magyarországi szakaszának fejlesztése projekt kapcsán kisajátítással érintett 25 darab ingatlan kártalanítási összegének meghatározását végezzem el területszerzés céljából. Jelen helyrajzi számú ingatlan is ezen csomag része.

A helyszíni szemle időpontja és az értébecslés határainja: 2025. szeptember 18.

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A Megbízó képviselőivel bejártuk az ingatlant, annak állagát fényképfelvételeken rögzítettük.

Elvégeztük a telek helyrajzi paramétereinek vizsgálatát a földhivatali ingatlan-nyilvántartás szerint vezetett térképmásolat ismeretében helyszíni szemrevételezés alapján.

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják. Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen járt el, és mindkét fél

kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

A fentiek, valamint az EVS alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékebecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A tulajdoni lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a tulajdoni lap III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítom a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótlom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgálom az épületek és építmények műszaki állapotát.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert (piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer és hozamszámításon alapuló értékelési módszer) összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni. A lakóingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékebecslés fordulónapjától számított legfeljebb 365 napig érvényes.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

2.1. A piaci alapú forgalmi értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása, valamint az értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmódosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. kereskedelmi ingatlanok, a település adott részén található üresen álló eladatlan hasonló jellegű, funkciójú ingatlanok, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;
- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas

adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyszámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

A **hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel** meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használom fel.

2.2. A költségalapú értékelés

A **költségalapú értékelés** lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költségalapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét. Az újraelőállítási költség hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

Az értékmegállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt. Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az értékmegállapító becslült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szükségesség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

A fentiek, valamint az EVS 2016 alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

A kisajátítással kapcsolatos sajátosságok

Az értékelés módszerének kialakításánál a 2007. évi CXXIII. törvény leírtakat alkalmaztuk. A tulajdon kisajátíthatóságának elvi alapjaival az Alkotmány 13. §-nak 2. bekezdése foglalkozik, amelyben kimondja: a tulajdont kisajátítani csak közérdekből, a törvényben szabályozott esetekben, módon teljes feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet. A kisajátítás csak meghatározott körben, meghatározott feltételek megléte esetén történhet meg. A kisajátítási eljárást megelőzően meg kell kísérelni a területek adás-vétellel való megszerzését, ugyanis az ingatlan tulajdonjogát kisajátítással csak akkor lehet megszerezni, ha az adásvétel útján nem válik lehetségessé.

Ezen a jogszabályokon kívül természetesen a kártalanítási értékösszeg kialakításánál figyelembe kell venni a Megyei Bíróságok, továbbá a Legfelsőbb Bíróság kisajátítással kapcsolatos gyakorlatát is.

A szakértői vélemény készítésekor figyelembe kell venni, hogy a jogszabályok szerint az ingatlan egy része is kisajátítható. A tulajdonosok kérelmére azonban az egész ingatlant kell esetenként kisajátítani, ha az ingatlan egy részének a kisajátítása következtében az ingatlan visszamaradó része eredeti céljára használhatatlanná válik.

Figyelemmel voltunk az értékképzésnél, hogy a rendelet szerint nincs helye az egész ingatlan kisajátításának, ha a kisajátítást kérő a szomszédos ingatlanból a visszamaradó ingatlannak olyan kiegészítését ajánlja fel, hogy az eredeti céljának megfelelően használható lesz.

A kisajátítást megelőző elvi eljárások egyeztetésénél különös figyelemmel voltunk arra a Legfelsőbb Bíróság BH 1984. évi 445 jogesetre, amely szerint azonos adottságú ingatlanok kisajátításáért járó kártalanítás összeg kiszámításánál azonos elveknek kell érvényesülni.

A legfelsőbb Bíróság 1978. évi 243. II. jogesete alapján törekedni kell arra, hogy azonos területű és minőségű ingatlanok kisajátítása esetén, a tulajdonosok arányos kártalanításban részesüljenek.

A Legfelsőbb Bíróság értelmezése szerint a forgalmi érték vizsgálatánál a szélesebb körben kialakult forgalmi adatoknak feltárása is szükséges, de ugyanakkor elsősorban a helyben kialakult forgalmi értékeket kell figyelembe venni.

3. A TELEPÜLÉS BEMUTATÁSA

Dunavarsány Pest vármegyében, a Duna–Tisza közén, a fővárostól délre fekszik, a Csepel-sziget közelében. Földrajzi helyzete kedvező, mivel az M0-s autópályát, az 51-es főutút mellett helyezkedik el, és áthalad rajta a Budapest–Belgrád vasúti fővonal, amely stratégiai közlekedési kapcsolatot biztosít. A város területét alföldi síkság jellemzi, jó minőségű termőföldekkel,

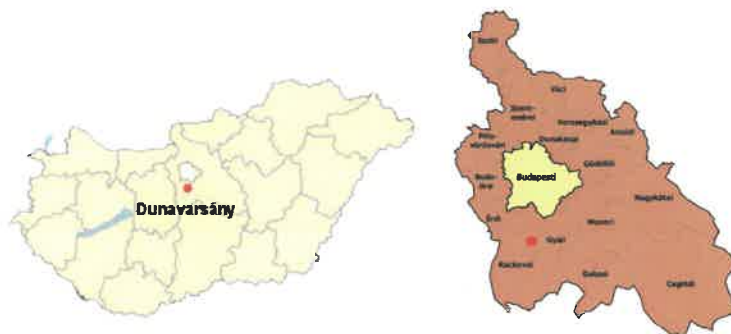
ugyanakkor a Rukkel-tó és a környező tavak fontos rekreációs szerepet töltenek be. A természeti környezetet a vizes élőhelyek, a Duna közelsége és kisebb erdős területek határozzák meg.

A település kulturális élete változatos: aktív közösségi ház, könyvtár és hagyományőrző programok segítik a közösségi identitás fenntartását. Dunavarsány lakossága folyamatosan növekszik, főként Budapest közelsége miatt, így a város az agglomeráció egyik kedvelt célpontjává vált. Gazdasági fejlődését jelentősen meghatározza az ipari park, ahol logisztikai, kereskedelmi és könnyűipari vállalkozások működnek. A szolgáltatások köre bővül, a mindennapi igényeket helyi üzletek, vendéglátóhelyek és kisvállalkozások elégítik ki.

A mezőgazdaság továbbra is jelen van, elsősorban kisebb családi gazdaságok és kertészetek formájában. Az ipar, a szolgáltatások és a mezőgazdaság együttese alakítja ki a település vegyes gazdasági szerkezetét. Lakóterületein új családi házas övezetek és lakóparkok épülnek, jelezve a város vonzerőjét az agglomerációban. Kulturális szempontból meghatározóak a közösségi ünnepek, a sportélet és a civil szervezetek aktivitása.

Összességében Dunavarsány egy dinamikusan fejlődő kisváros, amely egyszerre őrzi meg vidéki jellegét és profitál a főváros közelségéből, miközben a Budapest–Belgrád vasútvonal és az ipari park révén egyre fontosabb gazdasági és közlekedési csomóponttá válik.

A település országon és régió belüli elhelyezkedését a következő ábra mutatja:



A település ingatlanpiaci jellemzői

Dunavarsány ingatlanpiaca az elmúlt években élénk fejlődést mutatott, amit elsősorban a főváros közelsége és a jó közlekedési kapcsolatok magyaráznak. Az M0-s körgyűrű és az 51-es főút közelsége miatt sokan választják a várost lakóhelyül, akik Budapesten dolgoznak, de nyugodtabb, kertvárosias környezetre vágnak. Az újjépítésű családi házak és lakóparkok iránt nagy a kereslet, főként a fiatal családok körében. A használt családi házak piaca is aktív, különösen a központi fekvésű, jó állapotú ingatlanok kelendők.

Az ingatlanárak a fővároshoz képest kedvezőbbek, ugyanakkor az agglomeráció más

településeihez viszonyítva fokozatosan emelkednek. A város ipari parkja miatt a helyi bérlakás- és kisebb lakóingatlan-keresletet a környéken dolgozók is növelik. A nagyobb telkek és építési területek iránti kereslet is számottevő, mivel sokan saját ház építésében gondolkodnak. A kereskedelmi és szolgáltatási ingatlanok piaca stabil, főként a központi részeken mutatkozik igény új üzletekre.

4. ÉRTÉKELT INGATLAN BEMUTATÁSA

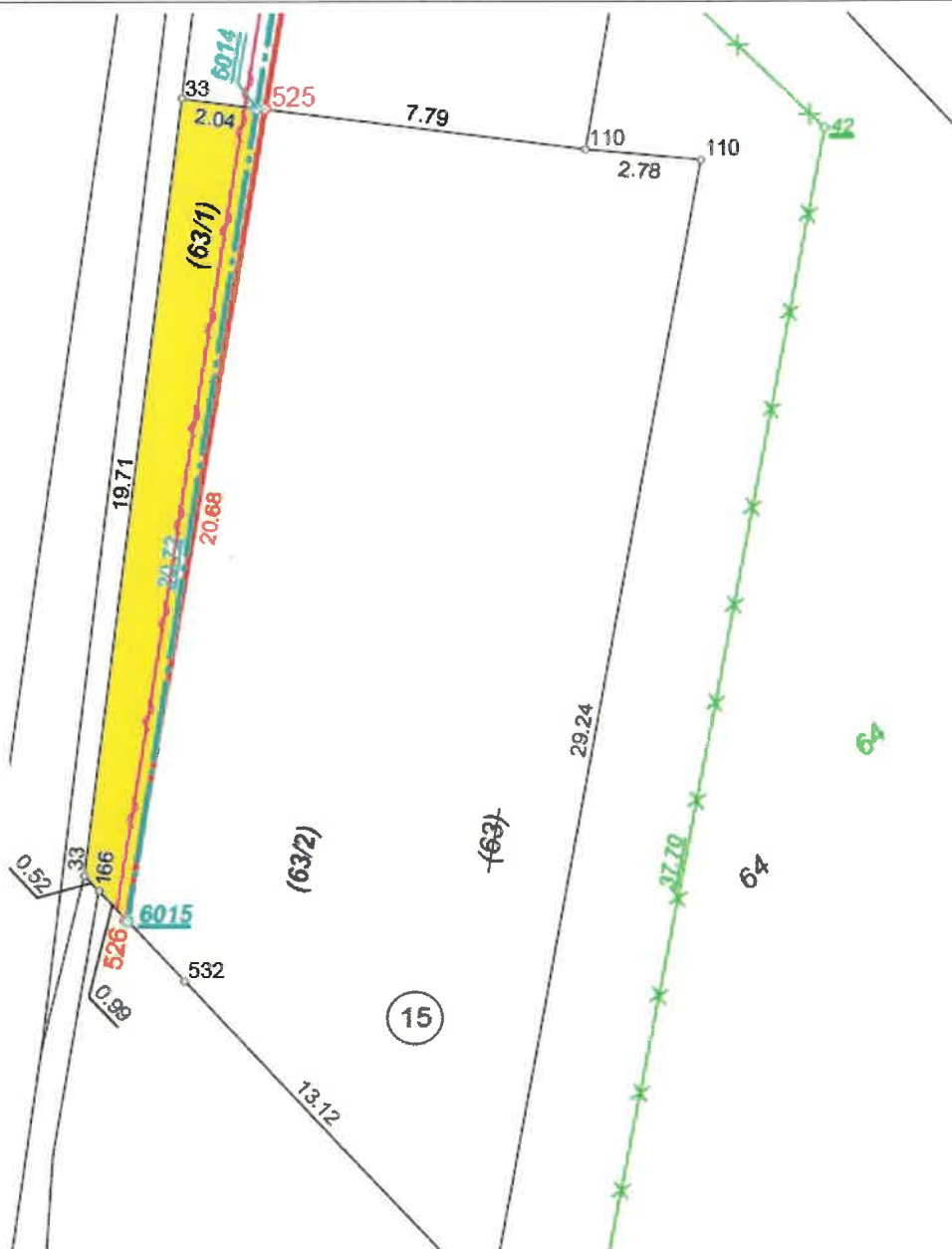
Az értékelt ingatlan a Budapest-Belgrád vasúti fővonallal párhuzamosan haladó, közterület besorolású közterületnek, a Vasút sornak a része.

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi térképrészlet mutatja:



A lenti mérési vázrajzon látható, hogy a kisajátítás tárgyát képező közterületből a szomszédos lakótelkek tulajdonosai a saját tulajdonú lakótelkekhez hozzákerítették egyes részeket (a képen halvány zöld vonallal jelölik a természetbeni telekhatárokat).

A részleges kisajátítással érintett közterületből a lenti ábrán citromsárga színnel jelöltük a földhivatali nyilvántartás szerint a 63 helyrajzi számból kisajátítandó földterületet. Az ábrán halvány zöld vonallal (—x—x—) jelzett vonal mutatja a természetben kialakított kerítések (természetbeni telekhatárok) vonalát:

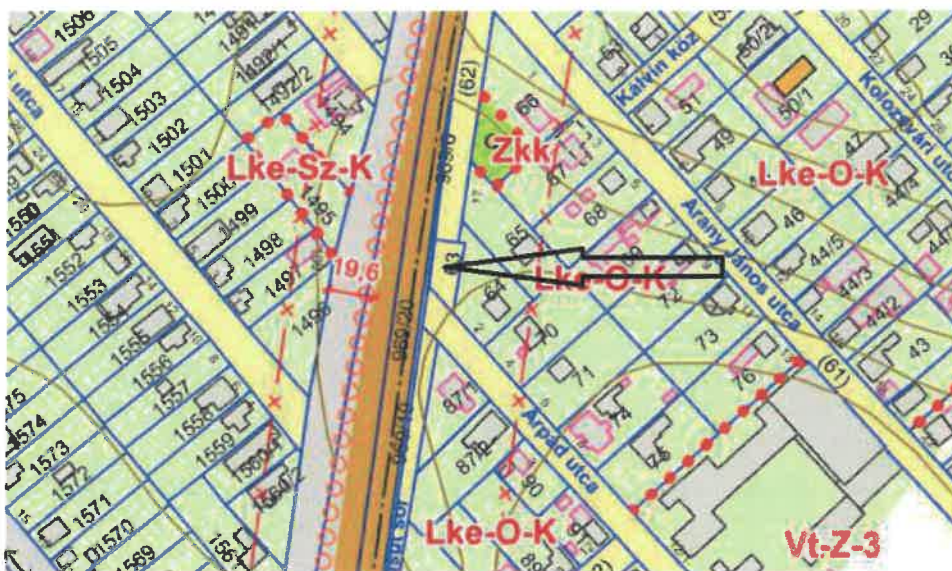


A kártalanítási összeg meghatározása során a Megbízótól kapott dokumentumok és utasítások alapján jelen ingatlan esetében a földhivatali nyilvántartás alapján készült területkimutatásban szereplő földterület méretével számoltunk. Az érintett földterületen lévő többi vagyonelem esetében a természetben a kisajátítási területhez tartozó vagyonelemek (jelen közterület esetében ez a kisforgalmú aszfaltút) értékével számoltunk.

A helyszínen a tulajdonosoktól kapott információk és a helyszíni szemle alapján a pontatlan földhivatali nyilvántartással nem egyező használat több évtizede fennáll, az ellen az elmúlt évtizedekben a használat által érintett ingatlanok tulajdonosai nem szóltak fel. A pontos földhivatali nyilvántartás hiányában és vélhetően annak nyilvántartási rendezésének magas

költségei miatt a pontatlanságok ismertté válása után sem vállalta senki annak rendezését, így ennek köszönhetően áll fenn a fenti ábrán bemutatott állapot.

Az ingatlan a Helyi Építési Szabályzatban közlekedési terület besorolású. Az övezeti térkép részletét az alábbi ábra mutatja:



Az övezetre vonatkozó előírásokat a következő ábra mutatja:

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

52. Általános előírások a közlekedési és közműterületekre,

az övezetbe nem sorolt közterületekre

74. § (1) A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

(2) Országos közút védőtávolsága külterületen főút esetén a tengelytől mérten 100 m-100 m, az alacsonyabb rendű országos utak esetén a tengelytől mérten 50 m-50 m.

(3) A közlekedési területek és védősávjai a közlekedési szakhatóságok és az út kezelőjének hozzájárulásával használható fel, a közúthoz csatlakozást létesíteni a közút kezelőjének hozzájárulásával lehet.

(4) Belterületen, a közút mellett, ipari, kereskedelmi, vendéglátóipari, továbbá egyéb szolgáltatási célú építmény építése, bővítése, rendeltetésének megváltoztatása, valamint a közlekedési területen belül nyomvonal jellegű építmény elhelyezése, bővítése csak a közút kezelő hozzájárulásával lehet.

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

A kártalanítási összeg alapját képező forgalmi érték meghatározása során különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A forgalmi érték meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek. Ez a megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban (jelen értékelés fordulónapjától 2 évig visszamenőleg adásvétel tárgyát és/vagy ingatlanpiaci

kínálatban megjelenő, jelen értékbecslés fordulónapjától 6 hónapig visszamenőleg keletkezett kínálat tárgyát képező ingatlanok) kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal.

Jelen esetben az értékbecslés tárgyát a teljes földterület képezi. A piaci érték meghatározására a piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszere alkalmazható, ugyanis ezen fajlagos érték és a kisajátításra tervezett telekméret szorzata alapján számítható a teljes területre vonatkozó kártalanítási összeg.

A kártalanítási összeg meghatározása során a Megbízótól kapott dokumentumok és utasítások alapján a földterület esetében a közhiteles földhivatali nyilvántartáshoz igazodva a tulajdoni lapon szereplő földterület méretével számoltunk.

A beépítésre nem szánt területek (utak, árkok, vízfolyások, patakok, parkok, közterületek, parkolók stb.) túlnyomó részben közhasználat céljára fenntartottak. A jogi státuszuk miatt többnyire forgalomképtelenek (pl. állami vagy önkormányzati tulajdonban, kötelező fenntartás mellett). Kivételes esetekben (pl. elhanyagolt vagy korábban nem kisajátított földdarabok, osztatlan közös tulajdon) magánkézbe is kerülhettek, de ezek rendkívül nehezen értékesíthetők.

A valós piaci kereslet alacsony, mivel az ilyen ingatlanok nem hasznosíthatók lakó-, kereskedelmi vagy ipari célra. Egyetlen releváns hasznosítási módjuk, ha egy beruházáshoz (pl. út, csatorna, parkoló) szükséges a terület integrálása. A kereslet csak funkcionális vagy jogi kényszer esetén jelenik meg, ilyen esetek lehetnek például:

- Út- vagy közműfejlesztéshez szükséges a tulajdonjog tisztázása.
- Önkormányzat vagy közútkezelő szeretné konszolidálni a területhasználatot.
- Szomszédos ingatlan tulajdonosa szeretné kisajátítani vagy használatba venni.

Ezen ingatlanok kínálata minimális és esetleges, jellemzően önkormányzati rendelet alapján értékesítik vagy apportként kezelik. Nem rendelkeznek tényleges piaci értékkel a hagyományos ingatlanpiacon. Amennyiben értékesítés történik, az ár általában szimbolikus vagy önköltség-alapú. Ezen ingatlanok fő jellemzői:

- az átminősítés gyakorlatilag kizárt vagy több éves önkormányzati és/vagy állami engedélyezési eljárás része lenne;
- jellemzően közfeladat ellátásához kapcsolódnak;
- konfliktusok a környező telkek tulajdonosaival, használati igények jelennek meg;
- sokszor rendezetlen tulajdon, nem pontosított térképi adatok;
- még magántulajdon esetén is közhasználat alatt állhat (pl. közterület elől el nem zárt magánút, árók);
- nincs jelentős értéknövekedési potenciáljuk, de stratégiai jelentőségük nőhet;

- településrendezési tervek, zöldinfrastruktúra-fejlesztések során nőhet a fontosságuk.

Összefoglalva a közterület-jellegű, beépítésre nem szánt ingatlanok piaca kvázi nem létezik a klasszikus ingatlanpiaci értelemben, mivel nem létezik szabadpiaci referenciaár. Értékük és forgalmuk szinte kizárólag funkcionális, jogi vagy településtervezési szempontból releváns. Piaci értékük csak ritkán jelenik meg, akkor is egyedi esetekben. Amennyiben az adott terület egy összevonható telekrész vagy az átminősítése (pl. zöldterület → építési övezet) valószínűsíthető például önkormányzati vagyonkezelésből történő kivonás vagy fejlesztés során, akkor spekulatív befektetésként megjelenhet az érdeklődés – de ez rendkívül ritka és kockázatos. Az előzőek miatt a lakó vagy a nem lakó (ipari, kereskedelmi) ingatlanokhoz hasonló ingatlanpiaci folyamatok nem állíthatók fel, nem értelmezhetők.

Összességében a beépítésre nem szánt ingatlanok értékének meghatározása egyedi megítélést és szakmai mérlegelést kíván, hiszen piaci összehasonlító adatok ritkák és a tényleges érték sokszor a fizikai megközelíthetőségen és a jövőbeni funkcionális lehetőségeken múlik. Jelen esetben a szűkebb földrajzi környezetben elhelyezkedő, a TÉKA szerint nem beépíthető teleknek minősülő (vagyis 10 %-nál alacsonyabb a beépíthetősége) és az övezeti besorolása alapján minimális beépíthetőséggel bíró ingatlanokat használtunk fel összehasonlító adatként. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékelt számítási táblázat tartalmazza. Ennek eredményeképpen a telek fajlagos forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével 5.905 Ft/m²-ben határoztuk meg. Ennek alapján a kisajátítandó földterület után fizetendő kártalanítási összeg:

$$32 \text{ m}^2 \times 5.905 \text{ Ft/m}^2 = 188.960 \text{ Ft}$$

5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

A hozam alapuló értékelési módszerrel meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő becsült éves nettó pénzmennyiséget (NOI) a bevételek és kiadások különbségéből jelenértékre számszerűsítjük, amely az ingatlannak, mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Hozamértékelésnél az ingatlan üzemszerű működése mellett jelentkező potenciálisan várható bevételeket vehetjük figyelembe.

A bérleti díj meghatározása után az optimális esetben realizálható éves bevételt csökkentjük a kihasználtsággal, az üzemeltetési és egyéb költségekkel, így meghatározva a nettó éves bérleti bevételt. A fenti alapadatok alkalmazása alapján képezzük az éves cash-flow-t, amelynek jelenértéke szolgáltatja az ingatlan hozam alapú értékelési módszerrel számított értékét. A számítást 5 éves időtartamra évi bontásban végezzük el.

A kisajátítás tárgyát képező vagyonelem nem képez olyan piacképes terméket, amely önállóan hasznosítható, bérbeadható, jövedelemszerző tevékenységre alkalmas lenne, így nem használható ezen kisajátítandó vagyonelemek piaci értékének meghatározására.

5.3. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel

A költségalapú érték meghatározása során az építmények újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékecséslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket, így ezen értékelési módszer alkalmazása terjedt el az egyedi vagyonelemek piaci értékének meghatározására.

Az érintett földterületen lévő vagyonelemek esetében a természetben a kisajátítási területhez tartozó vagyonelemek (jelen közterület esetében ez a kisforgalmú aszfaltút) értékével számolunk.

Az egyes felépítmények, illetve felépítményrészek fajlagos építési költségét az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2025. évi kiadványa (ÉKS2025) alapján határoztuk meg. A jelzett területen kisforgalmú aszfaltutat építettek ki, amelynek a kialakítási költsége a következőképpen alakul:

2.2.4. Kisforgalmú aszfaltút	38.000-48.300.-/m²
4,0 cm AC – 11 kopó aszfaltbeton kopórétég	
6,0 cm AC – 16 alap aszfaltbeton kötórétég	
20,0 cm Ckt- 4 hidraulikus kötóranyagú alaprétég feszültség mentesítve	
20,0 cm homokos kavics fagyvédórétég	

Ezen vagyonelem és annak számított piaci értékét a következő számítási táblázat mutatja:

vagyonelem megnevezés	méret	egység	fajlagos érték	egység	avultság			érték
					fizikai	funkcionális	környezeti	
kisforgalmú aszfaltút	20	m ²	42 000	Ft/m ²	60%	0%	0%	336 000 Ft
								336 000 Ft

Visszamaradó terület értékcsökkenése

A közterület funkciója alapján, valamint figyelembe véve, hogy több helyrajzi szám együttesen alkotja az önkormányzati utak rendszerét, a visszamaradó földterület értékcsökkenése csak speciális esetekben értelmezhető. Jelen esetben ezek a tényezők nem állnak fenn, így a visszamaradó terület értékcsökkenés nem releváns.

Összegzés

A korábban bemutatott számítások szerint a csatolt dokumentumok és a helyszíni szemle alapján a kisajátítandó területre eső javasolt kártalanítási összeg a következőképpen alakul:

vagyonelem	érték
földterület	188 960 Ft
kisforgalmú aszfaltút	336 000 Ft
összesen:	524 960 Ft

A tulajdoni lapon egy tulajdonos szerepel a tulajdoni lap II/3 bejegyzésében. A kártalanítási összeg így teljes mértékben ezt a tulajdonost illeti:

tulajdonos	tulajdoni lap hivatkozás	tulajdoni hányad	kártalanítási összeg
Dunavarsány Város Önkormányzata	II/3	1 / 1	524 960 Ft
			524 960 Ft

MEGJEGYZÉSEK

Szakértői Nyilatkozat

- Kijelentem, hogy a szakértést, mint független értékelő szakértő végeztem és az ingatlanokban semminemű jogi, üzleti vagy befektetési érdekeltséggel nem rendelkezem.
- A Megállapítások semmilyen jogi vagy üzleti összefüggésben nincsenek a kialakított díjazással, javadalmazással, attól függetlenek. Ezen nyilatkozatot az ilyen szakterülettel foglalkozó szakértők tevékenységére vonatkozó összeférhetetlenségi előírások részéről való betartása céljából teszem.
- Rendelkezem a szakanyag elkészítéséhez szükséges engedéllyel és jogosítvánnyal.
- A ténybeli megállapítások, melyet ezen szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, személyes részrehajlástól mentes a szakértői elemzés, vélemény és következtetés.
- Nincsen sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekeltségem azon ingatlanban, mely a szakvélemény tárgyát képezi, nem vagyok részrehajló és nincsenek személyes érdekeim.
- Az ingatlant per-, teher-, és igénymentesként kezeltem.
- Az értékelés során a Megbízó információit, adatszolgáltatásait használtam fel, azok hitelességét nem vizsgáltam. Kivétel ez alól azok a megbízói adatok, amelyeket a helyszíni szemle során ellenőriztem és szakvéleményemben rögzítettem.
- Kijelentem, hogy tevékenységemet a hatályos jogszabályi előírások, szakmai utasításokban foglaltaknak, ill. a szakirodalmi ajánlásoknak megfelelően és etikai normák betartásával végeztem.
- Tevékenységem során tudomásomra jutott szakmai és üzleti titkokat megőrzöm.
- Felelősséget vállalok a hivatásos értékelők részéről elvárt szakértelemért, gondosságért, de

semmilyen felelősséggel nem tartozom harmadik féllel szemben.

- Minden olyan tényből, adatból – mely szemrevételezéssel nem volt megállapítható és adatszolgáltatásként sem kaptam meg, viszont az információt adók erről tudtak vagy tudhattak – folyó esetleges jogkövetkezményekért felelősséget nem vállalok.
- A megállapított érték minden figyelembe vett tényező ellenére is csak megalapozott értéket ad, mivel a tényleges érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.
- Ezen tájékoztató értékű szakvélemény magyar nyelven készült. Idegen nyelvre történő fordítása során bizonyos fogalmak különböző módon értelmezhetők. Azokban az esetekben, ahol kétség merül fel, a magyar változat az irányadó.

Feltételezések és az értékelés korlátozó feltételei

Jelen értébecslésem az alábbi feltételek mellett érvényes:

- Az értékelés során annyiban bízom az ingatlan jövőbeni tulajdonosa és/vagy a Megbízó által számomra nyújtott információban, amennyiben azokat ésszerűnek és egyéb bizonyítékok által megerősítettnek véltem.
- A helyszínen ellenőrző méréseket nem végeztem. A környezetre vonatkozó megállapításaimat a helyszíni bejárás alkalmával tapasztaltak alapján tettem.
- Az értébecslésben értékelt elsődleges joga tehermentes tulajdonjog, melyet semmilyen más érdekelttség vagy tőke nem terhel, csak az állami kisajátítási jog, elkobzás, rendőrségi hatáskör és az adózás korlátozhatja.
- Tekintettel arra, hogy az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatotta és jogi vizsgálat – beleértve az ingatlan tulajdonjogának vagy terheinek vizsgálatát – nem képezte megbízásom tárgyát, ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmilyen felelősséget nem vállalok. Az ingatlan földhivatali tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket – így a tulajdonjogra vonatkozó bejegyzéseket – valósnak kell feltételezni ellenkező bizonyításig.
- Feltételezem, hogy az e jelentésben szereplő az értékmeghatározás alapjául szolgáló valamennyi lehetséges ingatlanhasználati formához a szükséges összes dokumentum és engedély különböző forrásokból beszerezhető vagy meghosszabbítható.
- A jelentésben szereplő értékek az értékelés hatánapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.
- Értébecslésemben hozzáértő, felelős tulajdonost és ingatlankezelőt feltételezem.
- Az ingatlan területére, méreteire vonatkozó adatok forrásait megbízhatónak feltételezem. Az

értékbecslésben mellékletként becsatolt dokumentumok, térképek, rajzok kizárólag bemutatás célját szolgálják, segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

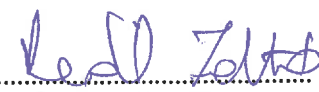
- Jelentésemben feltételezem, hogy az ingatlanban nem találhatók olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét pozitív vagy negatív irányban befolyásolják.
- Megbízásnak nem képezte tárgyát, így nem végeztünk geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatokat.
- Amennyiben erre nem született külön megállapodás, a jelentés aláírója nem kötelezhető jogi vita esetén bíróság előtt való megjelenésre, tanúskodásra.
- Jelen értékbecslés a megjelölt célra készült és kizárólag arra használható fel. Előzetes írásbeli engedélyem nélkül sem a jelentés egésze, sem annak egyes részletei beleértve a jelentés értékére vonatkozó megállapítást a korlátozó feltételek közzlése nélkül, a jelentéssel kapcsolatban a jelentés aláírójának megnevezése, nem adható ki harmadik fél részére.
- Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni.
- Nem vállalom felelősséget semmiféle következményként véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért beleértve az el nem ért hasznót, oppurtunity cost-ot stb., akkor sem ha annak lehetséges jelenlétéről tájékoztatást kapott.
- Amennyiben erre vonatkozóan nem szerepel más megállapítás, úgy az ingatlanon jelen lévő vagy nem lévő veszélyes anyagokra vonatkozó vizsgálatot nem végeztem. A vagyoneértékelő szakembereknek nincs meg a képesítésük arra, hogy felismerjék a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Veszélyes anyagok például azbeszt, formaldehid szigetelés jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételezem, hogy ilyen anyagok nem találhatók az ingatlanon, és ezzel kapcsolatban semmiféle felelősséget nem vállalom. Amennyiben szükséges, ez ügyben az ügyfél kötelessége szakértő megbízása.

Budapest, 2025. szeptember 30.


Nagy István
igazságügyi ingatlan-értékbecslő szakértő
ig. sz.: 272408



A.N.Z.S.Ó. 2001
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.
Adószám: 12612811-2-41
BinX Zrt: 30400001-00000000-35806017


dr. Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

2336 Dunavarsány, Vasút sor 63 hrsz.

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Szigethalom, külterlet	Szigetszentmiklós, Sódoros utca	Szigetszentmiklós, Szellős utca
Környezete:	lakó és vasútközelkedési	külterület	3 %-ban beépíthető zártkert	3 %-ban beépíthető zártkert
Jelleg, funkció:	közterület	vegyes környezet	zártkerter környezet	zártkerter környezet
Övezeti besorolás:	Köu	3%-ban beépíthető	3 %-ban beépíthető	3 %-ban beépíthető
Ingatlan adottságai:	jelenleg lakótelkekhez kerített közterület	fűves, bokros terület	osztatlan közös tulajdonban lévő, művelés alól kivett terület, közelben aszfaltozott út	művelés alól kivett terület, közvetlenül a Szellős utcáról nyílik
Megjegyzés:		kerítetlen, közmű nélküli	kertészkedésre alkalmas, közművek nincsenek	kertészkedésre, hobbi teleknek alkalmas, közművek nincsenek
Adat forrása:		zen.g.h.u/7934712	ingatlan.com/34960321	ingatlan.com/34973984
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)	309	8 000 000	2 500 000	14 000 000
telekméret (m ²)		972	253	1 400
fajlagos ár (Ft/m ²)		8 230	9 881	10 000
tulajdonár. viszonya/típusa		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2025. szeptember	2025. szeptember	2025. szeptember
kinálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		7 407	8 893	9 000

ÉRTÉKELÉSI AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	hasonló
	1,05	1,05	1,00
telek terület	nagyobb	hasonló	nagyobb
	1,10	1,00	1,15
forma, alak	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
földrajzi elhelyezkedés	hasonló	kedvezőbb	kedvezőbb
	1,00	0,90	0,90
elérhető közművek	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
kerítettség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
telek lejtése	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
övezeti besorolás, funkciója	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,70	0,70	0,70
fejlesztési potenciál	kedvezőbb	hasonló	hasonló
	0,85	1,00	1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	5 185	5 781	6 750

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m2)	309
fajlagos átlagár (Ft/m2)	5 905
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	5 905
becsült érték (Ft)	1 824 645
becsült érték kerekítve (Ft)	1 800 000

fényképek	INGATLAN CÍME:	2336 Dunavarsány
		Vasút sor 63 hrsz.
	Dátum:	2025. szeptember 18.



1.

a közterület kisajátítandó része



2.

a közterület kisajátítandó része



3.

a közterület kisajátítandó része



4.

a közterület kisajátítandó része



5.

a közterület kisajátítandó része



6.

a közterület kisajátítandó része



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 10.
2300 Ráckeve, Szent István tér 3/III.

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20250917/788956
2025.09.17

Oldal 1/1

Dunavarsány
Belterület, 63 helyrajzi szám

2336 DUNAVARSÁNY, ÁRPÁD UTCA 63 HRSZ. "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Dunavarsány, Belterület, 63

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 999988/1995.01.04				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / emlékmű	0	309	0

II. RÉSZ

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31384/1991.03.20				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: tulajdonba adás, 31384/1991.03.20 Név: DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 2336 DUNAVARSÁNY, Kossuth Lajos utca 18				

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



KONTÚR CSOPORT Kft.

1146 Budapest, Hungária körút 162-168.

Pest vármegye

DUNAVARSÁNY

belterület

Munka száma: 2002

Munka megnevezése: **Budapest - Belgrád vasútvonal kisajátítás**

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1360/2025

TERÜLETKIMUTATÁS

a 63 helyrajzi számú földrészlet kisajátításáról

15. tkm

A területkimutatás a kisajátítási változási vázrajzzal együtt érvényes.

A kisajátítást kérő: **MÁV Magyar Államvasutak Zrt.**

1097 Budapest, Könyves Kálmán körút 36.

Készült: Budapest, 2025. augusztus 21.

Készítő és minőséget tanúsító:



Balog Erika

okl. földmérő és térinformatikai mérnök

Földmérő íg. száma: 10451

Ing.rend.min.szám: 1900/2005

MMK: 01-11828/GD-T

Kontúr Csoport Kft.

1146 Budapest,
Hungária körút 162-168.
Adószám: 12921092-2-42

Balog Erika

okl. földmérő és térinformatikai mérnök
Földmérő íg. sz.: 10451
IRM sz.: 1900/2005

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.

Ráckeve,

záradékoló:

Ing.rend.min.sz.:

KISAJÁTÍTÁS ELŐTTI ÁLLAPOT															KISAJÁTÍTÁS UTÁNI ÁLLAPOT									
Helyrajzi szám	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Alrészlet			Terület	Kat. jöv.	Kisajátítás utáni				Kisajátított		Visszamaradt		Szolgalmi és egyéb használati jogok	Megjegyzés								
		betűjelzés	műv. ága	mín. oszt.			Helyrajzi szám	Terület	Kat. jöv.	Terület	Kat. jöv.	Terület	Kat. jöv.											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14											
15.	63		kivett emlékmű	0.0309	0.00	63/1	kivett emlékmű	0.0032	0.00															
						63/2	kivett emlékmű			0.0277	0.00													
1. oldal:															0.0309	0.00	0.0032	0.00	0.0277	0.00				

Munka száma: 2002
Munka megnevezése: **Budapest - Belgrád vasútvonal kisajátítás**
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1360/2025

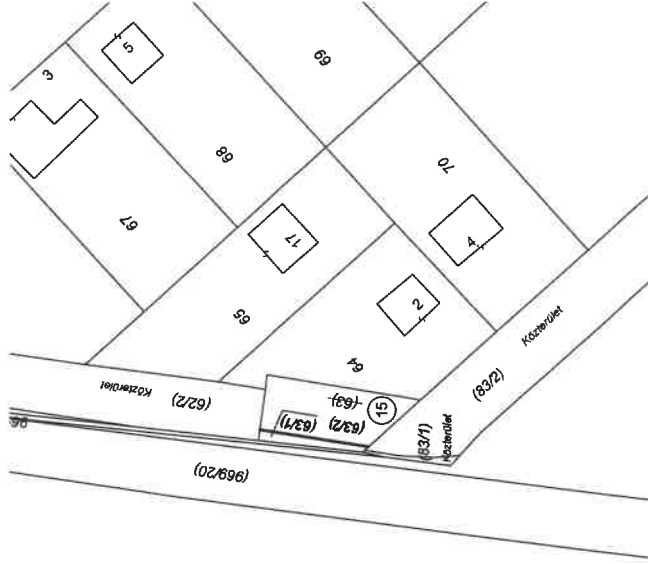
KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 63 helyrajzi számú földrészletről

Méretarány: 1:1000

15. tkm

A kisajátítási változási vázrajz a területkimutatással együtt érvényes.



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Készült: Budapest, 2025. augusztus 21.

Készítő és minőséget tanúsító:

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.

Ráckeve,

záradékoló:
Ing. rend. min. sz.:

Balog Erika

Balog Erika
okl. mérnök és térinformatikai mérnök
Földmérő Igy. száma: 10461
Ing. rend. min. száma: 19002005
MűK: 01-11829/GD-T

Kontúr Csoport Kft.
1146 Budapest,
Hungária körút 162-168.
Adószám: 13921092-2-42

Balog Erika
okl. földmérő és térinformatikai mérnök
Földmérő Igy. száma: 10461
Ing. rend. min. száma: 19002005

Munka száma: 2002
Munka megnevezése: Budapest - Belgrád vasútvonal kisajátítás
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1346-1370/2025

KISAJÁTÍTÁSI ÁTNÉZETI TÉRKÉP 3/4

a 61/2, 62/2, 66, 65, 63 helyrajzi számú földrészteltek kisajátításáról

11-15. Tkm

Méretarány: 1:1000



Készült: Budapest, 2025. augusztus 21.

Készítő és minőséget tanúsító:

Balog Erika

Balog Erika
okl. művelődési és térinformatikai munkás
Földmérő i.g. száma: 10461

Ing. rend. min. száma: 1900/2005
MMK: 01-11628/GD-T

Kontúr Csoport Kft.
1146 Budapest,
Hungária körút 162-168.
Adatszám: 12921092-2-42

Balog Erika
okl. művelődési és térinformatikai munkás
Földmérő i.g. száma: 10461
Ing. rend. min. száma: 1900/2005
MMK: 01-11628/GD-T

MÉRÉSI VÁZLAT 3/4

a 61/2, 62/2, 66, 65, 63 helyrajzi számú földrészletek kisajátításáról

Móretarány 1.250

11-15. *Them*

feljegyzés:

- [illegible]

Készlet Budapest, 2025. augusztus 21.

Készítő és minőséget tanúsító


Balog Erka
c/o Kötészet és Művelődési Központ
Földvár köz. székhely 10451
Jug. utca 10. sz. 10002008
Száml. 01-153830-7

Kamár Csopart Kft.
1146 Budapest
Pusztára út 167-169
Árnyékolás: 17921292 2-43





**Budapest-Belgrád vasútvonal újjáépítési beruházás magyarországi
szakaszának fejlesztése kapcsán kisajátítással érintett Dunavarsány 66
helyrajzi számú ingatlan kártalanítási összeg meghatározása
a MÁV Zrt. részére**



Készítette:
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.

BUDAPEST
2025. szeptember 30.



A.N.Z.S.Ó. 2001 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft
1134 Budapest, XIII. kerület, Angyalföldi út 30-32., földszint 2.
tel.: +36 1 2364920; fax: +36 1 2364929; e-mail: anzso@anzso.hu



TARTALOMJEGYZÉK

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK.....	3
1. ELŐZMÉNYEK	6
2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE	6
2.1. A piaci alapú forgalmi értékelés.....	8
2.2. A költségalapú értékelés.....	10
3. A TELEPÜLÉS BEMUTATÁSA	11
4. ÉRTÉKELT INGATLAN BEMUTATÁSA	13
5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS	15
5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	15
5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel.....	16
5.3. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel.....	16
MEGJEGYZÉSEK	19

Mellékletek:

- Telek piaci érték számítás
- Fényképmelléklet
- Tulajdoni lap
- Területkimutatás
- Változási vázrajz
- Kisajátítási átnézeti térkép
- Mérési vázlat

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	MÁV Zrt.
Megbízó címe:	1097 Budapest, Könyves Kálmán krt. 36.
Megbízás célja:	Budapest-Belgrád vasútvonal újjáépítési beruházás magyarországi szakaszának fejlesztése projekt kapcsán kisajátítással érintett ingatlan kártalanítási összegének meghatározása a MÁV Zrt. részére
Értékelt jog:	tulajdonjog
Művelési ág	kivett
Megnevezése:	beépített terület
Kisajátítás típusa:	részleges kisajátítás
Ingatlan nyilvántartás szerinti kisajátítással érintett terület:	101 m ²
Értékelés határnapja:	2025. szeptember 17.

A Dunavarsány 66 helyrajzi számú ingatlan elfogadott kártalanítási összege:

Kártalanítási érték:	4.407.930 Ft, azaz négymillió-négy százhetezer-kilencszázharminc forint
----------------------	--

A 2007. évi CXXIII. törvény a kisajátításról 40. § szerint:

- (1) A kisajátítási tervben megjelölt ingatlanra megkötött adásvételi szerződés alapján kifizetett vételár a kisajátítási eljárás során megállapított kártalanítással megegyezően adó- és illetékmentes, ide nem értve az általános forgalmi adót.
- (2) 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.

Az értékbecslő a tulajdonos adóalanyiságát nem vizsgálta. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján a használt ingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik, ugyanakkor ez alól kivételt képez, ha a tulajdonos az ingatlanjai értékesítésére nézve ÁFA alanyiságot választott. Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő. A megállapított érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik.

A Megbízótól kapott előzetes tájékoztatás szerint a kisajátítás célja zajvédő fal telepítése, amelyhez a szakmai előírások betartása érdekében a határoló lakótelekekből, közterületekből további területi igény mutatkozik.

A kisajátítási vázrajzok készítése során látott napvilágot, hogy az egyes lakótelekekhez kapcsolódó

túlhasználaton kívül a település földhivatali térképészeti nyilvántartása is pontatlan. A Megbízó rendelkezésemre bocsátott egy mérési vázrajzot, amely mutatja a leendő zajvédő fal vonalát, a grafikus eljárás során meghatározott kisajátítási határt, a természetben létrejövő kisajátítási határt és a természetben bemért kerítéseket, épületeket. A fenti mérési vázrajz szerint szinte az összes ingatlan esetében nem egyezik meg a földhivatali nyilvántartási és a természetbeni állapot.

A lenti mérési vázrajzon látható, hogy az érintett ingatlanból a tulajdonos a földhivatali nyilvántartás szerinti saját területigényen kívül további, nem a 66 helyrajzi számú ingatlanhoz tartozó telekrészt is használ. A helyszínen a tulajdonosoktól kapott információk és a helyszíni szemle alapján a pontatlan földhivatali nyilvántartással nem egyező használat több évtizede fennáll, az ellen az elmúlt évtizedekben a használat által érintett ingatlanok tulajdonosai nem szólaltak fel. A pontos földhivatali nyilvántartás hiányában és vélhetően annak nyilvántartási rendezésének magas költségei miatt a pontatlanságok ismertté válása után sem vállalta senki annak rendezését, így ennek köszönhetően áll fenn a lenti ábrán bemutatott állapot.

A kisajátítással érintett területből a lenti ábrán rózsaszínnel és sötétkéssel jelöltük a földhivatali nyilvántartás szerint az 66 helyrajzi számhoz tartozó földterületet, citromsárga színnel a 66 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa által használt, de a földhivatali nyilvántartás szerint nem a 66 helyrajzi számú ingatlanhoz tartozó földterületet, a halvány zöld vonallal (—x—x—) jelzett vonal pedig mutatja a természetben kialakított kerítések (természetbeni telekhatárok) vonalát:



A kártalanítási összeg meghatározása során a Megbízótól kapott dokumentumok és utasítások alapján

a földterület esetében a közhiteles földhivatali nyilvántartáshoz igazodva a területkimutatásban szereplő földterület (mellékletben csatolva) méretével számoltunk (a fenti ábrán rózsaszínnel és sötét kékkel jelölt terület). A többi vagyonelem esetében a természetben létrejövő kisajátítási határvonal és a természetben kialakított telekhatár által határolt területen (a rózsaszínnel és citromsárgával jelölt terület együttesen) található vagyonelemek képezték alapját a kártalanítás értékének a meghatározását.

A fenti érték a határnaptól számított maximum 365 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Jelen szakvélemény a MÁV Zrt. megbízásából a kisajátítási eljárást megelőző adásvételi megállapodás megalapozását célzó felhasználásra készült, írásos hozzájárulásom és engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

A szakvéleményben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a mellékletben található „Feltételezések és az értékelés korlátozó feltételei” korlátozzák.

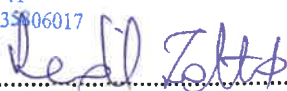
A szakvéleményben ismertetett ingatlan helyszíni szemlájén és a szakvélemény elkészítésében az alábbi szakértői és vagyonértékelői jogosultsággal rendelkező személyek vettek részt:

Nagy István	igazságügyi ingatlan-értékbecsítő szakértő ig. szám: 272408
dr. Rendik Zoltán	közgazdasági szakokleveles mérnök, vagyonértékelő 07021/2014; EUFIM 2023/276

A.N.Z.S.Ó. 2001

Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.
Adószám: 12612811-2-41
Törzsr. Zrt: 30400001-00000000-3506017


Nagy István
igazságügyi ingatlan-értékbecsítő szakértő
ig. sz.: 272408


dr. Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

1. ELŐZMÉNYEK

A MÁV Zrt. 2025. szeptember 22-én bízott meg, hogy a Budapest-Belgrád vasútvonal újjáépítési beruházás magyarországi szakaszának fejlesztése projekt kapcsán kisajátítással érintett 25 darab ingatlan kártalanítási összegének meghatározását végezzem el területszerzés céljából. Jelen ingatlan ennek a megbízás csomagnak az egyik ingatlanja.

A helyszíni szemle időpontja és az értékbecslés hatánapja: 2025. szeptember 17.

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlélt és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonerőértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A Megbízó képviselőivel bejártuk az ingatlant, annak állapotát fényképfelvételeken rögzítettük.

Elvégeztük a telek helyrajzi paramétereinek vizsgálatát a földhivatali ingatlan-nyilvántartás szerint vezetett térképmásolat ismeretében helyszíni szemrevételezés alapján.

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják. Az értékmegállapító becslült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szükségesség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becslült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen járt el, és mindkét fél

kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

A fentiek, valamint az EVS alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékebecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A tulajdoni lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a tulajdoni lap III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítom a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótlom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgálom az épületek és építmények műszaki állapotát.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezéseimre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert (piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer és hozamszámításon alapuló értékelési módszer) összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni. A lakóingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés fordulónapjától számított legfeljebb 365 napig érvényes.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

2.1. A piaci alapú forgalmi értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása valamint az értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmódosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. kereskedelmi ingatlanok, a település adott részén található üresen álló eladatlan hasonló jellegű, funkciójú ingatlanok, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;
- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas

adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyzámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

A **hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel** meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használom fel.

2.2. A költségalapú értékelés

A **költségalapú értékelés** lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költségalapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét. Az újraelőállítási költség hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékebecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

Az értékmegállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt. Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

A fentiek, valamint az EVS 2016 alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

A kisajátítással kapcsolatos sajátosságok

Az értékelés módszerének kialakításánál a 2007. évi CXXIII. törvény leírtakat alkalmaztuk. A tulajdon kisajátíthatóságának elvi alapjaival az Alkotmány 13. §-nak 2. bekezdése foglalkozik, amelyben kimondja: a tulajdont kisajátítani csak közérdekből, a törvényben szabályozott esetekben, módon teljes feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet. A kisajátítás csak meghatározott körben, meghatározott feltételek megléte esetén történhet meg. A kisajátítási eljárást megelőzően meg kell kísérelni a területek adás-vétellel való megszerzését, ugyanis az ingatlan tulajdonjogát kisajátítással csak akkor lehet megszerezni, ha az adásvétel útján nem válik lehetségessé.

Ezekon a jogszabályokon kívül természetesen a kártalanítási értékösszeg kialakításánál figyelembe kell venni a Megyei Bíróságok, továbbá a Legfelsőbb Bíróság kisajátítással kapcsolatos gyakorlatát is.

A szakértői vélemény készítésekor figyelembe kell venni, hogy a jogszabályok szerint az ingatlan egy része is kisajátítható. A tulajdonosok kérelmére azonban az egész ingatlant kell esetenként kisajátítani, ha az ingatlan egy részének a kisajátítása következtében az ingatlan visszamaradó része eredeti céljára használhatatlanná válik.

Figyelemmel voltunk az értékképzésnél, hogy a rendelet szerint nincs helye az egész ingatlan kisajátításának, ha a kisajátítást kérő a szomszédos ingatlanból a visszamaradó ingatlannak olyan kiegészítését ajánlja fel, hogy az eredeti céljának megfelelően használható lesz.

A kisajátítást megelőző elvi eljárások egyeztetésénél különös figyelemmel voltunk arra a Legfelsőbb Bíróság BH 57/284. évi 445 jogesetre, amely szerint azonos adottságú ingatlanok kisajátításáért járó kártalanítás összeg kiszámításánál azonos elveknek kell érvényesülni.

A legfelsőbb Bíróság 1978. évi 243. II. jogesete alapján törekedni kell arra, hogy azonos területű és minőségű ingatlanok kisajátítása esetén, a tulajdonosok arányos kártalanításban részesüljenek.

A Legfelsőbb Bíróság értelmezése szerint a forgalmi érték vizsgálatánál a szélesebb körben kialakult forgalmi adatoknak feltárása is szükséges, de ugyanakkor elsősorban a helyben kialakult forgalmi értékeket kell figyelembe venni.

3. A TELEPÜLÉS BEMUTATÁSA

Dunavarsány Pest vármegyében, a Duna–Tisza közén, a fővárostól délre fekszik, a Csepel-sziget közelében. Földrajzi helyzete kedvező, mivel az M0-s autót, az 51-es főút mellett helyezkedik el, és áthalad rajta a Budapest–Belgrád vasúti fővonal, amely stratégiai közlekedési kapcsolatot biztosít. A város területét alföldi síkság jellemzi, jó minőségű termőföldekkel,

ugyanakkor a Rukkel-tó és a környező tavak fontos rekreációs szerepet töltenek be. A természeti környezetet a vizes élőhelyek, a Duna közelsége és kisebb erdős területek határozzák meg.

A település kulturális élete változatos: aktív közösségi ház, könyvtár és hagyományörző programok segítik a közösségi identitás fenntartását. Dunavarsány lakossága folyamatosan növekszik, főként Budapest közelsége miatt, így a város az agglomeráció egyik kedvelt célpontjává vált. Gazdasági fejlődését jelentősen meghatározza az ipari park, ahol logisztikai, kereskedelmi és könnyűipari vállalkozások működnek. A szolgáltatások köre bővül, a mindennapi igényeket helyi üzletek, vendéglátóhelyek és kisvállalkozások elégítik ki.

A mezőgazdaság továbbra is jelen van, elsősorban kisebb családi gazdaságok és kertészetek formájában. Az ipar, a szolgáltatások és a mezőgazdaság együttese alakítja ki a település vegyes gazdasági szerkezetét. Lakóterületein új családi házas övezetek és lakóparkok épülnek, jelezve a város vonzerőjét az agglomerációban. Kulturális szempontból meghatározóak a közösségi ünnepek, a sportélet és a civil szervezetek aktivitása.

Összességében Dunavarsány egy dinamikusan fejlődő kisváros, amely egyszerre őrzi meg vidéki jellegét és profitál a főváros közelségéből, miközben a Budapest–Belgrád vasútvonal és az ipari park révén egyre fontosabb gazdasági és közlekedési csomóponttá válik.

A település országon és régión belüli elhelyezkedését a következő ábra mutatja:



A település ingatlanpiaci jellemzői

Dunavarsány ingatlanpiaca az elmúlt években élénk fejlődést mutatott, amit elsősorban a főváros közelsége és a jó közlekedési kapcsolatok magyaráznak. Az M0-s körgyűrű és az 51-es főút közelsége miatt sokan választják a várost lakóhelyül, akik Budapesten dolgoznak, de nyugodtabb, kertvárosias környezetre vágnak. Az újjépítésű családi házak és lakóparkok iránt nagy a kereslet, főként a fiatal családok körében. A használt családi házak piaca is aktív, különösen a központi fekvésű, jó állapotú ingatlanok kelendők.

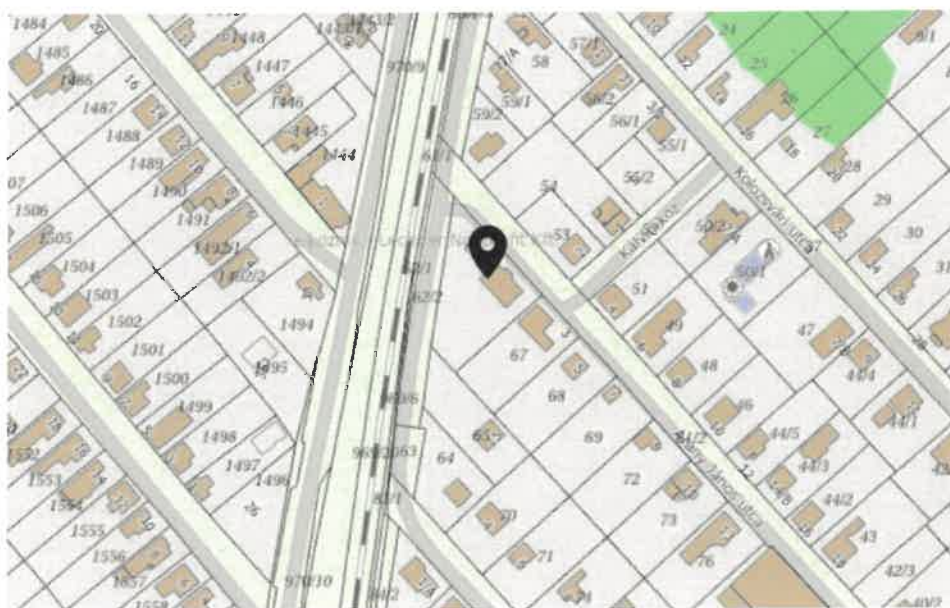
Az ingatlanárak a fővároshoz képest kedvezőbbek, ugyanakkor az agglomeráció más

településeihez viszonyítva fokozatosan emelkednek. A város ipari parkja miatt a helyi bérlet- és kisebb lakóingatlan-keresletet a környéken dolgozók is növelik. A nagyobb telkek és építési területek iránti kereslet is számottevő, mivel sokan saját ház építésében gondolkodnak. A kereskedelmi és szolgáltatási ingatlanok piaca stabil, főként a központi részekben mutatkozik igény új üzletekre.

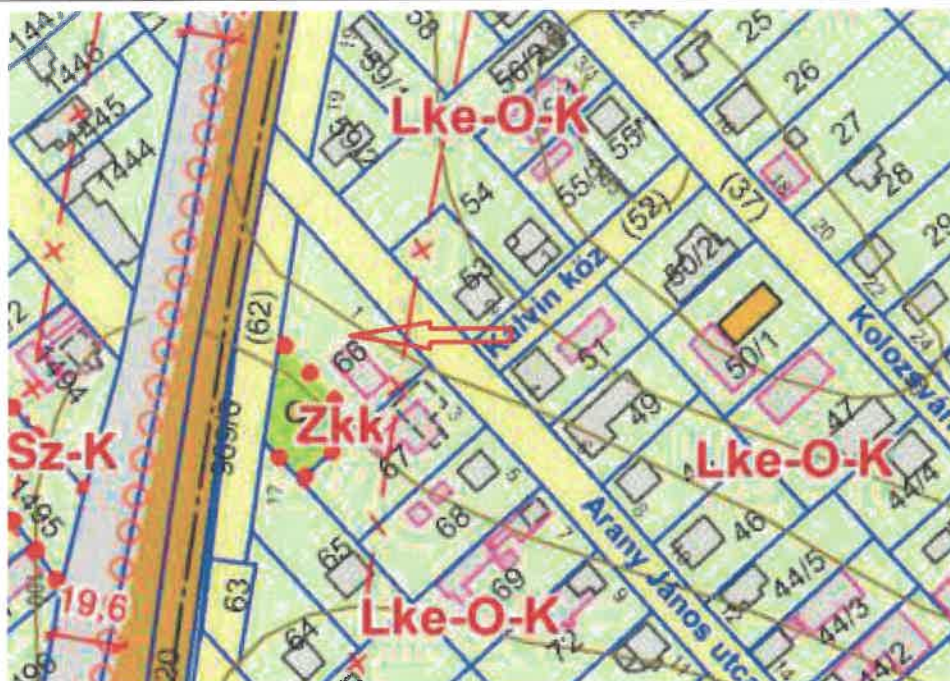
4. ÉRTÉKELT INGATLAN BEMUTATÁSA

Az értékelt ingatlan a Budapest-Belgrád vasúti fővonallal párhuzamosan haladó Vasút sor vasútvonallal átellenes oldalán helyezkedik el természetben az Arany János utca 1. címen. A telken egy 2000-es években épült, földszintes kialakítású épület, valamint ettől lekerítve a Trianon Park található.

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi térképrészlet mutatja:



A telkek a Helyi Építési Szabályzatban 2 övezeti besorolásba sorolt, az Arany János utca felé eső része Kertvárosias lakóterületként (Lke-O-K) meghatározott, amíg a másik oldala Zöldterület Közkert (Zkk) besorolású terület. Az övezeti térkép részletét az alábbi ábra mutatja:



Az övezetekre vonatkozó előírásokat a következő ábra mutatja:

2. Kertvárosias lakóterület										
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Az építési övezet jela	A beépítés jellemző módja	Az építési telak						Az épület megengedett	
2.			kialakítható legkisebb		megengedett legnagyobb			kialakítandó legkisebb	legkisebb*	legnagyobb
3.			terület	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mértéke	terepozíciót alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	épületmagassága	
4.			m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
5.	Lke-SZ-K	SZ	600	-	30	0,6	40	50	3,0	K***
6.	Lke-SZ-1	SZ	1000	18	30	0,6	40	50	3,5	7,5
7.	Lke-SZ-2	SZ	1500	20	30	0,6	40	50	3,5	7,5
8.	Lke-SZ-3	SZ	600	16	30	0,6	40	50	3,5	7,5
9.	Lke-SZ-4	SZ	800	20	30	0,6	40	50	3,5	7,5
10.	Lke-SZ-5	SZ	550	16	30	0,6	30	50	3,0	7,5
11.	Lke-SZ-6	SZ	600	16	30	0,6	30	50	3,0	5,0
12.	Lke-SZ-7	SZ	700	21	30	0,6	40	50	3,0	4,5
13.	Lke-SZ-8	SZ	800	18	30	0,8	40	50	4,5	7,5
14.	Lke-SZ-9	SZ	800	20	40**	0,6	40	50	3,5	7,5
15.	Lke-SZ-10	SZ	800	20	30	0,6	40	50	3,5	7,5
16.	Lke-O-K	O	550	16	80	0,6	40	50	3,0	K***
17.	Lke-O-1	O	800	16	30	0,6	40	50	3,5	7,5
18.	Lke-O-2	O	800	18	30	0,6	40	50	3,0	4,5
19.	Lke-O-3	O	800	16	40**	0,6	40	50	3,5	7,5
20.	Lke-Z-1	O	450	12	30	0,6	40	50	3,0	7,5

SZ - szabadonálló beépítés, O - oldalfalhatáron álló beépítés, Z - zártkörű beépítés

Az épület megengedett legkisebb épületmagassága* - kivéve a melléképítményeket

** - A 47. § (3) bekezdésében foglaltak alkalmazásával. Az OTEK-tól megengedett beépítési mértéktől az Állami Főépítész a FE/AF/00191-9/2018 számú szakmai véleményében hozzászólott.

*** - K - kialakított a 2. § b) pont szerint.

(6)^{6/7} Az Lke-O-K jelű építési övezetekben, az ikres jelleggel kialakult beépítés esetén, az az közös telekhatáron tűzfalakkal, vagy közösterherhordó szerkezettel megvalósult épületek, az építési övezetben meghatározott beépítési módotól függetlenül is bővíthetők a vonatkozásszabályozási határértékek keretei között és az alábbi feltételekkel:

a)^{6/8}

b) a közös telekhatár mentén a bővítés saját telken történő tűzfal kialakításával,

c) az oldalkert esetében

ca) a bővítésműre vonatkozóan legalább 3,0 méter széles oldalkert,

cb) a meglévő épületrészek esetében legalább a kialakult állapot szerinti oldalkert megtartásával és

d) a tetőzetről lefolyó csapadékvíz saját telken belüli elvezetésének biztosításával.

53. Általános előírások a zöldterületekre (Zkp, Zkk)

79. § (1) A zöldterületeket legfeljebb 3% beépítettséggel és minimálisan 65%-os növényborítottsággal kell kialakítani és fenntartani.
(2)³¹ A zöldterületek Zkp és Zkk jelű közpark és közkert övezeteiben elhelyezhetők a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmények és vendéglátó rendeltetést tartalmazó épületek.
(3)³² A Zkp jelű övezetben
a) minimális telekméret legalább 3000 m²,
b) a megengedett legnagyobb beépítettség 3%,
c) a legkisebb kialakítandó zöldfelület 70%,
d) a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m.
(4)³³ A Zkk jelű övezetben
a) a megengedett legnagyobb beépítettség 2%,
b) a legkisebb kialakítandó zöldfelület 65%,
c) a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m.
(5) Zöldterület létesítése, átalakítása és rekonstrukciója során figyelembe kell venni a meglévő értékes, idős faállományt, melyek védendő és megőrzendőek.

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

A kártalanítási összeg alapját képező forgalmi érték meghatározása során különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A forgalmi érték meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek. Ez a megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban (jelen értékelés fordulónapjától 2 évig visszamenőleg adásvétel tárgyát és/vagy ingatlanpiaci kínálatban megjelenő, jelen értékbecslés fordulónapjától 6 hónapig visszamenőleg keletkezett kínálat tárgyát képező ingatlanok) kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal.

Jelen esetben az értékbecslés tárgyát csak a telek egy része, valamint a lakóépület képezi, vagyis a teljes ingatlan csak egy része kerülne kisajátításra. A telek esetében a fajlagos négyzetméter ár meghatározására a piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszere alkalmazható, ugyanis ezen fajlagos érték és a kisajátításra tervezett telekméret szorzata alapján számítható a kisajátításra tervezett földterület után fizetendő kártalanítási összeg.

A kártalanítási összeg meghatározása során a Megbízótól kapott dokumentumok és utasítások alapján a földterület esetében a közhiteles földhivatali nyilvántartáshoz igazodva a területkimutatásban szereplő, a jelenlegi földhivatali nyilvántartáshoz igazodó földterület (mellékletben csatolva) méretével számoltunk a rendelkezésünkre bocsátott 2025. augusztus 21-i dátumú, még nem záradékolt területkimutatás szerint.

A telek fajlagos forgalmi értékének meghatározásánál hasonló funkciót betöltő, értékesítés alatt álló telkek ajánlati áraival vettem össze. A telek ~ 60 %-a Lke-O-K övezeti besorolásba tartozik, így ezen esetben az értékelt ingatlant hasonló övezeti besorolású lakótelkek ajánlati piaci áraival hasonlítottam össze. A zöldterület esetében Zkk övezeti besorolású ingatlanoknak

nincs piaci forgalma, ezért ilyen esetekben a szakmai gyakorlat szerint ingatlanpiaci forgalommal bíró, környezetben elhelyezkedő ingatlanok ajánlati vagy realizált áraiból kiindulva és az eltéréseket értékmódosító tényezőkkel korrigálva határozzuk meg a piaci értéket. Jelen esetben a Zkk övezeti besorolásba tartozó telek árat a lakótelek esetében is felhasznált összehasonlító áraiból kiindulva és azt korrigálva határoztam meg.

A részletes értékelést és annak eredményét a mellékelt számítási táblázat tartalmazza. Ennek eredményeképpen a telek fajlagos forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével az Lke-O-K övezet esetében 33.365 Ft/m²-ben, a Zkk övezet esetében 26.910 Ft/m²-ben határoztuk meg. A teljes kisajátítandó terület 101 m², amelynek ~ 60 %-a esik az Lke-O-K, 40 %-a a Zkk övezetbe, így ennek alapján a kisajátítandó földterület után fizetendő kártalanítási összeg:

$$60 \text{ m}^2 \times 33.365 \text{ Ft/m}^2 + 41 \text{ m}^2 \times 26.910 \text{ Ft/m}^2 = 3.105.210 \text{ Ft}$$

5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

A hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő becsült éves nettó pénzmennyiséget (NOI) a bevételek és kiadások különbségéből jelenértékre számszerűsítjük, amely az ingatlannak, mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Hozamértékelésnél az ingatlan üzemszerű működése mellett jelentkező potenciálisan várható bevételeket vehetjük figyelembe.

A bérleti díj meghatározása után az optimális esetben realizálható éves bevételt csökkentjük a kihasználtsággal, az üzemeltetési és egyéb költségekkel, így meghatározva a nettó éves bérleti bevételt. A fenti alapadatok alkalmazása alapján képezzük az éves cash-flow-t, amelynek jelenértéke szolgáltatja az ingatlan hozam alapú értékelési módszerrel számított értékét. A számítást 5 éves időtartamra évi bontásban végezzük el.

A kisajátítás tárgyát képező vagyonelemek nem képeznek olyan piacképes terméket, amely önállóan hasznosítható, bérbeadható, jövedelemszerző tevékenységre alkalmas lenne, így megfelelő piaci adatok hiányában, hasonlóan a piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszeréhez, nem használható ezen kisajátítandó vagyonelemek piaci értékének meghatározására.

5.3. Forgalmi érték meghatározása költség számításon alapuló értékelési módszerrel

A költség alapú érték meghatározása során az építmények újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése

esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket, így ezen értékelési módszer alkalmazása terjedt el az egyedi vagyonelemek piaci értékének meghatározására.

A lenti mérési vázrajzon látható, hogy az érintett ingatlanból a tulajdonos a földhivatali nyilvántartás szerinti saját területigényen kívül további, nem a 66 helyrajzi számú ingatlanhoz tartozó telekrészt is használ. A helyszínen a tulajdonosoktól kapott információk és a helyszíni szemle alapján a pontatlan földhivatali nyilvántartással nem egyező használat több évtizede fennáll, az ellen az elmúlt évtizedekben a használat által érintett ingatlanok tulajdonosai nem szóltak fel. A pontos földhivatali nyilvántartás hiányában és vélhetően annak nyilvántartási rendezésének magas költségei miatt a pontatlanságok ismertté válása után sem vállalta senki annak rendezését, így ennek köszönhetően áll fenn a lenti ábrán bemutatott állapot.

A természetben kisajátítással érintett területből a lenti ábrán rózsaszínnel és sötét kék színnel jelöltük a földhivatali nyilvántartás szerint a 66 helyrajzi számhoz tartozó földterületet, citromsárga színnel a 66 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa által használt, de a földhivatali nyilvántartás szerint nem a 66 helyrajzi számú ingatlanhoz tartozó földterületet, a halvány zöld vonallal (—x—x—) jelzett vonal pedig mutatja a természetben kialakított kerítések (természetbeni telekhatárok) vonalát:



A körülírt területen található vagyonelemek esetében a természetben létrejövő kisajátítási határvonal és a természetben kialakított telekhatár által határolt területen (a rózsaszínnel és citromsárgával jelölt terület együttesen) található vagyonelemek képezték alapját a kártalanítás

értékének a meghatározását. A kitűzés alkalmával a földmérők a természetben létrejövő kisajátítási határvonalat tűzték ki, valamint a természetben kialakított telekhatárok álltak rendelkezésre. A kitűzött határvonal és a természetben kialakított telekhatárok által közrefogott területen belül további területkimutatás (például a szomszédos közterületre vagy a szomszédos lakóingatlanra eső túlhasználat mérete) nem készült, így a beszínezett területen belüli vagyonelemek értékének meghatározására a kisajátítandó földterületet kivéve csak együttesen volt lehetőség.

Az egyes felépítmények, illetve felépítményrészek fajlagos építési költségét az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2025. évi kiadványa (ÉKS2025) alapján határoztuk meg. Az érintett ingatlant a tulajdonos Önkormányzat megosztottan használja. Az Arany János utca fel eső oldalon kerítéssel leválasztva egy földhasználati joggal épült épület található, ez a rész tartozik az Lke-O-K övezetbe, amíg a telek másik oldalán egy díszkerítéssel és székelykapu bejáratral kialakított Trianon Parkot alakítottak ki, ez a rész tartozik a Zkk övezetbe. Az Arany János utca felé eső oldalon egy ~ 10-15 cm magas beton lábazaton álló drótfonatos kerítést építettek, a kisajátítási vonal keresztez egy Vasút sor irányába eső betonlapos szegéllyel kialakított kavicsagyat, valamint 5 közepes méretű tuja is található a kisajátítandó területen. Ennek a résznek a bejáratát az Arany János utca irányából alakították ki, így a kisajátítás bejáratot nem érint. A Trianon Park rész bejáratát a Vasút sor felől alakították ki. A kisajátítás az utcafronti részen egy merevítéssel ellátott fagerendás díszkerítést érint, valamint itt található egy faragott székelykapu is, amelyeknek áthelyezése szükséges a visszamaradó területre.

Az utcafronti kerítésen belül 2 nagyobb tuja is található, valamint a Park központi elemeként kialakított harangláb megvilágítását biztosító, földbe süllyesztett egyik reflektornak az áthelyezésére is szükség van, valamint a telepített öntözőrendszerhez tartozó locsolófejek is esnek a kisajátítandó részre. A haranglábhoz egy ~ 2 m széles bazaltkő térburkolat vezet, amelyből ~ 9 m² esik a kisajátítandó részre.

Ezen vagyonelemeket és azok számított piaci értékeit a következő számítási táblázat mutatja:

vagyonelem megnevezés	méret	egység	fajlagos érték	egység	avultság			érték
					fizikai	funkcionális	környezeti	
vasbeton lábazaton beton oszlopokhoz erősített drótfonatos kerítés	24,70	fm	28 000	Ft/fm	30%	0%	0%	484 120 Ft
vasbeton lábazaton fagerendás díszkerítés merevítéssel és faragott székelykapu áthelyezése	1	db	380 000	Ft/db	-	-	-	380 000 Ft
betonlapos szegélyű keret kavicságygal	4	m2	18 000	Ft/m2	20%	0%	0%	57 600 Ft
ledvilágítás áthelyezés	1	db	60 000	Ft/db				60 000 Ft
tuja	7	db	8 000	Ft/db				56 000 Ft
öntözőrendszer áthelyezés	1	db	85 000	Ft/db				85 000 Ft
bazalt kockakő burkolat	9,00	m2	25 000	Ft/m2	20%	0%	0%	180 000 Ft
								1 302 720 Ft

Visszamaradó terület értékcsökkenése

Mindösszesen 101 m²-t csökken a telek mérete, a kisajátítandó rész a Vasút sor felé esik, amely lényegében a telek szélét érinti. A telek formája lényegesen nem változik meg, a visszamaradó

terület nem csökken az övezeti besoroláshoz tartozó minimális telekméret alá, ezek miatt a visszamaradó földterület területarányos piaci értékében nem látunk lényeges okot értékcsökkenésre.

Összegzés

A korábban bemutatott számítások szerint a csatolt dokumentumok és a helyszíni szemle alapján a kisajátítandó területre eső javasolt kártalanítási összeg a következőképpen alakul:

vagyonelem	érték
földterület	3 105 210 Ft
kerítés + kapu áthelyezés + térburkolat + világítás és öntözőrendszer áthelyezés	1 302 720 Ft
összesen:	4 407 930 Ft

A tulajdoni lapon II/3 bejegyzésében egy tulajdonos jelenik meg. A kártalanítási összeg így teljes méretékben őt illeti meg:

tulajdonos	tulajdoni lap hivatkozás	tulajdoni hányad	kártalanítási összeg
Dunavarsány Város Önkormányzata	II/3	1 / 1	4 407 930 Ft
			4 407 930 Ft

MEGJEGYZÉSEK

Szakértői Nyilatkozat

- Kijelentem, hogy a szakértést, mint független értékelő szakértő végeztem és az ingatlanokban semminemű jogi, üzleti vagy befektetési érdekeltséggel nem rendelkezem.
- A Megállapítások semmilyen jogi vagy üzleti összefüggésben nincsenek a kialakított díjazással, javadalmazással, attól függetlenek. Ezen nyilatkozatot az ilyen szakterülettel foglalkozó szakértők tevékenységére vonatkozó összeférhetetlenségi előírások részéről való betartása céljából teszem.
- Rendelkezem a szakanyag elkészítéséhez szükséges engedéllyel és jogosítvánnyal.
- A ténybeli megállapítások, melyet ezen szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, személyes részrehajlástól mentes a szakértői elemzés, vélemény és következtetés.
- Nincsen sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekeltségem azon ingatlanban, mely a szakvélemény tárgyát képezi, nem vagyok részrehajló és nincsenek személyes érdekeim.
- Az ingatlant per-, teher-, és igénymentesként kezeltem.
- Az értékelés során a Megbízó információit, adatszolgáltatásait használtam fel, azok hitelességét nem vizsgáltam. Kivétel ez alól azok a megbízói adatok, amelyeket a helyszíni

szemle során ellenőriztem és szakvéleményemben rögzítettem.

- Kijelentem, hogy tevékenységemet a hatályos jogszabályi előírások, szakmai utasításokban foglaltaknak, ill. a szakirodalmi ajánlásoknak megfelelően és etikai normák betartásával végeztem.
- Tevékenységem során tudomásomra jutott szakmai és üzleti titkokat megőrzöm.
- Felelősséget vállalok a hivatásos értékelők részéről elvárt szakértelemért, gondosságért, de semmiféle felelősséggel nem tartozom harmadik féllel szemben.
- Minden olyan tényből, adatból – mely szemrevételezéssel nem volt megállapítható és adatszolgáltatásként sem kaptam meg, viszont az információt adók erről tudtak vagy tudhattak – folyó esetleges jogkövetkezményekért felelősséget nem vállalok.
- A megállapított érték minden figyelembe vett tényező ellenére is csak megalapozott értéket ad, mivel a tényleges érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.
- Ezen tájékoztató értékű szakvélemény magyar nyelven készült. Idegen nyelvre történő fordítása során bizonyos fogalmak különböző módon értelmezhetők. Azokban az esetekben, ahol kétség merül fel, a magyar változat az irányadó.

Feltételezések és az értékelés korlátozó feltételei

Jelen értékbecslésem az alábbi feltételek mellett érvényes:

- Az értékelés során annyiban bíztam az ingatlan jövőbeni tulajdonosa és/vagy a Megbízó által számomra nyújtott információban, amennyiben azokat ésszerűnek és egyéb bizonyítékok által megerősítettnek véltem.
- A helyszínen ellenőrző méréseket nem végeztem. A környezetre vonatkozó megállapításaimat a helyszíni bejárás alkalmával tapasztaltak alapján tettem.
- Az értékbecslésben értékelt elsődleges joga tehermentes tulajdonjog, melyet semmilyen más érdekeltség vagy tőke nem terhel, csak az állami kisajátítási jog, elkobzás, rendőrségi hatáskör és az adózás korlátozhatja.
- Tekintettel arra, hogy az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatta és jogi vizsgálat – beleértve az ingatlan tulajdonjogának vagy terheinek vizsgálatát – nem képezte megbízásom tárgyát, ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmiféle felelősséget nem vállalok. Az ingatlan földhivatali tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket – így a tulajdonjogra vonatkozó bejegyzéseket – valósnak kell feltételezni ellenkező bizonyításig.
- Feltételezem, hogy az e jelentésben szereplő az értékmeghatározás alapjául szolgáló

valamennyi lehetséges ingatlanhasználati formához a szükséges összes dokumentum és engedély különböző forrásokból beszerezhető vagy meghosszabbítható.

- A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.
- Értékbecslésemben hozzáértő, felelős tulajdonost és ingatlankezelőt feltételezem.
- Az ingatlan területére, méreteire vonatkozó adatok forrásait megbízhatónak feltételezem. Az értékbecslésben mellékelteként becsatolt dokumentumok, térképek, rajzok kizárólag bemutatás célját szolgálják, segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.
- Jelentésemben feltételezem, hogy az ingatlanban nem találhatók olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét pozitív vagy negatív irányban befolyásolják.
- Megbízásnak nem képezte tárgyát, így nem végeztünk geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatokat.
- Amennyiben erre nem született külön megállapodás, e jelentés aláírója nem kötelezhető jogi vita esetén bíróság előtt való megjelenésre, tanúskodásra.
- Jelen értékbecslés a megjelölt célra készült és kizárólag arra használható fel. Előzetes írásbeli engedélyem nélkül sem a jelentés egésze, sem annak egyes részletei beleértve a jelentés értékére vonatkozó megállapítást a korlátozó feltételek közlése nélkül, a jelentéssel kapcsolatban a jelentés aláírójának megnevezése, nem adható ki harmadik fél részére.
- Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni.
- Nem vállalok felelősséget semmiféle következményként véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért beleértve az el nem ért hasznót, opportunity cost-ot stb., akkor sem ha annak lehetséges jelenlétéről tájékoztatást kapott.
- Amennyiben erre vonatkozóan nem szerepel más megállapítás, úgy az ingatlanon jelen lévő vagy nem lévő veszélyes anyagokra vonatkozó vizsgálatot nem végeztem. A vagyontértékelő szakembereknek nincs meg a képesítésük arra, hogy felismerjék a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Veszélyes anyagok például azbeszt, formaldehid szigetelés jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét.

Az értékelés elvégzésekor feltételezem, hogy ilyen anyagok nem találhatók az ingatlanon, és ezzel kapcsolatban semmiféle felelősséget nem vállalok. Amennyiben szükséges, ez ügyben az ügyfél kötelessége szakértő megbízása.

Budapest, 2025. szeptember 30.

A.N.Z.S.Ó. 2001

Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.

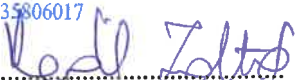
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.

Adószám: 12612811-2-41

Bt. Zrt: 30400001-00000000-35806017


.....
Nagy István
igazságügyi ingatlan-értékbecslo szakértő
ig. sz.: 272408




.....
dr. Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

2336 Dunavarsány, Arany János utca 1.; 66 hrsz.

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Dunavarsány, Kisvarsány	Dunavarsány, Kisvarsány	Dunavarsány, Nagyvarsány
Környezete:	belterületi lakó	belterületi lakó	belterületi lakó	belterületi lakó
Jelleg, funkció:	lakótelek	lakótelek	lakótelek	lakótelek
Övezeti besorolás:	Lke-O-K	Lke-O-K	Lke-O-K	LkOk-3
Ingatlan adottságai:	vasútvonal melletti, szabálytalan alakú, összközműves lakótelek	betonkerítés az utcáfronton, tapézlemez kerítéselemekkel, kiváló infrastruktúrális adottságokkal	ideiglenes drótfonatos kerítéssel határolt, átlagos infrastruktúrális adottságokkal	kovácsoltvas kerítéssel határolt, elemekkel, jó infrastruktúrális adottságokkal, viacolor burkolattal
Megjegyzés:		közművek az utcában, szabályos téglalap alakú, 30 %-ban beépíthető, 0,6 szinterületi mutató	közművek az utca végén, szabályos téglalap alakú, 30 %-ban beépíthető	30 %-ban beépíthet, villany telek előtt, víz, gáz, csatorna a telken
Adat forrása:		ingatlan.com/34772111	ingatlan.com/34430328	zenga.hu/8505987
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)	991	19 900 000	19 900 000	50 000 000
telekméret (m ²)		583	700	1 270
fajlagos ár (Ft/m2)		34 134	28 429	39 370
tulajdonátr. viszonya/típusa		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2025. szeptember	2025. szeptember	2025. szeptember
kinálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		32 427	27 007	37 402

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés	hasonló	kedvezőtlenebb	kedvezőbb
	1,00	1,15	0,90
telek terület	kisebb	kisebb	nagyobb
	0,90	0,95	1,05
forma, alak	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
földrajzi elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
elérhető közművek	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	hasonló
	1,05	1,10	1,00
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
kerítetttsége	hasonló	kedvezőtlenebb	hasonló
	1,00	1,05	1,00
telek lejtése	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
övezeti besorolás	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	30 806	33 759	35 531

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m2)	991
fajlagos átlagár (Ft/m2)	33 365
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	33 365
becsült érték (Ft)	33 064 715
becsült érték kerekítve (Ft)	33 100 000

2336 Dunavarsány, Arany János utca 1.; 66 hrsz.

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Dunavarsány, Kisvarsány	Dunavarsány, Kisvarsány	Dunavarsány, Nagyvarsány
Környezete:	belterületi lakó	belterületi lakó	belterületi lakó	belterületi lakó
Jelleg, funkció:	közkert (Trianon Park)	lakótelek	lakótelek	lakótelek
Övezeti besorolás:	Zkk	Lke-O-K	Lke-O-K	LkOk-3
Ingatlan adottságai:	vasútvonal melletti, szabályos alakú, összközműves lakótelek	betonkerítés az utcáfronton, tapézlemez kerítéselemekkel, kiváló infrastrukturális adottságokkal	ideiglenes drótfonatos kerítéssel határolt, átlagos infrastrukturális adottságokkal	kovácsoltvas kerítéssel határolt, elemekkel, jó infrastrukturális adottságokkal, viacolor burkolattal
Megjegyzés:		közművek az utcában, szabályos téglalap alakú, 30 %-ban beépíthető, 0,6 szinterületi mutató	közművek az utca végén, szabályos téglalap alakú, 30 %-ban beépíthető	30 %-ban beépíthet, villany telek előtt, víz, gáz, csatorna a telken
Adat forrása:		ingatlan.com/34772111	ingatlan.com/34430328	zenga.hu/8505987
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)	660	19 900 000	19 900 000	50 000 000
telekméret (m ²)		583	700	1 270
fajlagos ár (Ft/m2)		34 134	28 429	39 370
tulajdonátr. viszonya/típusa		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2025. szeptember	2025. szeptember	2025. szeptember
kinálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		32 427	27 007	37 402

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés	hasonló	kedvezőtlenebb	kedvezőbb
	1,00	1,15	0,90
telek terület	hasonló	nagyobb	nagyobb
	1,00	1,05	1,15
forma, alak	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
földrajzi elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
elérhető közművek	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	hasonló
	1,05	1,10	1,00
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
kerítettsége	hasonló	kedvezőtlenebb	hasonló
	1,00	1,05	1,00
telek lejtése	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
övezeti besorolás	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,70	0,70	0,70
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	24 320	28 358	28 051

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m2)	660
fajlagos átlagár (Ft/m2)	26 910
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	26 910
becsült érték (Ft)	17 760 600
becsült érték kerekítve (Ft)	17 800 000

fényképek	INGATLAN CÍME:	2336 Dunavarsány
		Arany János utca 1.; 66 hrsz.
	Dátum:	2025. szeptember 17.



1.

környezet (Vasút sor)



2.

Trianon park bejárat



3.

kisajátítandó terület



4.

kisajátítandó terület



5.

kisajátítandó terület



6.

áthelyezendő megvilágítás

fényképek	INGATLAN CÍME:	2336 Dunavarsány
		Arany János utca 1.; 66 hrsz.
	Dátum	2025. szeptember 17.



7.

áthelyezendő megvilágítás



8.

áthelyezendő öntözőrendszer elemek



9.

kisajátítandó terület



10.

kisajátítandó terület



11.

kisajátítandó terület



12.

betonlapos szegélyű kavicsagy



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 10.
2300 Ráckeve, Szent István tér 3/III.

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20250917/788956
2025.09.17

Oldal 1/1

Dunavarsány
Belterület, 66 helyrajzi szám

2336 DUNAVARSÁNY, ARANY JÁNOS UTCA 1.
Dunavarsány, Belterület, 66

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 32172/2009.2000.09.27				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / beépített terület	0	1651	0
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 32172/2009.2000.09.27				
	Földhasználati jog				
	Terheli a(z) DUNAVARSÁNY belterület 66/A hrsz-ú ingatlant illető Földhasználati jog				

II. RÉSZ

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31384/1991.03.20				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS				
	Tulajdoni hányad: 1/1				
	Jogcím: tulajdonba adás, 31384/1991.03.20				
	Név: DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA				
	Jogosult címe: 2336 DUNAVARSÁNY, Kossuth Lajos utca 18				

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 51327/2000.09.27	✖ Törölő határozat 32172/2009.2000.09.27
	Önálló szöveges bejegyzés	
	A Kossuth Lajos Cserkész Alapítvány földhasználati jog bejegyzését a földhasználati megállapodás beérkezéséig felfüggesztem.	

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Munka száma: 2002
Munka megnevezése: **Budapest - Belgrád vasútvonal kisajátítás**

TERÜLETKIMUTATÁS

a 66 helyrajzi számú földrészlet kisajátításáról

13. tkm

A területkimutatás a kisajátítási változási vázrajzzal együtt érvényes.

A kisajátítást kérő: **MÁV Magyar Államvasutak Zrt.**
1097 Budapest, Könyves Kálmán körút 36.

Készült: Budapest, 2025. augusztus 21.

Készítő és minőséget tanúsító:


Balog Erika
okl. földmérő és térinformatikai mérnök
Földmérő ig. száma: 10451
Ing.rend.min.szám: 1900/2005
MMK: 01-11828GD-T

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.

Ráckeve,

záradékoló:

Ing.rend.min.sz.:

KISAJÁTÍTÁS ELŐTTI ÁLLAPOT														KISAJÁTÍTÁS UTÁNI ÁLLAPOT								Megjegyzés
Helyrajzi szám	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Alrészlet			Terület	Kat. jöv.	Helyrajzi szám	Kisajátítás utáni			Kisajátított		Visszamaradt		Szolgalmi és egyéb használati jogok							
		betűjelzés	műv. ága	min. oszt.				Helyrajzi szám	betűjelzés	műv. ága	min. oszt.	Terület	Kat. jöv.	Terület		Kat. jöv.						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14									
13.	66	32172/2009.2000.09.27 Terheli a DUNAVARSÁNY belterület 66/A hrsz-ú ingatlant illető Földhasználati jog	kivett beépített terület	0.1651	0.00	66/1	kivett beépített terület	0.0101	0.00													
						66/2	kivett beépített terület			0.1550	0.00	32172/2009.2000.09.27 Terheli a DUNAVARSÁNY belterület 66/2/A hrsz-ú ingatlant illető Földhasználati jog										
								0.0101	0.00	0.1550	0.00											
1. oldal:																						

KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 66 helyrajzi számú földrészeletről

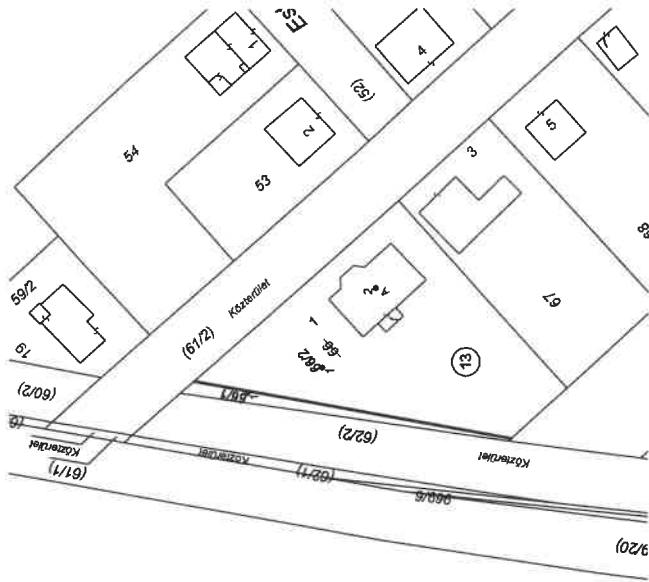
Méretarány: 1:1000

13. tkm

A kisajátítási változási vázrajz a területkimutatással együtt érvényes.

Címkoordináták 66/1 hrsz			
Psz.	Y	X	
1	651411	215105	

Címkoordináták 66/2 hrsz			
Psz.	Y	X	
1	651416	215091	
2	651431	215081	



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Készült: Budapest, 2025. augusztus 21.

Készítő és minőséget tanúsító:

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.

Róckeve,

záradékoló:

Ing.rend.min.sz.:

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1346-1370/2025

Munka megnevezése: Budapest - Belgrád vasútvonal kisajátítás

KISAJÁTÍTÁSI ÁTNÉZETI TÉRKÉP 3/4

a 61/2, 62/2, 66, 65, 63 helyrajzi számú földrészeket kisajátításáról

Méretarány: 1:1000

11-15. Tkm



Készítő és minőséget tanúsító:

Buku 2

Balog Erika
okl. földmérő és térinformatikai mérnök

Földmérő lg. száma: 10451
Ing.rend.min.szám: 1900/2005

MMK: 01-11828/GD-T

Kontúr Csoport Kft.
1146 Budapest,
Hungária körút 162-168.
Adószám: 12921092-2-42

Balog Erika
okf. földművelésügyi és erdőgazdálkodási miniszter
 Földművelésügyi miniszter (1045)
 (Rt. sz. 1.00/2005)



MÉRÉSI VÁZLAT 3/4

a 61/2, 62/2, 66, 65, 63 helyrajzi számú földrészletek kisajátításáról

Ménetsány 1 250

11-15. Tkm

Jelmegnevezés:

- [illegible]

Készlet Budapest, 2025. augusztus 21.

Készítő és minőségért tanúsító

Bellevue, Ill.

Balog Enka
 061 861 0000 ou 061 861 0001
 Révisé le 20/05/2011

Kentur Cooperi Kft.
1144 Budapest
Hosszra út 167-168
Telefon: 17821092-2-43

Balog Erika
 1962. március 12. (56 éves)
 Budapest, Magyarország





Budapest-Belgrád vasútvonal újjáépítési beruházás magyarországi szakaszának fejlesztése kapcsán kisajátítással érintett Dunavarsány 83/2 helyrajzi számú ingatlan kártalanítási összeg meghatározása a MÁV Zrt. részére



Készítette:
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.

BUDAPEST
2025. szeptember 30.



A.N.Z.S.Ó. 2001 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft
1134 Budapest, XIII. kerület, Angyalföldi út 30-32., földszint 2.
tel.: +36 1 2364920; fax: +36 1 2364929; e-mail: anzso@anzso.hu



TARTALOMJEGYZÉK

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK.....	3
1. ELŐZMÉNYEK.....	6
2. AZ ÉRTÉKBESZLÉS MÓDSZERE	6
2.1. A piaci alapú forgalmi értékelés.....	8
2.2. A költségalapú értékelés.....	10
3. A TELEPÜLÉS BEMUTATÁSA	11
4. ÉRTÉKELT INGATLAN BEMUTATÁSA	13
5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS.....	15
5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	15
5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel.....	17
5.3. Forgalmi érték meghatározása költség számításon alapuló értékelési módszerrel.....	18
MEGJEGYZÉSEK	18

Mellékletek:

- Telek piaci érték számítás
- Fényképmelléklet
- Tulajdoni lap
- Területkimutatás
- Változási vázrajz
- Kisajátítási átnézeti térkép
- Mérés vázlat

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	MÁV Zrt.
Megbízó címe:	1097 Budapest, Könyves Kálmán krt. 36.

Megbízás célja:	Budapest-Belgrád vasútvonal újjáépítési beruházás magyarországi szakaszának fejlesztése projekt kapcsán kisajátítással érintett ingatlan kártalanítási összegének meghatározása a MÁV Zrt. részére
Értékelt jog:	tulajdonjog
Művelési ág	kivett
Megnevezése:	helyi közút
Ingatlan területe:	2804 m ²
Kisajátítás típusa:	részleges kisajátítás
Ingatlan nyilvántartás szerinti kisajátítással érintett terület:	35 m ²
Értékelés határnapja:	2025. szeptember 18.

A Dunavarsány 83/2 helyrajzi számú ingatlan elfogadott kártalanítási összege:

Kártalanítási érték:	220.045 Ft, azaz kétszázhúszezer-negyvenöt forint
----------------------	--

A 2007. évi CXXIII. törvény a kisajátításról 40. § szerint:

- (1) A kisajátítási tervben megjelölt ingatlanra megkötött adásvételi szerződés alapján kifizetett vételár a kisajátítási eljárás során megállapított kártalanítással megegyezően adó- és illetékmentes, ide nem értve az általános forgalmi adót.
- (2) 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.

Az értékbecslő a tulajdonos adóalanyiságát nem vizsgálta. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján a használt ingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik, ugyanakkor ez alól kivételt képez, ha a tulajdonos az ingatlanjai értékesítésére nézve ÁFA alanyiságot választott. Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő. A megállapított érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik.

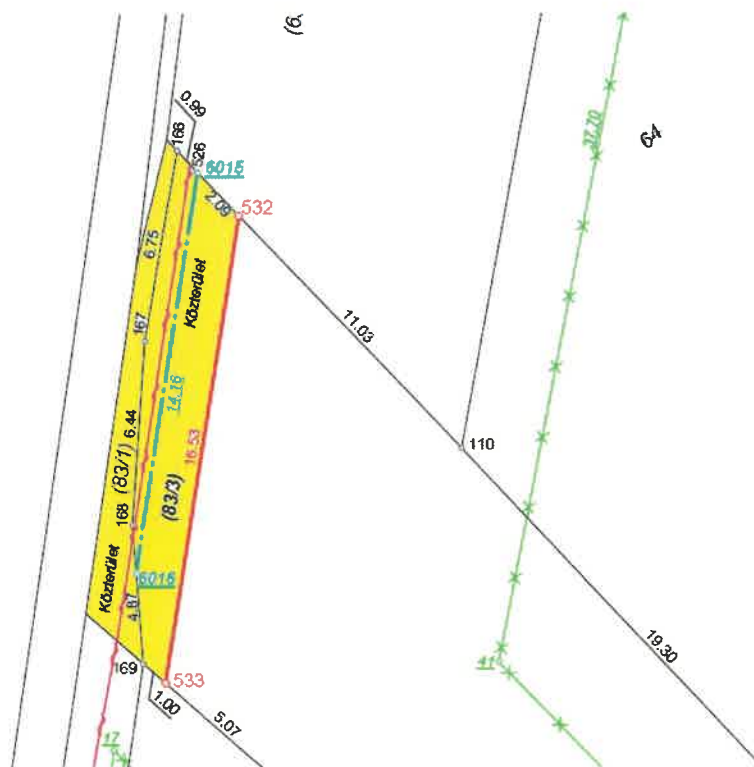
A Megbízótól kapott előzetes tájékoztatás szerint a kisajátítás célja zajvédő fal telepítése, amelyhez a szakmai előírások betartása érdekében a határoló lakótelekekből, közterületekből további területi igény mutatkozik.

A kisajátítási vázrajzok készítése során látott napvilágot, hogy az egyes lakótelkekhez kapcsolódó túlhasználaton kívül a település földhivatali térképészeti nyilvántartása is pontatlan. A Megbízó rendelkezésemre bocsátott egy mérési vázrajzot, amely mutatja a leendő zajvédő fal vonalát, a grafikus eljárás során meghatározott kisajátítási határt, a természetben létrejövő kisajátítási határt és a természetben bemért kerítések, épületek. A fenti mérési vázrajz szerint szinte az összes ingatlan esetében nem egyezik meg a földhivatali nyilvántartási és a természetbeni állapot.

A lenti mérési vázrajzon látható, hogy a kisajátítás tárgyát képező közterületből a szomszédos lakótelkek tulajdonosai a saját tulajdonú lakótelkekhez hozzákerítettek egyes részeket (a képen zöld színnel jelölik a természetbeni telekhatárokat).

A helyszínen a tulajdonosoktól kapott információk és a helyszíni szemle alapján a pontatlan földhivatali nyilvántartással nem egyező használat több évtizede fennáll, az ellen az elmúlt évtizedekben a használat által érintett ingatlanok tulajdonosai nem szólaltak fel. A pontos földhivatali nyilvántartás hiányában és vélhetően annak nyilvántartási rendezésének magas költségei miatt a pontatlanságok ismertté válása után sem vállalta senki annak rendezését, így ennek köszönhetően áll fenn a lenti ábrán bemutatott állapot.

A részleges kisajátítással érintett közterületből a lenti ábrán citromsárga színnel jelöltük a földhivatali nyilvántartás szerint a 83/2 helyrajzi számból kisajátítandó földterületet. Az ábrán halvány zöld vonallal (—x—x—) jelzett vonal mutatja a természetben kialakított kerítések (természetbeni telekhatárok) vonalát:



Red Zolt

A kártalanítási összeg meghatározása során a Megbízótól kapott dokumentumok és utasítások alapján jelen ingatlan esetében a földhivatali nyilvántartás alapján készült területkimutatásban szereplő földterület méretével számoltunk. Az érintett földterületen lévő többi vagyonelem esetében a természetben a kisajátítási területhez tartozó vagyonelemek (jelen közterület esetében ez a kisforgalmú aszfaltút) értékével számoltunk.

A fenti érték a határnaptól számított maximum 365 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Jelen szakvélemény a MÁV Zrt. megbízásából a kisajátítási eljárást megelőző adásvételi megállapodás megalapozását célzó felhasználásra készült, írásos hozzájárulásom és engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

A szakvéleményben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a mellékletben található „Feltételezések és az értékelés korlátozó feltételei” korlátozzák.

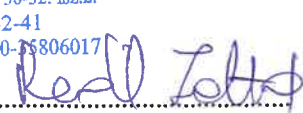
A szakvéleményben ismertetett ingatlan helyszíni szemléjén és a szakvélemény elkészítésében az alábbi szakértői és vagyonértékelői jogosultsággal rendelkező személyek vettek részt:

Nagy István	igazságügyi ingatlan-értékbecsítő szakértő ig. szám: 272408
dr. Rendik Zoltán	közgazdasági szakokleveles mérnök, vagyonértékelő 07021/2014; EUFIM 2023/276



Nagy István
igazságügyi ingatlan-értékbecsítő szakértő
ig. sz.: 272408

A.N.Z.S.Ó. 2001
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.
Adószám: 12612811-2-41
BuiX Zrt: 30400001-00000000-16806017


dr. Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

1. ELŐZMÉNYEK

A MÁV Zrt. 2025. szeptember 22-én bízott meg, hogy a Budapest-Belgrád vasútvonal újjáépítési beruházás magyarországi szakaszának fejlesztése projekt kapcsán kisajátítással érintett 25 darab ingatlan kártalanítási összegének meghatározását végezzem el területszerzés céljából. Jelen helyrajzi számú ingatlan is ezen csomag része.

A helyszíni szemle időpontja és az értékbecslés határnapja: 2025. szeptember 18.

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A Megbízó képviselőivel bejártuk az ingatlant, annak állagát fényképfelvételeken rögzítettük.

Elvégeztük a telek helyrajzi paramétereinek vizsgálatát a földhivatali ingatlan-nyilvántartás szerint vezetett térképmásolat ismeretében helyszíni szemrevételezés alapján.

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják. Az értékmegállapító becslült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becslült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél

kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

A fentiek, valamint az EVS alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékebecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A tulajdoni lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a tulajdoni lap III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítom a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótlom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgálom az épületek és építmények műszaki állapotát.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert (piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer és hozamszámításon alapuló értékelési módszer) összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni. A lakóingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értébecslés fordulónapjától számított legfeljebb 365 napig érvényes.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

2.1. A piaci alapú forgalmi értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása, valamint az értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmódosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. kereskedelmi ingatlanok, a település adott részén található üresen álló eladatlan hasonló jellegű, funkciójú ingatlanok, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;
- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas

adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körütekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyszámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

A **hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel** meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használok fel.

2.2. A költségalapú értékelés

A **költségalapú értékelés** lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költségalapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét. Az újraelőállítási költség hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

Az értékmegállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt. Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az értékmegállapító becstült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

A fentiek, valamint az EVS 2016 alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

A kisajátítással kapcsolatos sajátosságok

Az értékelés módszerének kialakításánál a 2007. évi CXXIII. törvény leírtakat alkalmaztuk. A tulajdon kisajátíthatóságának elvi alapjaival az Alkotmány 13. §-nak 2. bekezdése foglalkozik, amelyben kimondja: a tulajdont kisajátítani csak közérdekből, a törvényben szabályozott esetekben, módon teljes feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet. A kisajátítás csak meghatározott körben, meghatározott feltételek megléte esetén történhet meg. A kisajátítási eljárást megelőzően meg kell kísérelni a területek adás-vétellel való megszerzését, ugyanis az ingatlan tulajdonjogát kisajátítással csak akkor lehet megszerezni, ha az adásvétel útján nem válik lehetségessé.

Ezekon a jogszabályokon kívül természetesen a kártalanítási értékösszeg kialakításánál figyelembe kell venni a Megyei Bíróságok, továbbá a Legfelsőbb Bíróság kisajátítással kapcsolatos gyakorlatát is.

A szakértői vélemény készítésekor figyelembe kell venni, hogy a jogszabályok szerint az ingatlan egy része is kisajátítható. A tulajdonosok kérelmére azonban az egész ingatlant kell esetenként kisajátítani, ha az ingatlan egy részének a kisajátítása következtében az ingatlan visszamaradó része eredeti céljára használhatatlanná válik.

Figyelemmel voltunk az értékképzésnél, hogy a rendelet szerint nincs helye az egész ingatlan kisajátításának, ha a kisajátítást kérő a szomszédos ingatlanból a visszamaradó ingatlannak olyan kiegészítését ajánlja fel, hogy az eredeti céljának megfelelően használható lesz.

A kisajátítást megelőző elvi eljárások egyeztetésénél különös figyelemmel voltunk arra a Legfelsőbb Bíróság BH 1984. évi 445 jogesetre, amely szerint azonos adottságú ingatlanok kisajátításáért járó kártalanítás összeg kiszámításánál azonos elveknek kell érvényesülni.

A legfelsőbb Bíróság 1978. évi 243. II. jogesete alapján törekedni kell arra, hogy azonos területű és minőségű ingatlanok kisajátítása esetén, a tulajdonosok arányos kártalanításban részesüljenek.

A Legfelsőbb Bíróság értelmezése szerint a forgalmi érték vizsgálatánál a szélesebb körben kialakult forgalmi adatoknak feltárása is szükséges, de ugyanakkor elsősorban a helyben kialakult forgalmi értékeket kell figyelembe venni.

3. A TELEPÜLÉS BEMUTATÁSA

Dunavarsány Pest vármegyében, a Duna–Tisza közén, a fővárostól délre fekszik, a Csepel-sziget közelében. Földrajzi helyzete kedvező, mivel az M0-s autópályát, az 51-es főút mellett helyezkedik el, és áthalad rajta a Budapest–Belgrád vasúti fővonal, amely stratégiai közlekedési kapcsolatot biztosít. A város területét alföldi síkság jellemzi, jó minőségű termőföldekkel,

ugyanakkor a Rukkel-tó és a környező tavak fontos rekreációs szerepet töltenek be. A természeti környezetet a vizes élőhelyek, a Duna közelsége és kisebb erdős területek határozzák meg.

A település kulturális élete változatos: aktív közösségi ház, könyvtár és hagyományörző programok segítik a közösségi identitás fenntartását. Dunavarsány lakossága folyamatosan növekszik, főként Budapest közelsége miatt, így a város az agglomeráció egyik kedvelt célpontjává vált. Gazdasági fejlődését jelentősen meghatározza az ipari park, ahol logisztikai, kereskedelmi és könnyűipari vállalkozások működnek. A szolgáltatások köre bővül, a mindennapi igényeket helyi üzletek, vendéglátóhelyek és kisvállalkozások elégítik ki.

A mezőgazdaság továbbra is jelen van, elsősorban kisebb családi gazdaságok és kertészetek formájában. Az ipar, a szolgáltatások és a mezőgazdaság együttese alakítja ki a település vegyes gazdasági szerkezetét. Lakóterületein új családi házas övezetek és lakóparkok épülnek, jelezve a város vonzerőjét az agglomerációban. Kulturális szempontból meghatározóak a közösségi ünnepek, a sportélet és a civil szervezetek aktivitása.

Összességében Dunavarsány egy dinamikusan fejlődő kisváros, amely egyszerre őrzi meg vidéki jellegét és profitál a főváros közelségéből, miközben a Budapest–Belgrád vasútvonal és az ipari park révén egyre fontosabb gazdasági és közlekedési csomóponttá válik.

A település országon és régióon belüli elhelyezkedését a következő ábra mutatja:



A település ingatlanpiaci jellemzői

Dunavarsány ingatlanpiaca az elmúlt években élénk fejlődést mutatott, amit elsősorban a főváros közelsége és a jó közlekedési kapcsolatok magyaráznak. Az M0-s körgyűrű és az 51-es főút közelsége miatt sokan választják a várost lakóhelyül, akik Budapesten dolgoznak, de nyugodtabb, kertvárosias környezetre vágnak. Az újjépítésű családi házak és lakóparkok iránt nagy a kereslet, főként a fiatal családok körében. A használt családi házak piaca is aktív, különösen a központi fekvésű, jó állapotú ingatlanok kelendők.

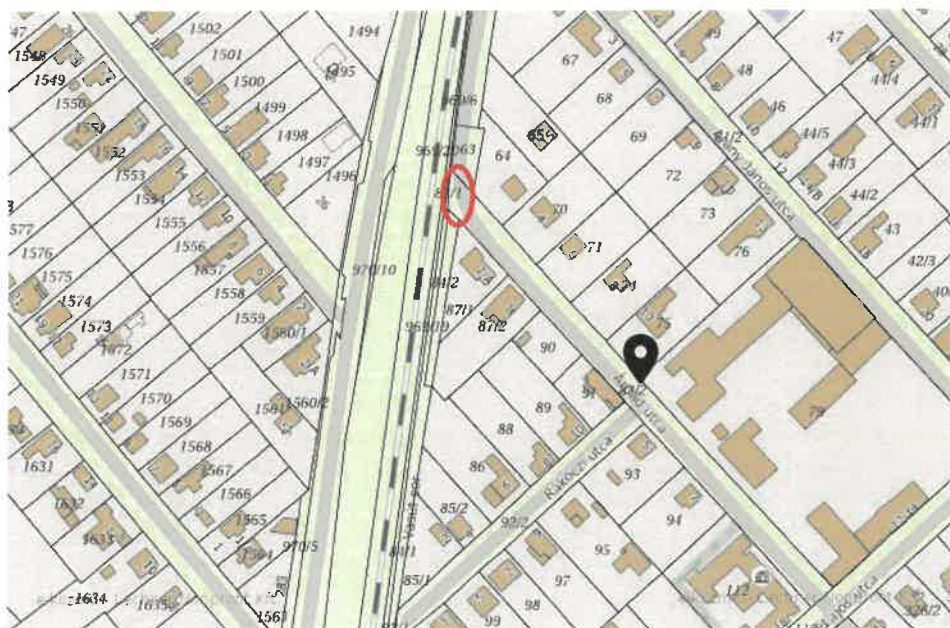
Az ingatlanárak a fővároshoz képest kedvezőbbek, ugyanakkor az agglomeráció más

településeihez viszonyítva fokozatosan emelkednek. A város ipari parkja miatt a helyi bérlakás- és kisebb lakóingatlan-keresletet a környéken dolgozók is növelik. A nagyobb telkek és építési területek iránti kereslet is számottevő, mivel sokan saját ház építésében gondolkodnak. A kereskedelmi és szolgáltatási ingatlanok piaca stabil, főként a központi részekben mutatkozik igény új üzletekre.

4. ÉRTÉKELT INGATLAN BEMUTATÁSA

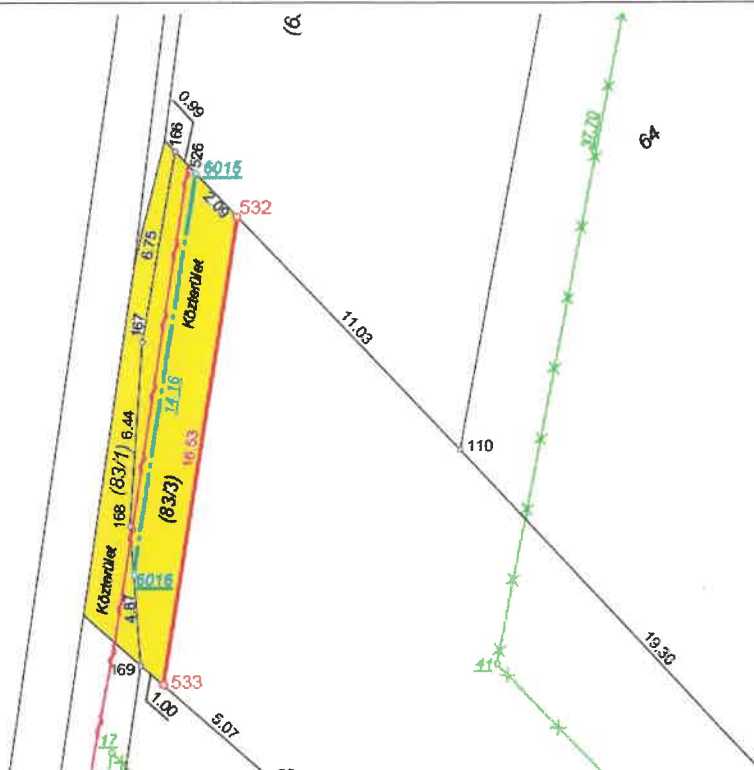
Az értékelt ingatlan a Budapest-Belgrád vasúti fővonallal párhuzamosan haladó, közterület besorolású közterületnek, a Vasút sornak a része.

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi térképrészlet mutatja:



A lenti mérési vázrajzon látható, hogy a kisajátítás tárgyát képező közterületből a szomszédos lakótelkek tulajdonosai a saját tulajdonú lakótelkekhez hozzákerítették egyes részeket (a képen halvány zöld vonallal jelölik a természetbeni telekhatárokat).

A részleges kisajátítással érintett közterületből a lenti ábrán citromsárga színnel jelöltük a földhivatali nyilvántartás szerint a 83/2 helyrajzi számból kisajátítandó földterületet. Az ábrán halvány zöld vonallal (—x—x—) jelzett vonal mutatja a természetben kialakított kerítések (természetbeni telekhatárok) vonalát:



A kártalanítási összeg meghatározása során a Megbízótól kapott dokumentumok és utasítások alapján jelen ingatlan esetében a földhivatali nyilvántartás alapján készült területkimutatásban szereplő földterület méretével számoltunk. Az érintett földterületen lévő többi vagyonelem esetében a természetben a kisajátítási területhez tartozó vagyonelemek (jelen közterület esetében ez a kisforgalmú aszfaltút) értékével számoltunk.

A helyszínen a tulajdonosoktól kapott információk és a helyszíni szemle alapján a pontatlan földhivatali nyilvántartással nem egyező használat több évtizede fennáll, az ellen az elmúlt évtizedekben a használat által érintett ingatlanok tulajdonosai nem szóltak fel. A pontos földhivatali nyilvántartás hiányában és vélhetően annak nyilvántartási rendezésének magas költségei miatt a pontatlanságok ismertté válása után sem vállalta senki annak rendezését, így ennek köszönhetően áll fenn a fenti ábrán bemutatott állapot.

Az ingatlan a Helyi Építési Szabályzatban közlekedési terület besorolású. Az övezeti térkép részletét az alábbi ábra mutatja:



Az övezetre vonatkozó előírásokat a következő ábra mutatja:

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

52. Általános előírások a közlekedési és közműterületekre,

az övezetbe nem sorolt közterületekre

74. § (1) A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerekpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményel, a közút, a kötöttpálya, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

(2) Országos közút védőtávolsága külterületen főút esetén a tengelytől mérten 100 m-100 m, az alacsonyabb rendű országos utak esetén a tengelytől mérten 50 m-50 m.

(3) A közlekedési területek és védősávjai a közlekedési szakhatóságok és az út kezelőjének hozzájárulásával használható fel, a közúthoz csatlakozást létesíteni a közút kezelőjének hozzájárulásával lehet.

(4) Belterületen, a közút mellett, ipari, kereskedelmi, vendéglátóipari, továbbá egyéb szolgáltatási célú építmény építése, bővítése, rendeltetésének megváltoztatása, valamint a közlekedési területen belül nyomvonal jellegű építmény elhelyezése, bővítése csak a közút kezelő hozzájárulásával lehet.

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

A kártalanítási összeg alapját képező forgalmi érték meghatározása során különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A forgalmi érték meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek. Ez a megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban (jelen értékelés fordulónapjától 2 évig visszamenőleg adásvétel tárgyát és/vagy ingatlanpiaci kínálatban megjelenő, jelen értékbecslés fordulónapjától 6 hónapig visszamenőleg keletkezett kínálat tárgyát képező ingatlanok) kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal.

Jelen esetben az értébecslés tárgyát a teljes földterület képezi. A piaci érték meghatározására a piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszere alkalmazható, ugyanis ezen fajlagos érték és a kisajátításra tervezett telekméret szorzata alapján számítható a teljes területre vonatkozó kártalanítási összeg.

A kártalanítási összeg meghatározása során a Megbízótól kapott dokumentumok és utasítások alapján a földterület esetében a közhiteles földhivatali nyilvántartáshoz igazodva a tulajdoni lapon szereplő földterület méretével számoltunk.

A beépítésre nem szánt területek (utak, árkok, vízfolyások, patakok, parkok, közterületek, parkolók stb.) túlnyomó részben közhasználat céljára fenntartottak. A jogi státuszuk miatt többnyire forgalomképtelenek (pl. állami vagy önkormányzati tulajdonban, kötelező fenntartás mellett). Kivételes esetekben (pl. elhanyagolt vagy korábban nem kisajátított földdarabok, osztatlan közös tulajdon) magánkézbe is kerülhettek, de ezek rendkívül nehezen értékesíthetők.

A valós piaci kereslet alacsony, mivel az ilyen ingatlanok nem hasznosíthatók lakó-, kereskedelmi vagy ipari célra. Egyetlen releváns hasznosítási módjuk, ha egy beruházáshoz (pl. út, csatorna, parkoló) szükséges a terület integrálása. A kereslet csak funkcionális vagy jogi kényszer esetén jelenik meg, ilyen esetek lehetnek például:

- Út- vagy közműfejlesztéshez szükséges a tulajdonjog tisztázása.
- Önkormányzat vagy közútkezelő szeretné konszolidálni a területhasználatot.
- Szomszédos ingatlan tulajdonosa szeretné kisajátítani vagy használatba venni.

Ezen ingatlanok kínálata minimális és esetleges, jellemzően önkormányzati rendelet alapján értékesítik vagy apportként kezelik. Nem rendelkeznek tényleges piaci értékkel a hagyományos ingatlanpiacon. Amennyiben értékesítés történik, az ár általában szimbolikus vagy önköltség-alapú. Ezen ingatlanok fő jellemzői:

- az átminősítés gyakorlatilag kizárt vagy több éves önkormányzati és/vagy állami engedélyezési eljárás része lenne;
- jellemzően közfeladat ellátásához kapcsolódnak;
- konfliktusok a környező telkek tulajdonosaival, használati igények jelennek meg;
- sokszor rendezetlen tulajdon, nem pontosított térképi adatok;
- még magántulajdon esetén is közhasználat alatt állhat (pl. közterület elől el nem zárt magánút, árók);
- nincs jelentős értéknövekedési potenciáljuk, de stratégiai jelentőségük nőhet;
- településrendezési tervek, zöldinfrastruktúra-fejlesztések során nőhet a fontosságuk.

Összefoglalva a közterület-jellegű, beépítésre nem szánt ingatlanok piaca kvázi nem létezik a klasszikus ingatlanpiaci értelemben, mivel nem létezik szabadpiaci referenciaár. Értékük és

forgalmuk szinte kizárólag funkcionális, jogi vagy településtervezési szempontból releváns. Piaci értékük csak ritkán jelenik meg, akkor is egyedi esetekben. Amennyiben az adott terület egy összevonható telekrész vagy az átminősítése (pl. zöldterület → építési övezet) valószínűsíthető például önkormányzati vagyonkezelésből történő kivonás vagy fejlesztés során, akkor spekulatív befektetésként megjelenhet az érdeklődés – de ez rendkívül ritka és kockázatos. Az előzőek miatt a lakó vagy a nem lakó (ipari, kereskedelmi) ingatlanokhoz hasonló ingatlanpiaci folyamatok nem állíthatók fel, nem értelmezhetők.

Összességében a beépítésre nem szánt ingatlanok értékének meghatározása egyedi megítélést és szakmai mérlegelést kíván, hiszen piaci összehasonlító adatok ritkák és a tényleges érték sokszor a fizikai megközelíthetőségen és a jövőbeni funkcionális lehetőségeken múlik. Jelen esetben a szűkebb földrajzi környezetben elhelyezkedő, a TÉKA szerint nem beépíthető teleknek minősülő (vagyis 10 %-nál alacsonyabb a beépíthetősége) és az övezeti besorolása alapján minimális beépíthetőséggel bíró ingatlanokat használtunk fel összehasonlító adatként. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékelt számítási táblázat tartalmazza. Ennek eredményeképpen a telek fajlagos forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével 4.367 Ft/m²-ben határoztuk meg. Ennek alapján a kisajátítandó földterület után fizetendő kártalanítási összeg:

$$35 \text{ m}^2 \times 4.367 \text{ Ft/m}^2 = 152.845 \text{ Ft}$$

5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

A hozam alapuló értékelési módszerrel meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő becsült éves nettó pénzmennyiséget (NOI) a bevételek és kiadások különbségéből jelenértékre számszerűsítjük, amely az ingatlannak, mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Hozamértékelésnél az ingatlan üzemszerű működése mellett jelentkező potenciálisan várható bevételeket vehetjük figyelembe.

A bérleti díj meghatározása után az optimális esetben realizálható éves bevételt csökkentjük a kihasználtsággal, az üzemeltetési és egyéb költségekkel, így meghatározva a nettó éves bérleti bevételt. A fenti alapadatok alkalmazása alapján képezzük az éves cash-flow-t, amelynek jelenértéke szolgáltatja az ingatlan hozam alapú értékelési módszerrel számított értékét. A számítást 5 éves időtartamra évi bontásban végezzük el.

A kisajátítás tárgyát képező vagyonelem nem képez olyan piacképes terméket, amely önállóan hasznosítható, bérbeadható, jövedelemszerző tevékenységre alkalmas lenne, így nem használható ezen kisajátítandó vagyonelemek piaci értékének meghatározására.

5.3. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel

A költségalapú érték meghatározása során az építmények újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket, így ezen értékelési módszer alkalmazása terjedt el az egyedi vagyonelemek piaci értékének meghatározására.

Az érintett földterületen lévő vagyonelemek esetében a természetben a kisajátítási területhez tartozó vagyonelemek (jelen közterület esetében ez a kisforgalmú aszfaltút) értékével számolunk.

Az egyes felépítmények, illetve felépítményrészek fajlagos építési költségét az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2025. évi kiadványa (ÉKS2025) alapján határoztuk meg. A jelzett területen kisforgalmú aszfaltutat építettek ki, amelynek a kialakítási költsége a következőképpen alakul:

2.2.4. Kisforgalmú aszfaltút	38.000-48.300.-/m²
4,0 cm AC – 11 kopó aszfaltbeton kopóréteg	
6,0 cm AC – 16 alap aszfaltbeton kötőréteg	
20,0 cm Ckt- 4 hidraulikus kötőanyagú alapréteg feszültség mentesítve	
20,0 cm homokos kavics fagyvédő réteg	

Ezen vagyonelem és annak számított piaci értékét a következő számítási táblázat mutatja:

vagyonelem megnevezés	méret	egység	fajlagos érték	egység	avultság			érték
					fizikai	funkcionális	környezeti	
kisforgalmú aszfaltút	4 m ²		42 000 Ft/m ²		60%	0%	0%	67 200 Ft
								67 200 Ft

Visszamaradó terület értékcsökkenése

A közterület funkciója alapján, valamint figyelembe véve, hogy több helyrajzi szám együttesen alkotja az önkormányzati utak rendszerét, a visszamaradó földterület értékcsökkenése csak speciális esetekben értelmezhető. Jelen esetben ezek a tényezők nem állnak fenn, így a visszamaradó terület értékcsökkenés nem releváns.

Összegzés

A korábban bemutatott számítások szerint a csatolt dokumentumok és a helyszíni szemle alapján a kisajátítandó területre eső javasolt kártalanítási összeg a következőképpen alakul:

vagyonelem	érték
földterület	152 845 Ft
kisforgalmú aszfaltút	67 200 Ft
összesen:	220 045 Ft

A tulajdoni lapon egy tulajdonos szerepel a tulajdoni lap II/1 bejegyzésében. A kártalanítási összeg így teljes mértékben ezt a tulajdonost illeti:

tulajdonos	tulajdoni lap hivatkozás	tulajdoni hányad	kártalanítási összeg
Dunavarsány Város Önkormányzata	II/1	1 / 1	220 045 Ft
			220 045 Ft

MEGJEGYZÉSEK

Szakértői Nyilatkozat

- Kijelentem, hogy a szakértést, mint független értékelő szakértő végeztem és az ingatlanokban semminemű jogi, üzleti vagy befektetési érdekeltséggel nem rendelkezem.
- A Megállapítások semmilyen jogi vagy üzleti összefüggésben nincsenek a kialakított díjazással, javadalmazással, attól függetlenek. Ezen nyilatkozatot az ilyen szakterülettel foglalkozó szakértők tevékenységére vonatkozó összeférhetlenségi előírások részemről való betartása céljából teszem.
- Rendelkezem a szakanyag elkészítéséhez szükséges engedéllyel és jogosítvánnyal.
- A ténybeli megállapítások, melyet ezen szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, személyes részrehajlástól mentes a szakértői elemzés, vélemény és következtetés.
- Nincsen sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekeltségem azon ingatlanban, mely a szakvélemény tárgyát képezi, nem vagyok részrehajló és nincsenek személyes érdekeim.
- Az ingatlant per-, teher-, és igénymentesként kezeltem.
- Az értékelés során a Megbízó információit, adatszolgáltatásait használtam fel, azok hitelességét nem vizsgáltam. Kivétel ez alól azok a megbízói adatok, amelyeket a helyszíni szemle során ellenőriztem és szakvéleményemben rögzítettem.
- Kijelentem, hogy tevékenységemet a hatályos jogszabályi előírások, szakmai utasításokban foglaltaknak, ill. a szakirodalmi ajánlásoknak megfelelően és etikai normák betartásával végeztem.
- Tevékenységem során tudomásomra jutott szakmai és üzleti titkokat megőrzöm.
- Felelősséget vállalok a hivatásos értékelők részéről elvárt szakértelemért, gondosságért, de semmiféle felelősséggel nem tartozom harmadik féllel szemben.
- Minden olyan tényből, adatból – mely szemrevételezéssel nem volt megállapítható és adatszolgáltatásként sem kaptam meg, viszont az információt adók erről tudtak vagy tudhattak – folyó esetleges jogkövetkezményekért felelősséget nem vállalok.

- A megállapított érték minden figyelembe vett tényező ellenére is csak megalapozott értéket ad, mivel a tényleges érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.
- Ezen tájékoztató értékű szakvélemény magyar nyelven készült. Idegen nyelvre történő fordítása során bizonyos fogalmak különböző módon értelmezhetők. Azokban az esetekben, ahol kétség merül fel, a magyar változat az irányadó.

Feltételezések és az értékelés korlátozó feltételei

Jelen értékbecslésem az alábbi feltételek mellett érvényes:

- Az értékelés során annyiban bízom az ingatlan jövőbeni tulajdonosa és/vagy a Megbízó által számomra nyújtott információban, amennyiben azokat ésszerűnek és egyéb bizonyítékok által megerősítettnek véltem.
- A helyszínen ellenőrző méréseket nem végeztem. A környezetre vonatkozó megállapításaimat a helyszíni bejárás alkalmával tapasztaltak alapján tettem.
- Az értékbecslésben értékelt elsődleges joga tehermentes tulajdonjog, melyet semmilyen más érdekelttség vagy tőke nem terhel, csak az állami kisajátítási jog, elkobzás, rendőrségi hatáskör és az adózás korlátozhatja.
- Tekintettel arra, hogy az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatotta és jogi vizsgálat – beleértve az ingatlan tulajdonjogának vagy terheinek vizsgálatát – nem képezte megbízásom tárgyát, ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmiféle felelősséget nem vállalok. Az ingatlan földhivatali tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket – így a tulajdonjogra vonatkozó bejegyzéseket – valósnak kell feltételezni ellenkező bizonyításig.
- Feltételezem, hogy az e jelentésben szereplő az értékmeghatározás alapjául szolgáló valamennyi lehetséges ingatlanhasználati formához a szükséges összes dokumentum és engedély különböző forrásokból beszerezhető vagy meghosszabbítható.
- A jelentésben szereplő értékek az értékelés határainak megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.
- Értékbecslésemben hozzáértő, felelős tulajdonost és ingatlankezelőt feltételezem.
- Az ingatlan területére, méreteire vonatkozó adatok forrásait megbízhatónak feltételezem. Az értékbecslésben mellékletként becsatolt dokumentumok, térképek, rajzok kizárólag bemutatás célját szolgálják, segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.
- Jelentésemben feltételezem, hogy az ingatlanban nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét pozitív vagy negatív

irányban befolyásolják.

- Megbízásnak nem képezte tárgyát, így nem végeztünk geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatokat.
- Amennyiben erre nem született külön megállapodás, e jelentés aláírója nem kötelezhető jogi vita esetén bíróság előtt való megjelenésre, tanúskodásra.
- Jelen értékbecslés a megjelölt célra készült és kizárólag arra használható fel. Előzetes írásbeli engedélyem nélkül sem a jelentés egésze, sem annak egyes részletei beleértve a jelentés értékére vonatkozó megállapítást a korlátozó feltételek közlése nélkül, a jelentéssel kapcsolatban a jelentés aláírójának megnevezése, nem adható ki harmadik fél részére.
- Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni.
- Nem vállalom felelősséget semmiféle következményként véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért beleértve az el nem ért hasznót, oppurtunity cost-ot stb., akkor sem ha annak lehetséges jelenlétéről tájékoztatást kapott.
- Amennyiben erre vonatkozóan nem szerepel más megállapítás, úgy az ingatlanon jelen lévő vagy nem lévő veszélyes anyagokra vonatkozó vizsgálatot nem végeztem. A vagyoneértékelő szakembereknek nincs meg a képesítésük arra, hogy felismerjék a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Veszélyes anyagok például azbeszt, formaldehid szigetelés jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételezem, hogy ilyen anyagok nem találhatók az ingatlanon, és ezzel kapcsolatban semmiféle felelősséget nem vállalom. Amennyiben szükséges, ez ügyben az ügyfél kötelessége szakértő megbízása.

Budapest, 2025. szeptember 30.

A.N.Z.S.Ó. 2001

Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.

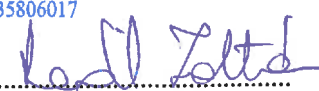
H-1134 Budapest, Angyal földi út 30-32. fsz.2.

Adószám: 12612811-2-41

Biztosítási szám: 30400001-00000000-35806017


.....
Nagy István
igazságügyi ingatlan-értékbecslő szakértő
ig. sz.: 272408




.....
dr. Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

2336 Dunavarsány, Vasút sor 83/2 hrsz.

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtalan címe:		Szigethalom, külterület	Szigetszentmiklós, Sódoros utca	Szigetszentmiklós, Szellős utca
Környezete:	lakó és vasútközeledési	külterület	3 %-ban beépíthető zártkert	3 %-ban beépíthető zártkert
Jelleg, funkció:	közterület	vegyes környezet	zártkerüti környezet	zártkerüti környezet
Övezeti besorolás:	Köu	3%-ban beépíthető	3 %-ban beépíthető	3 %-ban beépíthető
Ingtalan adottságai:	helyi közútként funkcionáló közterület	fűves, bokros terület	osztatlan közös tulajdonban lévő, művelés alól kivett terület, közelben aszfaltozott út	művelés alól kivett terület, közvetlenül a Szellős utcáról nyílik
Megjegyzés:		kerítetlen, közmű nélküli	kertészkedésre alkalmas, közművek nincsenek	kertészkedésre, hobbi teleknek alkalmas, közművek nincsenek
Adat forrása:		zena.hu/7934712	ingatlan.com/34960321	ingatlan.com/34973984
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)		8 000 000	2 500 000	14 000 000
telekméret (m ²)	2 804	972	253	1 400
fajlagos ár (Ft/m ²)		8 230	9 881	10 000
tulajdonár. viszonya/típusa		kinálát	kinálát	kinálát
kinálati/adásvételi időpontja		2025. szeptember	2025. szeptember	2025. szeptember
kinálati/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		7 407	8 893	9 000

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	hasonló
telek terület	1,05	1,05	1,00
	kisebb	kisebb	kisebb
	0,90	0,85	0,95
forma, alak	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
földrajzi elhelyezkedés	hasonló	kedvezőbb	kedvezőbb
	1,00	0,90	0,90
elérhető közművek	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
kerítettisége	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
telek lejtése	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
övezeti besorolás, funkciója	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,70	0,70	0,70
fejlesztési potenciál	kedvezőbb	hasonló	hasonló
	0,85	1,00	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE

3 704	4 447	4 950
-------	-------	-------

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m ²)	2 804
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	4 367
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	4 367
becsült érték (Ft)	12 245 068
becsült érték kerekítve (Ft)	12 200 000

fényképek	INGATLAN CÍME:	2336 Dunavarsány
		Vasút sor 83/2 hrsz.
	Dátum:	2025. szeptember 18.



1.

a közterület kisajátítandó része



2.

a közterület kisajátítandó része



3.

a közterület kisajátítandó része



4.

a közterület kisajátítandó része



5.

a közterület kisajátítandó része



6.

mérési pont



Pest Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 10.
2300 Ráckeve, Szent István tér 3/III.

Tulajdonilap-másolat
(teljes)

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20250917/788956
2025.09.17

Oldal 1/1

Dunavarsány
Belterület, 83/2 helyrajzi szám

Dunavarsány, Belterület, 83/2

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 387331/2/2022.09.26				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / helyi közút	0	2804	0

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 387331/2/2022.09.26				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: tulajdonbaadás, 31384/1991.03.20 Eredeti határozat: 31384/1991.03.20 Név: DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 2336 DUNAVARSÁNY, Kossuth Lajos utca 18				

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 387331/2/2022.09.26				
	Vezetékjog				
	A vázrajz szerinti 240 m2 nagyságú területre (20192) Eredeti határozat: 55780/2011 2011.06.10 Név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG Jogosult címe: 1117 BUDAPEST XI.KER., Hengermalom út 18.				
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 387331/2/2022.09.26				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	A 83 hrsz-ú földrészlet megosztásából alakult				

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



KONTÚR CSOPORT Kft.

1146 Budapest, Hungária körút 162-168.

Pest vármegye

DUNAVARSÁNY
belterület

Munka száma: 2002

Munka megnevezése: **Budapest - Belgrád vasútvonal kisajátítás**

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1361/2025

TERÜLETKIMUTATÁS

a 83/2 helyrajzi számú földrészlet kisajátításáról

16. tkm

A területkimutatás a kisajátítási változási vázrajzzal együtt érvényes.

A kisajátítást kérő: **MÁV Magyar Államvasutak Zrt.**

1097 Budapest, Könyves Kálmán körút 36.

Készült: Budapest, 2025. augusztus 21.

Készítő és minőséget tanúsító:

Balog Erika

Balog Erika

okl. földmérő és térinformatikai mérnök

Földmérő lg. száma: 10451

Ing.rend.min.szám: 1900/2005

MMK: 01-11828GD-T



Kontúr Csoport Kft.

1146 Budapest,
Hungária körút 162-168.
Adószám: 12921092-2-42

Balog Erika

okl. földmérő és térinformatikai mérnök

Földmérő lg.sz.: 10451

IRm sz.: 1900/2005

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.

Ráckeve,

záradékoló:

Ing.rend.min.sz.:

KISAJÁTÍTÁS ELŐTTI ÁLLAPOT														KISAJÁTÍTÁS UTÁNI ÁLLAPOT									
Helyrajzi szám	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Alrészlet			Terület	Kat. jöv.	Kisajátítás utáni				Kisajátított			Visszamaradt		Szolgalmi és egyéb használati jogok	Megjegyzés						
		betűjelzés	műv. ága	mín. oszt.			Helyrajzi szám	betűjelzés	műv. ága	mín. oszt.	Terület	Kat. jöv.	Terület	Kat. jöv.									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14										
16.	83/2	387331/2/2022.09.26 Vezetékjog ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. 1117 Budapest XI.ker. Hengermalom út 18. A vázrajz szerinti 240 m2 nagyságú területre (20192)	kivett helyi közút	0.2804	0.00	83/3	kivett helyi közút	0.0035	0.00														
						83/4	kivett helyi közút			0.2769	0.00	387331/2/2022.09.26 Vezetékjog ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. 1117 Budapest XI.ker. Hengermalom út 18. A vázrajz szerinti 240 m2 nagyságú területre (20192)											
1. oldal:															0.0035	0.00	0.2769	0.00					

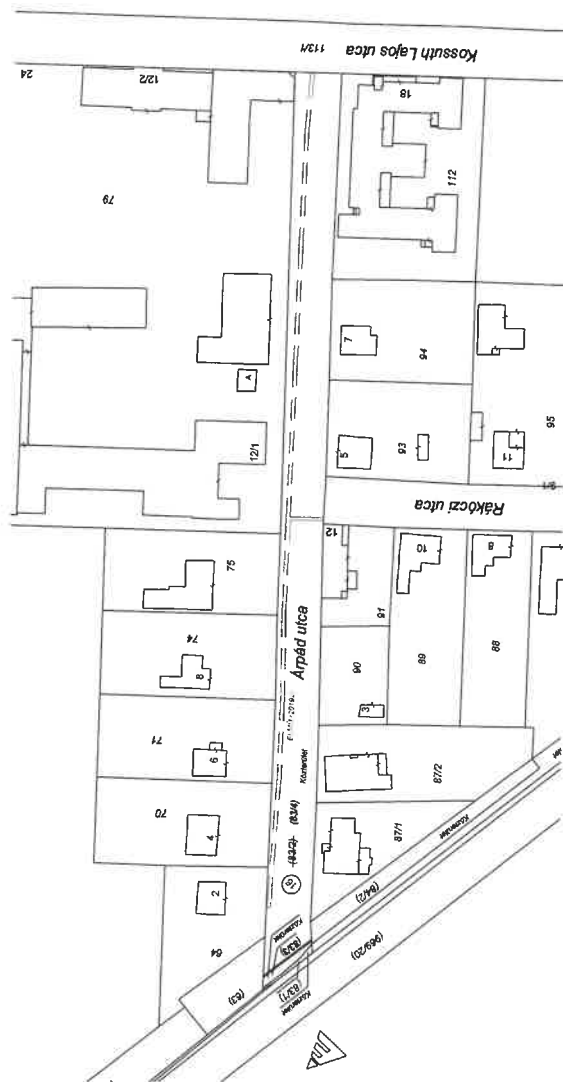
Munka száma: 2002
Munka megnevezése: Budapest - Belgrád vasútvonal kiújítása
Adatszolgáltatás iktal. száma: 2/381/2025

KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ
a 83/2 helyrajzi számú földrészletről

Méretarány: 1:1000

16. tkm

A köcsajátatási változások vázrajz a területkimutatással együtt érvényes.



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Készült: Budapest, 2025. augusztus 21.

Készítő és minőséget tanúsító:

Róckeve.

Záradékoló:

Kontör Csopört Kft.
1146 Budapest,
Hungária körút 162-168.
Adószám: 12921092-2-42

Balog Erika

Publinter: 1700/2005
Kw: 1700/2005

KISAJÁTÍTÁSI ÁTNÉZETI TÉRKÉP 4/4

a 83/2, 84/2, 87/1, 87/2, 86, 85/2, 85/1, 92/2, 101/2, 103/4
helyrajzi számú földrészeket kisajátításáról

Méretarány: 1:1000

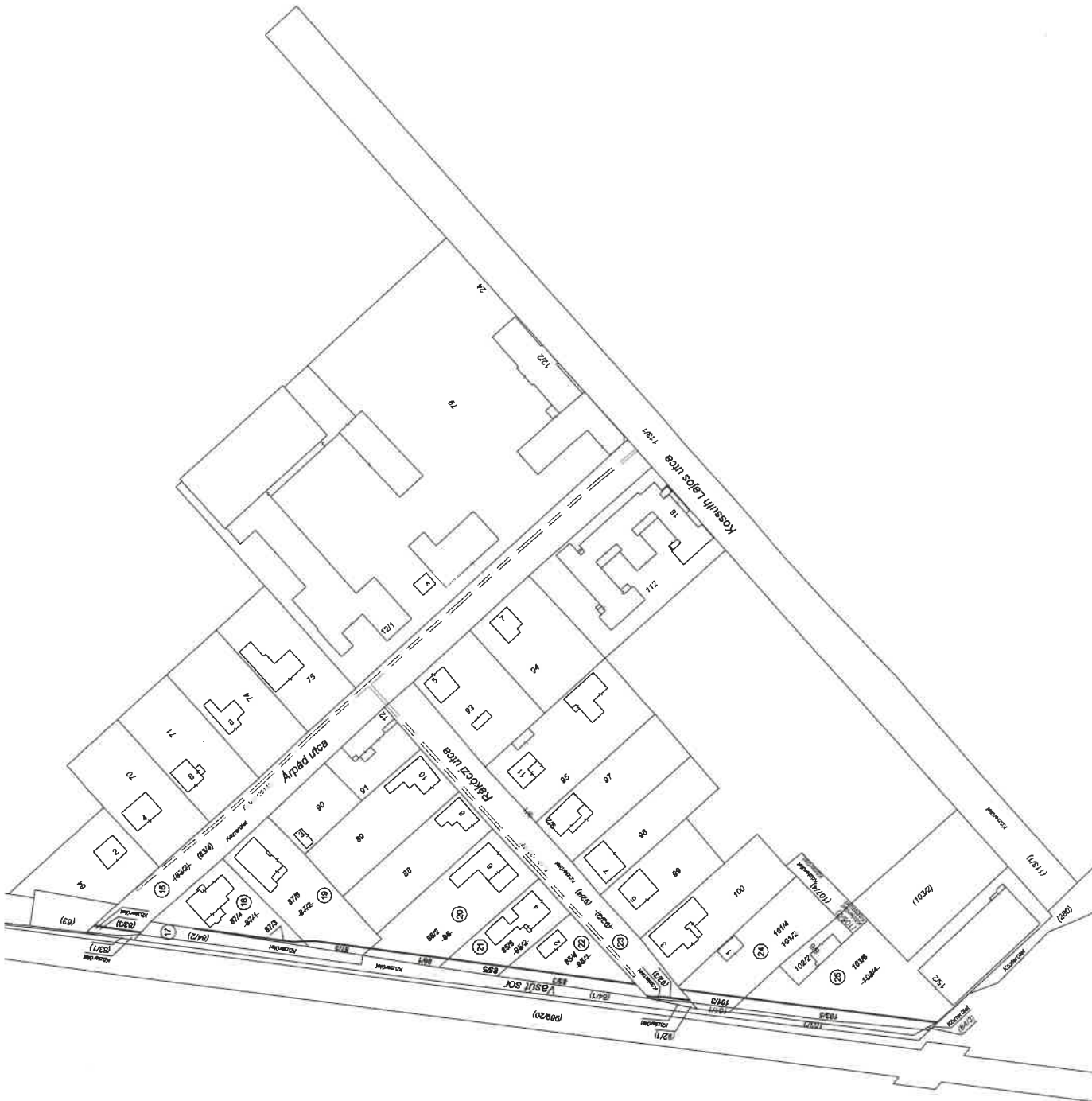
10-25. Tkm

A 84/2 hrsz (17. Tkm) egészben került kisajátításra.

Készült: Budapest, 2025. augusztus 21.

Készítő és minőségfelügyelet:

Balog Erika
Kontúr Csoprt Kft.
Munka száma: 2002
Készült: Budapest, 2025. augusztus 21.
Készítő és minőségfelügyelet:



Budapest-Belgrád vasútvonal újjáépítési beruházás magyarországi szakaszának fejlesztése kapcsán kisajátítással érintett Dunavarsány 84/2 helyrajzi számú ingatlan kártalanítási összeg meghatározása a MÁV Zrt. részére



Készítette:

A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.

**BUDAPEST
2025. szeptember 30.**

TARTALOMJEGYZÉK

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK.....	3
1. ELŐZMÉNYEK.....	7
2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE	7
2.1. A piaci alapú forgalmi értékelés.....	9
2.2. A költségalapú értékelés.....	11
3. A TELEPÜLÉS BEMUTATÁSA	12
4. ÉRTÉKELT INGATLAN BEMUTATÁSA	14
5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS.....	16
5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	16
5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel.....	17
5.3. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel.....	18
MEGJEGYZÉSEK	18

Mellékletek:

- Telek piaci érték számítás
- Fényképmelléklet
- Tulajdoni lap
- Területkimutató
- Változási vázrajz
- Kisajátítási átnézeti térkép
- Mérési vázlat

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	MÁV Zrt.
Megbízó címe:	1097 Budapest, Könyves Kálmán krt. 36.

Megbízás célja:	Budapest-Belgrád vasútvonal újjáépítési beruházás magyarországi szakaszának fejlesztése projekt kapcsán kisajátítással érintett ingatlan kártalanítási összegének meghatározása a MÁV Zrt. részére
Értékelt jog:	tulajdonjog
Művelési ág	kivett
Megnevezése:	helyi közút
Ingatlan területe:	1252 m ²
Kisajátítás típusa:	teljes területtel történő kisajátítás
Ingatlan nyilvántartás szerinti kisajátítással érintett terület:	1252 m ²
Értékelés határnapja:	2025. szeptember 18.

A Dunavarsány 84/2 helyrajzi számú ingatlan elfogadott kártalanítási összege:

Kártalanítási érték:	5.400.000 Ft, azaz ötmillió-négyszázezer forint
----------------------	--

A 2007. évi CXXIII. törvény a kisajátításról 40. § szerint:

- (1) A kisajátítási tervben megjelölt ingatlanra megkötött adásvételi szerződés alapján kifizetett vételár a kisajátítási eljárás során megállapított kártalanítással megegyezően adó- és illetékmentes, ide nem értve az általános forgalmi adót.
- (2) 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.

Az értékbecslő a tulajdonos adóalanyiségét nem vizsgálta. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján a használt ingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik, ugyanakkor ez alól kivételt képez, ha a tulajdonos az ingatlanjai értékesítésére nézve ÁFA alanyiságot választott. Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becsült érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő. A megállapított érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik.

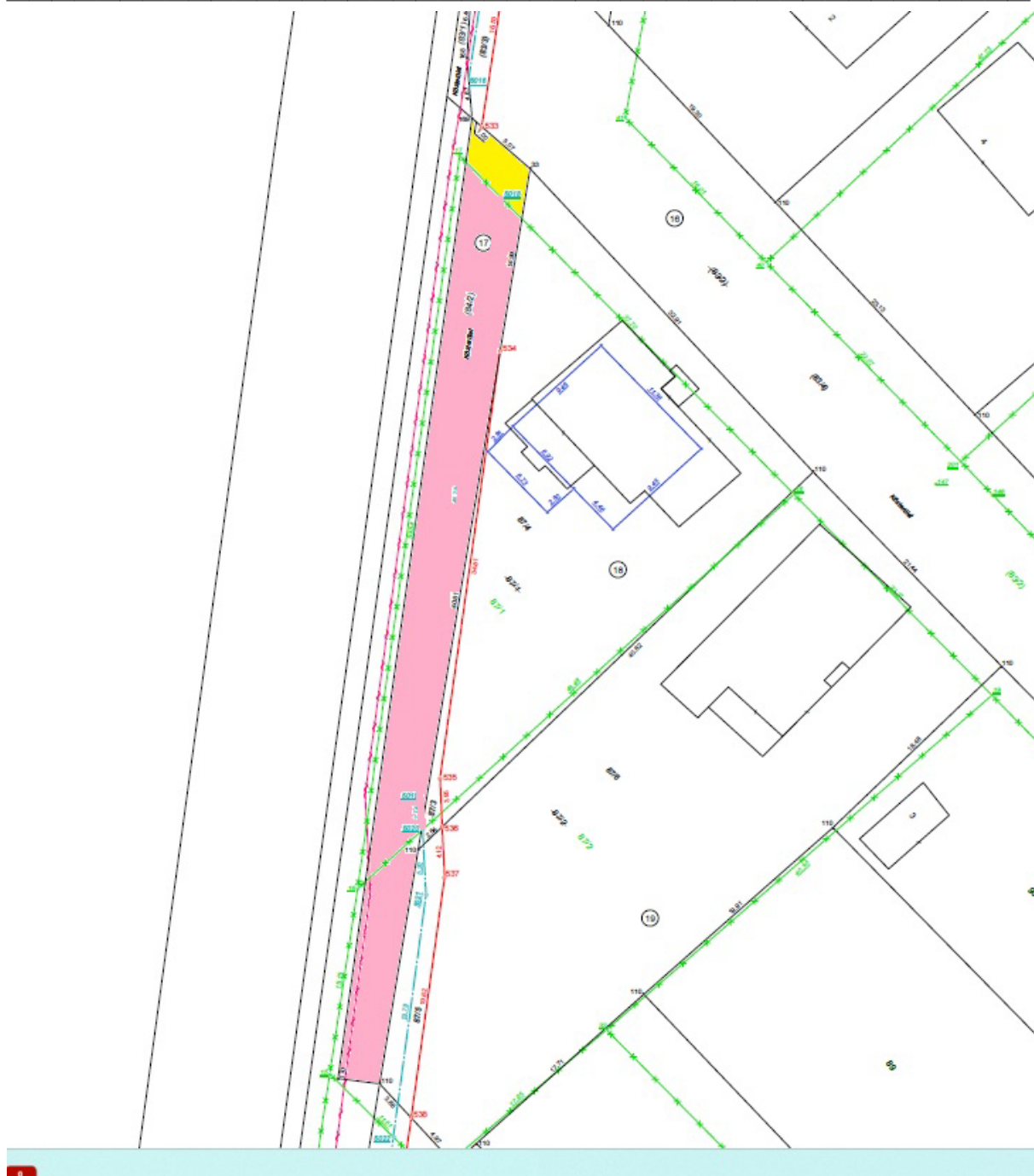
A Megbízótól kapott előzetes tájékoztatás szerint a kisajátítás célja zajvédő fal telepítése, amelyhez a szakmai előírások betartása érdekében a határoló lakótelekekből, közterületekből további területi igény mutatkozik.

A kisajátítási vázrajzok készítése során látott napvilágot, hogy az egyes lakótelekekhez kapcsolódó túlhasználaton kívül a település földhivatali térképészeti nyilvántartása is pontatlan. A Megbízó rendelkezésemre bocsátott egy mérési vázrajzot, amely mutatja a leendő zajvédő fal vonalát, a grafikus eljárás során meghatározott kisajátítási határt, a természetben létrejövő kisajátítási határt és a természetben bemért kerítéseket, épületeket. A fenti mérési vázrajz szerint szinte az összes ingatlan esetében nem egyezik meg a földhivatali nyilvántartási és a természetbeni állapot.

A lenti mérési vázrajzon látható, hogy a természetben az értékelt közterületből a szomszédos 2 lakótelek tulajdonosa (megosztás előtti 87/1 és 87/2 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosai) a saját tulajdonú lakótelekhez az értékelt közterület egy kisebb, a képen sárgával jelölt telekrészének kivételével hozzákerítették a sajátjukhoz. A 87/1 és 87/2 ingatlan tulajdonosai a természetben a saját lakótelekük kerítéseként az értékelt 84/2 helyrajzi számú ingatlan lakótelekkel átellenes, vasút felőli oldalán építették meg a 84/2 helyrajzi számú ingatlan vasút felé eső határáról ~ 1-2 méterre (lásd lenti képen), így egy nagy részen teljesen bekebeleztek a közterületet.

A helyszínen a tulajdonosoktól kapott információk és a helyszíni szemle alapján a pontatlan földhivatali nyilvántartással nem egyező használat több évtizede fennáll, az ellen az elmúlt évtizedekben a használat által érintett ingatlanok tulajdonosai nem szólaltak fel. A pontos földhivatali nyilvántartás hiányában és vélhetően annak nyilvántartási rendezésének magas költségei miatt a pontatlanságok ismertté válása után sem vállalta senki annak rendezését, így ennek köszönhetően áll fenn a lenti ábrán bemutatott állapot.

A természetben teljes területtel történő kisajátítással érintett területből a lenti ábrán rózsaszínnel és citromsárga színnel jelöltük a földhivatali nyilvántartás szerint a 84/2 helyrajzi számhoz tartozó teljes földterületet, citromsárga színnel a természetben közterületként funkcionáló részt. A rózsaszínnel jelölt területet a 87/1 és a 87/2 ingatlan tulajdonosai kerítették a saját lakótelekükhöz. A halvány zöld vonallal (—x—x—) jelzett vonal mutatja a természetben kialakított kerítések (természetbeni telekhatárok) vonalát:



A kártalanítási összeg meghatározása során a Megbízótól kapott dokumentumok és utasítások alapján jelen ingatlan esetében a tulajdoni lapon szereplő földterület méretével számoltunk (a fenti ábrán citromsárga és rózsaszínnel jelölt területek). Az érintett földterületen lévő többi vagyonelem esetében (kerítés, növényzet, melléképület stb.) értékével nem számoltunk, mert azok megépítését, kialakítását, a növények gondozását a természetbeni állapot szerint a 87/1 és 87/2 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosai végezték, nem pedig a 84/2 ingatlan tulajdonosa. Ebből adódóan ezen vagyonelemek piaci értékét a 87/1 és 87/2 helyrajzi számú ingatlanok kisajátítási szakvéleményében a természetben létrejövő kisajátítási határvonal és a természetben kialakított telekhatár által határolt területen található vagyonelemek piaci értéke tartalmazza.

A fenti érték a határnaptól számított maximum 365 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Jelen szakvélemény a MÁV Zrt. megbízásából a kisajátítási eljárást megelőző adásvételi megállapodás megalapozását célzó felhasználásra készült, írásos hozzájárulásom és engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

A szakvéleményben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a mellékletben található „Feltételezések és az értékelés korlátozó feltételei” korlátozzák.

A szakvéleményben ismertetett ingatlan helyszíni szemlájén és a szakvélemény elkészítésében az alábbi szakértői és vagyoneértékelői jogosultsággal rendelkező személyek vettek részt:

Nagy István	igazságügyi ingatlan-értékbecslő szakértő ig. szám: 272408
dr. Rendik Zoltán	közgazdasági szakokleveles mérnök, vagyoneértékelő 07021/2014; EUFIM 2023/276

.....
Nagy István
igazságügyi ingatlan-értékbecslő szakértő
ig. sz.: 272408

.....
dr. Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

1. ELŐZMÉNYEK

A MÁV Zrt. 2025. szeptember 22-én bízott meg, hogy a Budapest-Belgrád vasútvonal újjáépítési beruházás magyarországi szakaszának fejlesztése projekt kapcsán kisajátítással érintett 25 darab ingatlan kártalanítási összegének meghatározását végezzem el területszerzés céljából. Jelen helyrajzi számú ingatlan is ezen csomag része.

A helyszíni szemle időpontja és az értékbecslés határnapja: 2025. szeptember 18.

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A Megbízó képviselőivel bejártuk az ingatlant, annak állagát fényképfelvételeken rögzítettük.

Elvégeztük a telek helyrajzi paramétereinek vizsgálatát a földhivatali ingatlan-nyilvántartás szerint vezetett térképmásolat ismeretében helyszíni szemrevételezés alapján.

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják. Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél

kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

A fentiek, valamint az EVS alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékbecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A tulajdoni lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a tulajdoni lap III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítom a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótlom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgálom az épületek és építmények műszaki állapotát.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert (piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer és hozamszámításon alapuló értékelési módszer) összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni. A lakóingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés fordulónapjától számított legfeljebb 365 napig érvényes.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

2.1. A piaci alapú forgalmi értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása, valamint az értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmódosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. kereskedelmi ingatlanok, a település adott részén található üresen álló eladatlan hasonló jellegű, funkciójú ingatlanok, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;
- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas

adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyszámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

A **hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel** meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használom fel.

2.2. A költségalapú értékelés

A **költségalapú értékelés** lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költségalapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét. Az újraelőállítási költség hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

Az értékmegállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt. Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

A fentiek, valamint az EVS 2016 alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

A kisajátítással kapcsolatos sajátosságok

Az értékelés módszerének kialakításánál a 2007. évi CXXIII. törvény leírtakat alkalmaztuk. A tulajdon kisajátíthatóságának elvi alapjaival az Alkotmány 13. §-nak 2. bekezdése foglalkozik, amelyben kimondja: a tulajdont kisajátítani csak közérdekből, a törvényben szabályozott esetekben, módon teljes feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet. A kisajátítás csak meghatározott körben, meghatározott feltételek megléte esetén történhet meg. A kisajátítási eljárást megelőzően meg kell kísérelni a területek adás-vétellel való megszerzését, ugyanis az ingatlan tulajdonjogát kisajátítással csak akkor lehet megszerezni, ha az adásvétel útján nem válik lehetségessé.

Ezekben a jogszabályokon kívül természetesen a kártalanítási értékösszeg kialakításánál figyelembe kell venni a Megyei Bíróságok, továbbá a Legfelsőbb Bíróság kisajátítással kapcsolatos gyakorlatát is.

A szakértői vélemény készítésekor figyelembe kell venni, hogy a jogszabályok szerint az ingatlan egy része is kisajátítható. A tulajdonosok kérelmére azonban az egész ingatlant kell esetenként kisajátítani, ha az ingatlan egy részének a kisajátítása következtében az ingatlan visszamaradó része eredeti céljára használhatatlanná válik.

Figyelemmel voltunk az értékképzésnél, hogy a rendelet szerint nincs helye az egész ingatlan kisajátításának, ha a kisajátítást kérő a szomszédos ingatlanból a visszamaradó ingatlannak olyan kiegészítését ajánlja fel, hogy az eredeti céljának megfelelően használható lesz.

A kisajátítást megelőző elvi eljárások egyeztetésénél különös figyelemmel voltunk arra a Legfelsőbb Bíróság BH 1984. évi 445 jogesetre, amely szerint azonos adottságú ingatlanok kisajátításáért járó kártalanítás összeg kiszámításánál azonos elveknek kell érvényesülni.

A legfelsőbb Bíróság 1978. évi 243. II. jogesete alapján törekedni kell arra, hogy azonos területű és minőségű ingatlanok kisajátítása esetén, a tulajdonosok arányos kártalanításban részesüljenek.

A Legfelsőbb Bíróság értelmezése szerint a forgalmi érték vizsgálatánál a szélesebb körben kialakult forgalmi adatoknak feltárása is szükséges, de ugyanakkor elsősorban a helyben kialakult forgalmi értékeket kell figyelembe venni.

3. A TELEPÜLÉS BEMUTATÁSA

Dunavarsány Pest vármegyében, a Duna–Tisza közén, a fővárostól délre fekszik, a Csepel-sziget közelében. Földrajzi helyzete kedvező, mivel az M0-s autópályát, az 51-es főút mellett helyezkedik el, és áthalad rajta a Budapest–Belgrád vasúti fővonal, amely stratégiai közlekedési kapcsolatot biztosít. A város területét alföldi síkság jellemzi, jó minőségű termőföldekkel,

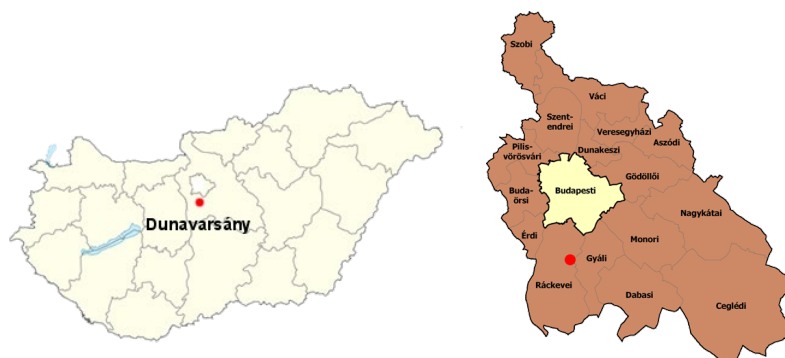
ugyanakkor a Rukkel-tó és a környező tavak fontos rekreációs szerepet töltenek be. A természeti környezetet a vizes élőhelyek, a Duna közelsége és kisebb erdős területek határozzák meg.

A település kulturális élete változatos: aktív közösségi ház, könyvtár és hagyományőrző programok segítik a közösségi identitás fenntartását. Dunavarsány lakossága folyamatosan növekszik, főként Budapest közelsége miatt, így a város az agglomeráció egyik kedvelt célpontjává vált. Gazdasági fejlődését jelentősen meghatározza az ipari park, ahol logisztikai, kereskedelmi és könnyűipari vállalkozások működnek. A szolgáltatások köre bővül, a mindennapi igényeket helyi üzletek, vendéglátóhelyek és kisvállalkozások elégítik ki.

A mezőgazdaság továbbra is jelen van, elsősorban kisebb családi gazdaságok és kertészetek formájában. Az ipar, a szolgáltatások és a mezőgazdaság együttese alakítja ki a település vegyes gazdasági szerkezetét. Lakóterületein új családi házas övezetek és lakóparkok épülnek, jelezve a város vonzerőjét az agglomerációban. Kulturális szempontból meghatározóak a közösségi ünnepek, a sportélet és a civil szervezetek aktivitása.

Összességében Dunavarsány egy dinamikusan fejlődő kisváros, amely egyszerre őrzi meg vidéki jellegét és profitál a főváros közelségéből, miközben a Budapest–Belgrád vasútvonal és az ipari park révén egyre fontosabb gazdasági és közlekedési csomóponttá válik.

A település országon és régió belüli elhelyezkedését a következő ábra mutatja:



A település ingatlanpiaci jellemzői

Dunavarsány ingatlanpiaca az elmúlt években élénk fejlődést mutatott, amit elsősorban a főváros közelsége és a jó közlekedési kapcsolatok magyaráznak. Az M0-s körgyűrű és az 51-es főút közelsége miatt sokan választják a várost lakóhelyül, akik Budapesten dolgoznak, de nyugodtabb, kertvárosias környezetre vágyanak. Az újépítésű családi házak és lakóparkok iránt nagy a kereslet, főként a fiatal családok körében. A használt családi házak piaca is aktív, különösen a központi fekvésű, jó állapotú ingatlanok kelendők.

Az ingatlanárak a fővároshoz képest kedvezőbbek, ugyanakkor az agglomeráció más

településeihez viszonyítva fokozatosan emelkednek. A város ipari parkja miatt a helyi bérlakás- és kisebb lakóingatlan-keresletet a környéken dolgozók is növelik. A nagyobb telkek és építési területek iránti kereslet is számottevő, mivel sokan saját ház építésében gondolkodnak. A kereskedelmi és szolgáltatási ingatlanok piaca stabil, főként a központi részekén mutatkozik igény új üzletekre.

4. ÉRTÉKELT INGATLAN BEMUTATÁSA

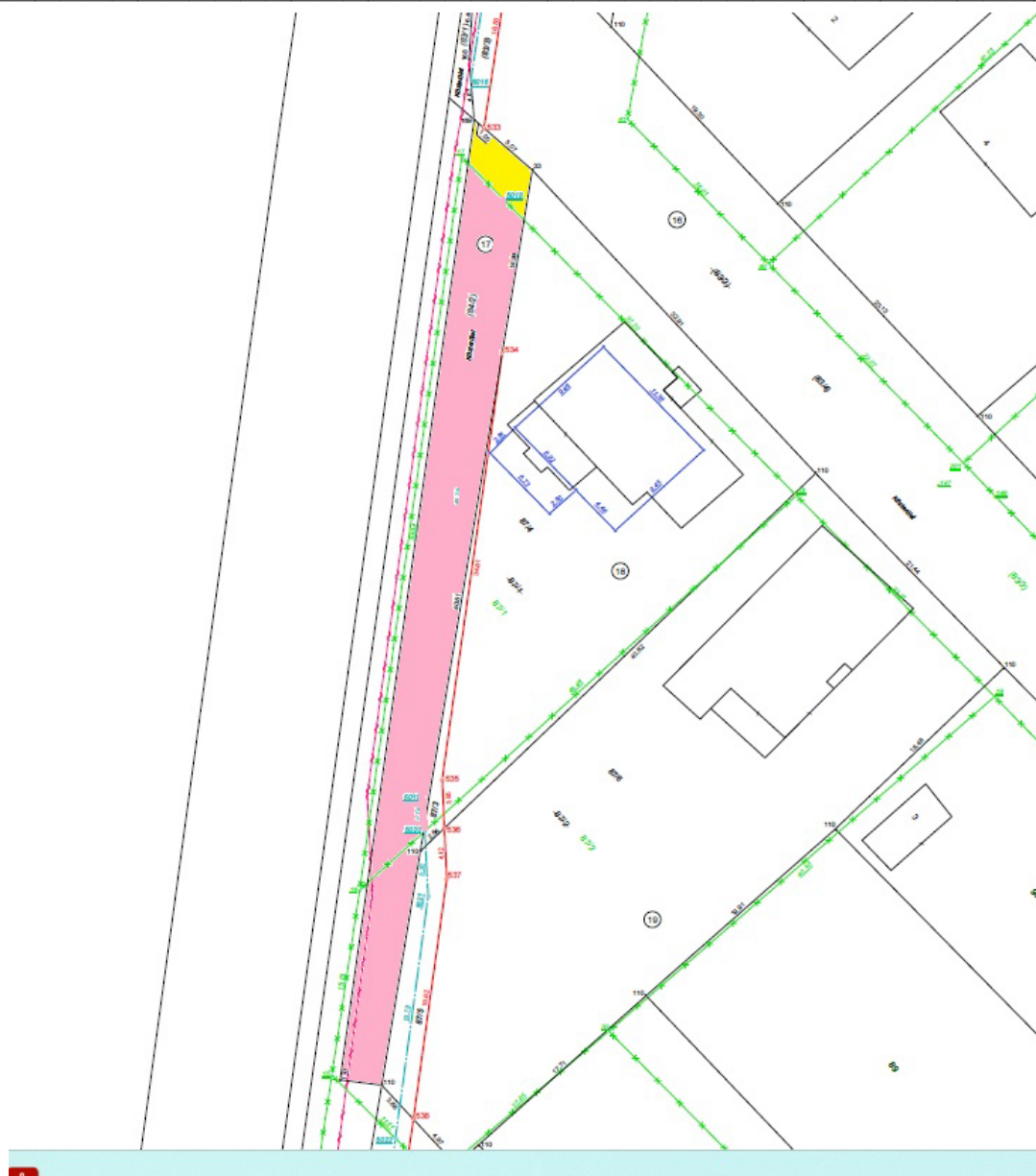
Az értékelt ingatlan a Budapest-Belgrád vasúti fővonallal párhuzamosan haladó, közterület besorolású Vasút sor része.

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi térképrészlet mutatja:



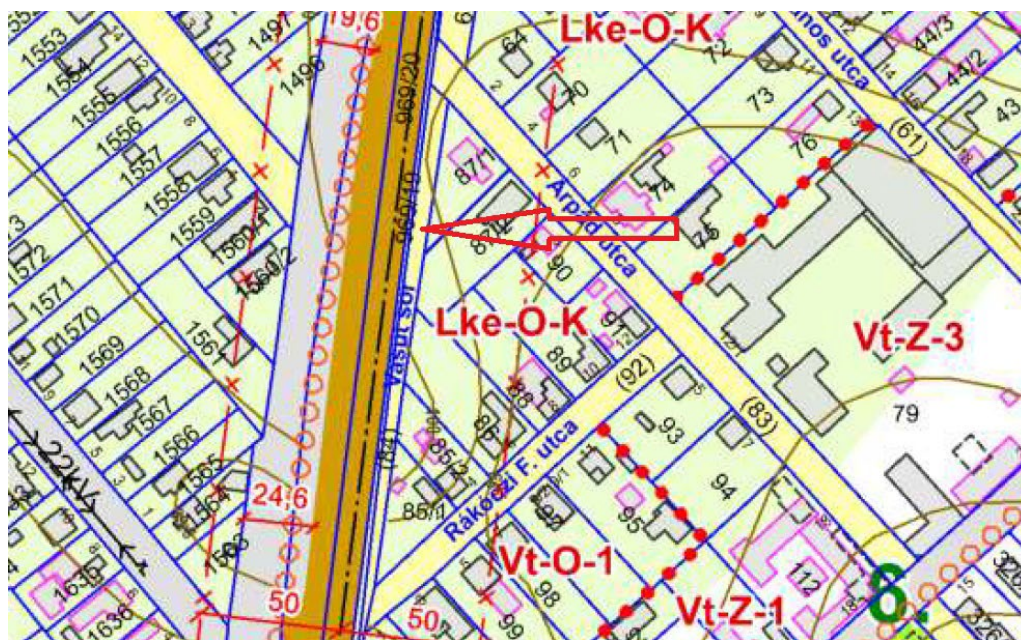
Az értékelt közterületből a szomszédos 2 lakótelek tulajdonosa (megosztás előtti 87/1 és 87/2 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosai) a saját tulajdonú lakótelekhez az értékelt közterület egy kisebb, a lenti képen sárgával jelölt telekrészének kivételével hozzákerítették a sajátjukhoz. A 87/1 és 87/2 ingatlan tulajdonosai a természetben a saját lakótelekük kerítéseként az értékelt 84/2 helyrajzi számú ingatlan lakótelekkel átellenes, vasút felőli oldalán építették meg a 84/2 helyrajzi számú ingatlan vasút felé eső határától ~ 1-2 méterre (lásd lenti képen), így egy nagy részen teljesen bekebeleztek a közterületet (rózsaszínnel jelöltük a bekebelezett területet).

A helyszínen a tulajdonosoktól kapott információk és a helyszíni szemle alapján a pontatlan földhivatali nyilvántartással nem egyező használat több évtizede fennáll, az ellen az elmúlt évtizedekben a használat által érintett ingatlanok tulajdonosai nem szólaltak fel. A pontos földhivatali nyilvántartás hiányában és vélhetően annak nyilvántartási rendezésének magas költségei miatt a pontatlanságok ismertté válása után sem vállalta senki annak rendezését, így ennek köszönhetően áll fenn a lenti ábrán bemutatott állapot:



A természetben teljes területtel történő kisajátítással érintett területből a lenti ábrán rózsaszínnel és citromsárga színnel jelöltük a földhivatali nyilvántartás szerint a 84/2 helyrajzi számhoz tartozó teljes földterületet, citromsárga színnel a természetben közterületként funkcionáló részt. A rózsaszínnel jelölt területet a 87/1 és a 87/2 ingatlan tulajdonosai kerítették a saját lakótelkekükhöz. A halvány zöld vonallal (—x—x—) jelzett vonal mutatja a természetben kialakított kerítések (természetbeni telekhatárok) vonalát.

Az ingatlan a Helyi Építési Szabályzatban közlekedési terület besorolású. Az övezeti térkép részletét az alábbi ábra mutatja:



Az övezetre vonatkozó előírásokat a következő ábra mutatja:

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

52. Általános előírások a közlekedési és közműterületekre,

az övezetbe nem sorolt közterületekre

74. § (1) A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kotótpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

(2) Országos közút védőtávolsága külterületen főút esetén a tengelytől mérten 100 m-100 m, az alacsonyabb rendű országos utak esetén a tengelytől mérten 50 m-50 m.

(3) A közlekedési területek és védősávjai a közlekedési szakhatóságok és az út kezelőjének hozzájárulásával használható fel, a közüthoz csatlakozást létesíteni a közút kezelőjének hozzájárulásával lehet.

(4) Belterületen, a közút mellett, ipari, kereskedelmi, vendéglátóipari, továbbá egyéb szolgáltatási célú építmény építése, bővítése, rendeltetésének megváltoztatása, valamint a közlekedési területen belül nyomvonal jellegű építmény elhelyezése, bővítése csak a közút kezelő hozzájárulásával lehet.

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

A kártalanítási összeg alapját képező forgalmi érték meghatározása során különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A forgalmi érték meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek. Ez a megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban (jelen értékelés fordulónapjától 2 évig visszamenőleg adásvétel tárgyát és/vagy ingatlanpiaci kínálatban megjelenő, jelen értékbecslés fordulónapjától 6 hónapig visszamenőleg keletkezett kínálat tárgyát képező ingatlanok) kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal.

Jelen esetben az értékbecslés tárgyát a teljes földterület képezi. A piaci érték meghatározására a

piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszere alkalmazható, ugyanis ezen fajlagos érték és a kisajátításra tervezett telekméret szorzata alapján számítható a teljes területre vonatkozó kártalanítási összeg.

A kártalanítási összeg meghatározása során a Megbízótól kapott dokumentumok és utasítások alapján a földterület esetében a közhiteles földhivatali nyilvántartáshoz igazodva a tulajdoni lapon szereplő földterület méretével számoltunk.

A beépítésre nem szánt tartozó ingatlanok (utak, árkok, parkok, közlekedési és közműterületek stb.) értékelése speciális megközelítést igényel, mivel ezek jellemzően nem rendelkeznek közvetlen fejlesztési vagy beépítési potenciállal, nem részei a nyilvános ingatlanpiaci adatoknak. A piaci értékelés során elsődleges szempont a használati cél, az elhelyezkedés, valamint az érintettség mértéke a környező ingatlanok funkciójához képest.

Ezen ingatlanok piaca alacsony forgalmú és erősen szórt; tranzakciók jellemzően önkormányzatok, állami szervek, közműszolgáltatók, illetve szomszédos földtulajdonosok között történnek. A kereslet általában funkcionális vagy kiegészítő célú (pl. útbővítés, közművezeték elhelyezés, területrendezés stb.), nem pedig spekulatív befektetés.

Összességében a beépítésre nem szánt ingatlanok értékének meghatározása egyedi megítélést és szakmai mérlegelést kíván, hiszen piaci összehasonlító adatok ritkák és a tényleges érték sokszor a fizikai megközelíthetőségen és a jövőbeni funkcionális lehetőségeken múlik. Jelen esetben a szűkebb földrajzi környezetben elhelyezkedő, a TÉKA szerint nem beépíthető teleknek minősülő (vagyis 10 %-nál alacsonyabb a beépíthetősége) és az övezeti besorolása alapján minimális beépíthetőséggel bíró ingatlanokat használtunk fel összehasonlító adatként. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékelt számítási táblázat tartalmazza. Ennek eredményeképpen a telek piaci értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével

5.400.000 Ft-ban, azaz ötmillió-négyszázezer forintban

határoztam meg.

5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

A hozam alapuló értékelési módszerrel meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő becsült éves nettó pénzmennyiséget (NOI) a bevételek és kiadások különbségéből jelenértékre számszerűsítjük, amely az ingatlanok, mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Hozamértékelésnél az ingatlan üzemszerű működése mellett jelentkező potenciálisan várható bevételeket vehetjük figyelembe.

A bérleti díj meghatározása után az optimális esetben realizálható éves bevételt csökkentjük a kihasználtsággal, az üzemeltetési és egyéb költségekkel, így meghatározva a nettó éves bérleti bevételt. A fenti alapadatok alkalmazása alapján képezzük az éves cash-flow-t, amelynek jelenértéke szolgáltatja az ingatlan hozam alapú értékelési módszerrel számított értékét. A számítást 5 éves időtartamra évi bontásban végezzük el.

A kisajátítás tárgyát képező vagyonelem nem képez olyan piacképes terméket, amely önállóan hasznosítható, bérbeadható, jövedelemszerző tevékenységre alkalmas lenne, így nem használható ezen kisajátítandó vagyonelemek piaci értékének meghatározására.

5.3. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel

A költségalapú érték meghatározása során az építmények újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket. Jelen esetben is ezen értékelési módszer alkalmazása lehetne alkalmas, amennyiben a területen lévő felépítmények piaci értékének meghatározása releváns lenne.

A lenti mérési vázrajzon látható, hogy az érintett ingatlan egy kisebb része ténylegesen közterületként funkcionál, a 87/1 és a 87/2 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonosai a többi részt a saját lakótelkükhöz kerítették. A fentebb leírtakkal összhangban a 87/1 és a 87/2 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosai által a 84/2 elkerített részén létesült vagyonelemek piaci értékét a telek értékének kivételével a 87/1 és 87/2 helyrajz számú ingatlan kisajátítási szakvéleményében szerepeltetjük. Ebből adódóan a nettó pótlási költség alapú értékelés nem releváns ezen ingatlan esetében.

A telek teljes területtel kisajátításra kerül, így visszamaradó ingatlan értékcsökkenésének vizsgálata nem releváns.

A rendelkezésemre bocsátott tulajdoni lapon csak egy tulajdonosa van az ingatlannak, mely szerint teljes mértékben őt illeti a kártalanítási összeg:

tulajdonos	tulajdoni lap bejegyzés	tulajdoni hányad	kártalanítási összeg
Dunavarsány Város Önkormányzata	II/1	1 1 1	5 400 000 Ft
			5 400 000 Ft

MEGJEGYZÉSEK

Szakértői Nyilatkozat

- Kijelentem, hogy a szakértést, mint független értékelő szakértő végeztem és az ingatlanokban semminemű jogi, üzleti vagy befektetési érdekeltséggel nem rendelkezem.

- A Megállapítások semmilyen jogi vagy üzleti összefüggésben nincsenek a kialakított díjazással, javadalmazással, attól függetlenek. Ezen nyilatkozatot az ilyen szakterülettel foglalkozó szakértők tevékenységére vonatkozó összeférhetlenségi előírások részéről való betartása céljából teszem.
- Rendelkezem a szakanyag elkészítéséhez szükséges engedéllyel és jogosítvánnyal.
- A ténybeli megállapítások, melyet ezen szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, személyes részrehajlástól mentes a szakértői elemzés, vélemény és következtetés.
- Nincsen sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekelttségem azon ingatlanban, mely a szakvélemény tárgyát képezi, nem vagyok részrehajló és nincsenek személyes érdekeim.
- Az ingatlant per-, teher-, és igénymentesként kezeltem.
- Az értékelés során a Megbízó információit, adatszolgáltatásait használtam fel, azok hitelességét nem vizsgáltam. Kivétel ez alól azok a megbízói adatok, amelyeket a helyszíni szemle során ellenőriztem és szakvéleményemben rögzítettem.
- Kijelentem, hogy tevékenységemet a hatályos jogszabályi előírások, szakmai utasításokban foglaltaknak, ill. a szakirodalmi ajánlásoknak megfelelően és etikai normák betartásával végeztem.
- Tevékenységem során tudomásomra jutott szakmai és üzleti titkokat megőrzöm.
- Felelősséget vállalok a hivatásos értékelők részéről elvárt szakértelemért, gondosságért, de semmiféle felelősséggel nem tartozom harmadik féllel szemben.
- Minden olyan tényből, adatból – mely szemrevételezéssel nem volt megállapítható és adatszolgáltatásként sem kaptam meg, viszont az információt adók erről tudtak vagy tudhattak – folyó esetleges jogkövetkezményekért felelősséget nem vállalok.
- A megállapított érték minden figyelembe vett tényező ellenére is csak megalapozott értéket ad, mivel a tényleges érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.
- Ezen tájékoztató értékű szakvélemény magyar nyelven készült. Idegen nyelvre történő fordítása során bizonyos fogalmak különböző módon értelmezhetők. Azokban az esetekben, ahol kétség merül fel, a magyar változat az irányadó.

Feltételezések és az értékelés korlátozó feltételei

Jelen értébecslésem az alábbi feltételek mellett érvényes:

- Az értékelés során annyiban bízom az ingatlan jövőbeni tulajdonosa és/vagy a Megbízó által számomra nyújtott információban, amennyiben azokat ésszerűnek és egyéb bizonyítékok által megerősítettnek véltem.
- A helyszínen ellenőrző méréseket nem végeztem. A környezetre vonatkozó megállapításaimat a helyszíni bejárás alkalmával tapasztaltak alapján tettem.
- Az értékbecslésben értékelt elsődleges joga tehermentes tulajdonjog, melyet semmilyen más érdekelttség vagy tőke nem terhel, csak az állami kisajátítási jog, elkobzás, rendőrségi hatáskör és az adózás korlátozhatja.
- Tekintettel arra, hogy az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatta és jogi vizsgálat – beleértve az ingatlan tulajdonjogának vagy terheinek vizsgálatát – nem képezte megbízásom tárgyát, ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmiféle felelősséget nem vállalok. Az ingatlan földhivatali tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket – így a tulajdonjogra vonatkozó bejegyzéseket – valósnak kell feltételezni ellenkező bizonyításig.
- Feltételezem, hogy az e jelentésben szereplő az értékmeghatározás alapjául szolgáló valamennyi lehetséges ingatlanhasználati formához a szükséges összes dokumentum és engedély különböző forrásokból beszerezhető vagy meghosszabbítható.
- A jelentésben szereplő értékek az értékelés hatánapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.
- Értékbecslésemben hozzáértő, felelős tulajdonost és ingatlankezelőt feltételezem.
- Az ingatlan területére, méreteire vonatkozó adatok forrásait megbízhatónak feltételezem. Az értékbecslésben mellékletként becsatolt dokumentumok, térképek, rajzok kizárólag bemutatás célját szolgálják, segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.
- Jelentésemben feltételezem, hogy az ingatlanban nem találhatók olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét pozitív vagy negatív irányban befolyásolják.
- Megbízásnak nem képezte tárgyát, így nem végeztünk geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatokat.
- Amennyiben erre nem született külön megállapodás, e jelentés aláírója nem kötelezhető jogi vita esetén bíróság előtt való megjelenésre, tanúskodásra.
- Jelen értékbecslés a megjelölt célra készült és kizárólag arra használható fel. Előzetes

írásbeli engedélyem nélkül sem a jelentés egésze, sem annak egyes részletei beleértve a jelentés értékére vonatkozó megállapítást a korlátozó feltételek közlése nélkül, a jelentéssel kapcsolatban a jelentés aláírójának megnevezése, nem adható ki harmadik fél részére.

- Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni.
- Nem vállalom felelősséget semmiféle következményként véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért beleértve az el nem ért hasznot, oppurtunity cost-ot stb., akkor sem ha annak lehetséges jelenlétéről tájékoztatást kapott.
- Amennyiben erre vonatkozóan nem szerepel más megállapítás, úgy az ingatlanon jelen lévő vagy nem lévő veszélyes anyagokra vonatkozó vizsgálatot nem végeztem. A vagyonerőtelő szakembereknek nincs meg a képesítésük arra, hogy felismerjék a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Veszélyes anyagok például azbeszt, formaldehid szigetelés jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételezem, hogy ilyen anyagok nem találhatók az ingatlanon, és ezzel kapcsolatban semmiféle felelősséget nem vállalom. Amennyiben szükséges, ez ügyben az ügyfél kötelessége szakértő megbízása

Budapest, 2025. szeptember 30.

.....
Nagy István
igazságügyi ingatlan-értékbecslő szakértő
ig. sz.: 272408

.....
dr. Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Szigethalom, külterlet	Szigetszentmiklós, Sóderos utca	Szigetszentmiklós, Szellős utca
Környezete:	lakó és vasútközelkedési	külterület	3 %-ban beépíthető zártkert	3 %-ban beépíthető zártkert
Jelleg, funkció:	közterület	vegyes környezet	zártkerti környezet	zártkerti környezet
Övezeti besorolás:	Kőu	3%-ban beépíthető	3 %-ban beépíthető	3 %-ban beépíthető
Ingatlan adottságai:	jelenleg lakótelkekhez kerített közterület	füves, bokros terület	osztatlan közös tulajdonban lévő, művelés alól kivett terület, közelben aszfaltozott út	művelés alól kivett terület, közvetlenül a Szellős utcáról nyílik
Megjegyzés:		kerítetlen, közmű nélküli	kertészkedésre alkalmas, közművek nincsenek	kertészkedésre, hobbi teleknek alkalmas, közművek nincsenek
Adat forrása:		zenga.hu/7934712	ingatlan.com/34960321	ingatlan.com/34973984
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)	1 252	8 000 000	2 500 000	14 000 000
telekméret (m ²)		972	253	1 400
fajlagos ár (Ft/m2)		8 230	9 881	10 000
tulajdonátr. viszonya/típusa		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2025. szeptember	2025. szeptember	2025. szeptember
kinálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		7 407	8 893	9 000

ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	hasonló
	1,05	1,05	1,00
telek terület	kisebb	kisebb	hasonló
	0,95	0,85	1,00
forma, alak	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
földrajzi elhelyezkedés	hasonló	kedvezőbb	kedvezőbb
	1,00	0,90	0,80
elérhető közművek	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
kerítetttsége	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
telek lejtése	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
övezeti besorolás, funkciója	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,70	0,70	0,70
fejlesztési potenciál	kedvezőbb	hasonló	hasonló
	0,85	1,00	1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	4 074	4 447	4 500

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m2)	1 252
fajlagos átlagár (Ft/m2)	4 340
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	4 340
becsült érték (Ft)	5 433 680
becsült érték kerekítve (Ft)	5 400 000

fényképek	INGATLAN CÍME:	2336 Dunavarsány
		Vasút sor 84/2 hrsz.
	Dátum:	2025. szeptember 18.



1.	értékelt ingatlan közterületként funkcionáló része
----	---



2.	értékelt ingatlan lekerített része
----	------------------------------------



3.	értékelt ingatlan lekerített része
----	------------------------------------



4.	értékelt ingatlan lekerített része
----	------------------------------------



5.	értékelt ingatlan lekerített része
----	------------------------------------



6.	értékelt ingatlan lekerített része
----	------------------------------------

fényképek	INGATLAN CÍME:	2336 Dunavarsány
		Vasút sor 84/2 hrsz.
	Dátum	2025. szeptember 18.



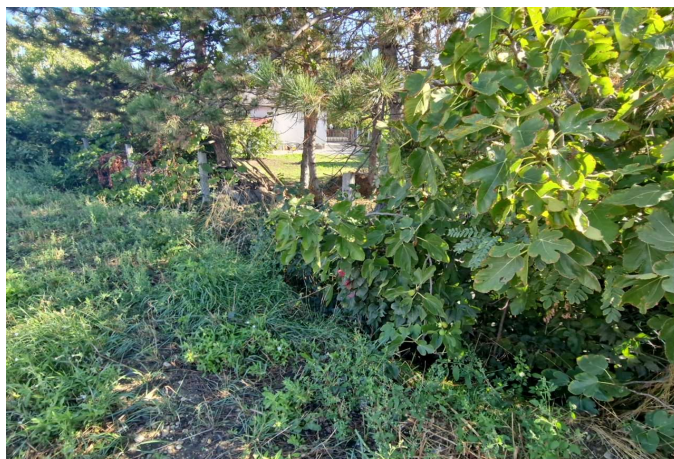
7.	értékelt ingatlan lekerített része
----	------------------------------------



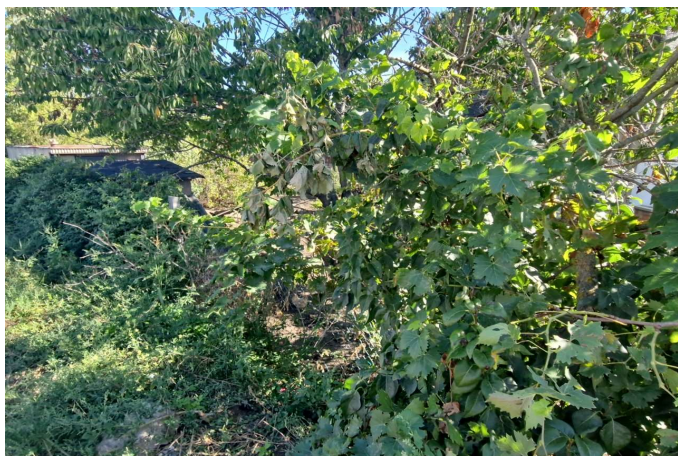
8.	értékelt ingatlan lekerített része
----	------------------------------------



9.	értékelt ingatlan lekerített része
----	------------------------------------



10.	értékelt ingatlan lekerített része
-----	------------------------------------



11.	értékelt ingatlan lekerített része
-----	------------------------------------



12.	értékelt ingatlan lekerített része
-----	------------------------------------



Dunavarsány, Belterület, 84/2

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 387339/2/2022.09.26				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / helyi közút	0	1252	0

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 387339/2/2022.09.26				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: tulajdonba adás, 31384/1991.03.20 Eredeti határozat: 31384/1991.03.20 Név: DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 2336 DUNAVARSÁNY, Kossuth Lajos utca 18				

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 387339/2/2022.09.26				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	A 84 hrsz-ú földrészlet megosztásából alakult				

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

KISAJÁTÍTÁSI ÁTNÉZETI TÉRKÉP 4/4
a 83/2, 84/2, 87/1, 87/2, 86, 85/2, 85/1, 92/2, 101/2, 103/4
helyrajzi számú földrészletek kisajátításáról

Méretarány: 1:1000

16-25. Tkm

A 84/2 hrsz (17. Tkm) egészben kerül kisajátításra.

Készült: Budapest, 2025. augusztus 21.

Készítő és minőséget tanúsító:

Balog Erika

Balog Erika
okl. földmérő és térinformatikai mérnök
Földmérő ig. száma: 10451
Ing.rend.min.szám: 1900/2005
MMK: 01-11828/GD-T



Kontúr Csoport Kft.
1146 Budapest,
Hungária körút 162-168.
Adószám: 12921092-2-42

Balog Erika
okl. földmérő és térinformatikai mérnök
Földmérő ig.sz.: 10451
IRm.sz.: 1900/2005



MÉRÉSI VÁZLAT 4/4

a 83/2, 84/2, 87/1, 87/2, 86, 85/2, 85/1, 92/2, 101/2, 103/4

helyrajzi számú földrészletek kisajátításáról

Méretarány: 1:250

16-25. Tkm

Jelmagyarázat:

zajvédő fal

grafikus eljárás során meghatározott kisajátítási határ

501 grafikus eljárás során meghatározott kisajátítási határ pont

természetben létrejövő kisajátítási határ

5001 természetben létrejövő kisajátítási határ pont

termélt korlát

101 termélt pont

135 ellenőrzött pont

korábbi mérésből átvett épület

helyzeti pontosítás előtti épület

helyzeti pontosítás utáni épület

18 ing.nyt. térképi pontszám

41.92 ing.nyt. térképi számított távolság

Készült: Budapest, 2025. augusztus 21.

Készítő és minőséget tanúsító:

Balog Erika

okl. földmérő és térinformatikai mérnök

Földmérői lg. száma: 10451

ing. nyilvántartási szám: 150020405

MMK: 01-11628CD-T

Kontár Csoport Kft.

1146 Budapest, Hungária körút 162-168.

Adószám: 12921992-2-42

Balog Erika

okl. földmérő és térinformatikai mérnök

Földmérői lg. száma: 10451

ing. nyilvántartási szám: 150020405



**Budapest-Belgrád vasútvonal újjáépítési beruházás magyarországi
szakaszának fejlesztése kapcsán kisajátítással érintett Dunavarsány
92/2 helyrajzi számú ingatlan kártalanítási összeg meghatározása
a MÁV Zrt. részére**



Készítette:
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.

BUDAPEST
2025. szeptember 30.



A.N.Z.S.Ó. 2001 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft
1134 Budapest, XIII. kerület, Angyalföldi út 30-32., földszint 2.
tel.: +36 1 2364920; fax: +36 1 2364929; e-mail: anzso@anzso.hu



TARTALOMJEGYZÉK

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK.....	3
1. ELŐZMÉNYEK	6
2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE	6
2.1. A piaci alapú forgalmi értékelés.....	8
2.2. A költségalapú értékelés.....	10
3. A TELEPÜLÉS BEMUTATÁSA	11
4. ÉRTÉKELT INGATLAN BEMUTATÁSA	13
5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS.....	15
5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	15
5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel.....	17
5.3. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel.....	18
MEGJEGYZÉSEK	18

Mellékletek:

- Telek piaci érték számítás
- Fényképmelléklet
- Tulajdoni lap
- Területkimutató
- Változási vázrajz
- Kisajátítási átnézeti térkép
- Mérési vázlat

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	MÁV Zrt.
Megbízó címe:	1097 Budapest, Könyves Kálmán krt. 36.

Megbízás célja:	Budapest-Belgrád vasútvonal újjáépítési beruházás magyarországi szakaszának fejlesztése projekt kapcsán kisajátítással érintett ingatlan kártalanítási összegének meghatározása a MÁV Zrt. részére
Értékelt jog:	tulajdonjog
Művelési ág	kivett
Megnevezése:	helyi közút
Ingatlan területe:	1849 m ²
Kisajátítás típusa:	részleges kisajátítás
Ingatlan nyilvántartás szerinti kisajátítással érintett terület:	12 m ²
Értékelés határnapja:	2025. szeptember 18.

A Dunavarsány 92/2 helyrajzi számú ingatlan elfogadott kártalanítási összege:

Kártalanítási érték:	78.456 Ft, azaz hetvennyolcezer-négyszázötvenhat forint
----------------------	--

A 2007. évi CXXIII. törvény a kisajátításról 40. § szerint:

- (1) A kisajátítási tervben megjelölt ingatlanra megkötött adásvételi szerződés alapján kifizetett vételár a kisajátítási eljárás során megállapított kártalanítással megegyezően adó- és illetékmentes, ide nem értve az általános forgalmi adót.
- (2) 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.

Az értékbecslő a tulajdonos adóalanyiságát nem vizsgálta. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján a használt ingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az értékelt ingatlan értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik, ugyanakkor ez alól kivételt képez, ha a tulajdonos az ingatlanjai értékesítésére nézve ÁFA alanyiságot választott. Abban az esetben, ha az értékesítést ÁFA terhelné, akkor a becslött érték bruttó, ÁFA-val növelt értéként értendő. A megállapított érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik.

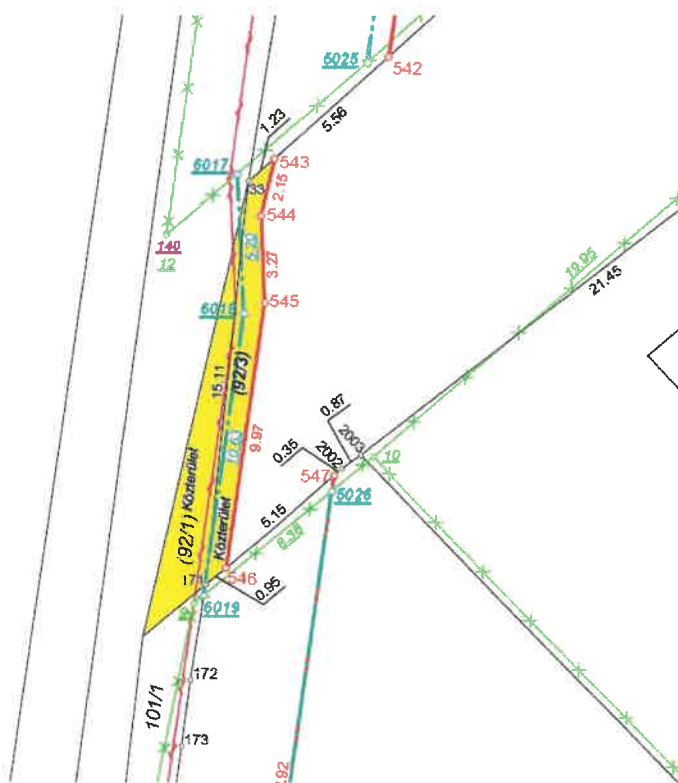
A Megbízótól kapott előzetes tájékoztatás szerint a kisajátítás célja zajvédő fal telepítése, amelyhez a szakmai előírások betartása érdekében a határoló lakótelekekből, közterületekből további területi igény mutatkozik.

A kisajátítási vázrajzok készítése során látott napvilágot, hogy az egyes lakótelkekhez kapcsolódó túlhasználaton kívül a település földhivatali térképészeti nyilvántartása is pontatlan. A Megbízó rendelkezésemre bocsátott egy mérési vázrajzot, amely mutatja a leendő zajvédő fal vonalát, a grafikus eljárás során meghatározott kisajátítási határt, a természetben létrejövő kisajátítási határt és a természetben bemért kerítéseket, épületeket. A fenti mérési vázrajz szerint szinte az összes ingatlan esetében nem egyezik meg a földhivatali nyilvántartási és a természetbeni állapot.

A lenti mérési vázrajzon látható, hogy a kisajátítás tárgyát képező közterületből a szomszédos lakótelkek tulajdonosai a saját tulajdonú lakótelkekhez hozzákerítettek egyes részeket (a képen zöld színnel jelölik a természetbeni telekhatárokat).

A helyszínen a tulajdonosoktól kapott információk és a helyszíni szemle alapján a pontatlan földhivatali nyilvántartással nem egyező használat több évtizede fennáll, az ellen az elmúlt évtizedekben a használat által érintett ingatlanok tulajdonosai nem szóltak fel. A pontos földhivatali nyilvántartás hiányában és vélhetően annak nyilvántartási rendezésének magas költségei miatt a pontatlanságok ismertté válása után sem vállalta senki annak rendezését, így ennek köszönhetően áll fenn a lenti ábrán bemutatott állapot.

A részleges kisajátítással érintett közterületből a lenti ábrán citromsárga színnel jelöltük a földhivatali nyilvántartás szerint a 92/2 helyrajzi számból kisajátítandó földterületet. Az ábrán halvány zöld vonallal (—x—x—x) jelzett vonal mutatja a természetben kialakított kerítések (természetbeni telekhatárok) vonalát:



A kártalanítási összeg meghatározása során a Megbízótól kapott dokumentumok és utasítások alapján jelen ingatlan esetében a földhivatali nyilvántartás alapján készült területkimutatásban szereplő földterület méretével számoltunk. Az érintett földterületen lévő többi vagyonelem esetében a természetben a kisajátítási területhez tartozó vagyonelemek (jelen közterület esetében ez a kisforgalmú aszfaltút) értékével számoltunk.

A fenti érték a határnaptól számított maximum 365 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Jelen szakvélemény a MÁV Zrt. megbízásából a kisajátítási eljárást megelőző adásvételi megállapodás megalapozását célzó felhasználásra készült, írásos hozzájárulásom és engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

A szakvéleményben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a mellékletben található „Feltételezések és az értékelés korlátozó feltételei” korlátozzák.

A szakvéleményben ismertetett ingatlan helyszíni szemlájén és a szakvélemény elkészítésében az alábbi szakértői és vagyonértékelői jogosultsággal rendelkező személyek vettek részt:

Nagy István	igazságügyi ingatlan-értékbecsítő szakértő ig. szám: 272408
dr. Rendik Zoltán	közgazdasági szakokleveles mérnök, vagyonértékelő 07021/2014; EUFIM 2023/276

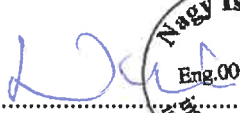
A.N.Z.S.Ó. 2001

Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.

H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.

Adószám: 12612811-2-41

BinX Art: 30400001-00000000-35806017


Nagy István
igazságügyi ingatlan-értékbecsítő szakértő
ig. sz.: 272408


dr. Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

1. ELŐZMÉNYEK

A MÁV Zrt. 2025. szeptember 22-én bízott meg, hogy a Budapest-Belgrád vasútvonal újjáépítési beruházás magyarországi szakaszának fejlesztése projekt kapcsán kisajátítással érintett 25 darab ingatlan kártalanítási összegének meghatározását végezzem el területszerzés céljából. Jelen helyrajzi számú ingatlan is ezen csomag része.

A helyszíni szemle időpontja és az értékbecslés határnapja: 2025. szeptember 18.

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A Megbízó képviselőivel bejártuk az ingatlant, annak állagát fényképfelvételeken rögzítettük.

Elvégeztük a telek helyrajzi paramétereinek vizsgálatát a földhivatali ingatlan-nyilvántartás szerint vezetett térképmásolat ismeretében helyszíni szemrevételezés alapján.

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják. Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél

kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

A fentiek, valamint az EVS alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékbecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A tulajdoni lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a tulajdoni lap III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítom a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótlom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgálom az épületek és építmények műszaki állapotát.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert (piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer és hozamszámításon alapuló értékelési módszer) összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni. A lakóingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés fordulónapjától számított legfeljebb 365 napig érvényes.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

2.1. A piaci alapú forgalmi értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása, valamint az értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmódosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. kereskedelmi ingatlanok, a település adott részén található üresen álló eladatlan hasonló jellegű, funkciójú ingatlanok, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;
- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas

adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körütekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyszámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

A **hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel** meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használom fel.

2.2. A költségalapú értékelés

A **költségalapú értékelés** lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költségalapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét. Az újraelőállítási költség hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékebecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

Az értékmegállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt. Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

A fentiek, valamint az EVS 2016 alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

A kisajátítással kapcsolatos sajátosságok

Az értékelés módszerének kialakításánál a 2007. évi CXXIII. törvény leírtakat alkalmaztuk. A tulajdon kisajátíthatóságának elvi alapjaival az Alkotmány 13. §-nak 2. bekezdése foglalkozik, amelyben kimondja: a tulajdont kisajátítani csak közérdekből, a törvényben szabályozott esetekben, módon teljes feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehet. A kisajátítás csak meghatározott körben, meghatározott feltételek megléte esetén történhet meg. A kisajátítási eljárást megelőzően meg kell kísérelni a területek adás-vétellel való megszerzését, ugyanis az ingatlan tulajdonjogát kisajátítással csak akkor lehet megszerezni, ha az adásvétel útján nem válik lehetségessé.

Ezekon a jogszabályokon kívül természetesen a kártalanítási értékösszeg kialakításánál figyelembe kell venni a Megyei Bíróságok, továbbá a Legfelsőbb Bíróság kisajátítással kapcsolatos gyakorlatát is.

A szakértői vélemény készítésekor figyelembe kell venni, hogy a jogszabályok szerint az ingatlan egy része is kisajátítható. A tulajdonosok kérelmére azonban az egész ingatlant kell esetenként kisajátítani, ha az ingatlan egy részének a kisajátítása következtében az ingatlan visszamaradó része eredeti céljára használhatatlanná válik.

Figyelemmel voltunk az értékképzésnél, hogy a rendelet szerint nincs helye az egész ingatlan kisajátításának, ha a kisajátítást kérő a szomszédos ingatlanból a visszamaradó ingatlanok olyan kiegészítését ajánlja fel, hogy az eredeti céljának megfelelően használható lesz.

A kisajátítást megelőző elvi eljárások egyeztetésénél különös figyelemmel voltunk arra a Legfelsőbb Bíróság BH 1984. évi 445 jogesetre, amely szerint azonos adottságú ingatlanok kisajátításáért járó kártalanítás összeg kiszámításánál azonos elveknek kell érvényesülni.

A legfelsőbb Bíróság 1978. évi 243. II. jogesete alapján törekedni kell arra, hogy azonos területű és minőségű ingatlanok kisajátítása esetén, a tulajdonosok arányos kártalanításban részesüljenek.

A Legfelsőbb Bíróság értelmezése szerint a forgalmi érték vizsgálatánál a szélesebb körben kialakult forgalmi adatoknak feltárása is szükséges, de ugyanakkor elsősorban a helyben kialakult forgalmi értékeket kell figyelembe venni.

3. A TELEPÜLÉS BEMUTATÁSA

Dunavarsány Pest vármegyében, a Duna–Tisza közén, a fővárostól délre fekszik, a Csepel-sziget közelében. Földrajzi helyzete kedvező, mivel az M0-s autópályát, az 51-es főutát mellett helyezkedik el, és áthalad rajta a Budapest–Belgrád vasúti fővonal, amely stratégiai közlekedési kapcsolatot biztosít. A város területét alföldi síkság jellemzi, jó minőségű termőföldekkel,

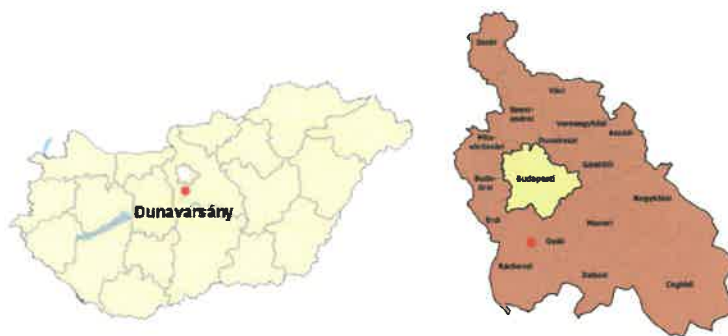
ugyanakkor a Rukkel-tó és a környező tavak fontos rekreációs szerepet töltenek be. A természeti környezetet a vizes élőhelyek, a Duna közelsége és kisebb erdős területek határozzák meg.

A település kulturális élete változatos: aktív közösségi ház, könyvtár és hagyományörző programok segítik a közösségi identitás fenntartását. Dunavarsány lakossága folyamatosan növekszik, főként Budapest közelsége miatt, így a város az agglomeráció egyik kedvelt célpontjává vált. Gazdasági fejlődését jelentősen meghatározza az ipari park, ahol logisztikai, kereskedelmi és könnyűipari vállalkozások működnek. A szolgáltatások köre bővül, a mindennapi igényeket helyi üzletek, vendéglátóhelyek és kisvállalkozások elégítik ki.

A mezőgazdaság továbbra is jelen van, elsősorban kisebb családi gazdaságok és kertészetek formájában. Az ipar, a szolgáltatások és a mezőgazdaság együttese alakítja ki a település vegyes gazdasági szerkezetét. Lakóterületein új családi házas övezetek és lakóparkok épülnek, jelezve a város vonzerőjét az agglomerációban. Kulturális szempontból meghatározóak a közösségi ünnepségek, a sportélet és a civil szervezetek aktivitása.

Összességében Dunavarsány egy dinamikusan fejlődő kisváros, amely egyszerre őrzi meg vidéki jellegét és profitál a főváros közelségéből, miközben a Budapest–Belgrád vasútvonal és az ipari park révén egyre fontosabb gazdasági és közlekedési csomóponttá válik.

A település országon és régió belüli elhelyezkedését a következő ábra mutatja:



A település ingatlanpiaci jellemzői

Dunavarsány ingatlanpiaca az elmúlt években élénk fejlődést mutatott, amit elsősorban a főváros közelsége és a jó közlekedési kapcsolatok magyaráznak. Az M0-s körgyűrű és az 51-es főút közelsége miatt sokan választják a várost lakóhelyül, akik Budapesten dolgoznak, de nyugodtabb, kertvárosias környezetre vágnak. Az újépítésű családi házak és lakóparkok iránt nagy a kereslet, főként a fiatal családok körében. A használt családi házak piaca is aktív, különösen a központi fekvésű, jó állapotú ingatlanok kelendők.

Az ingatlanárak a fővároshoz képest kedvezőbbek, ugyanakkor az agglomeráció más

településeihez viszonyítva fokozatosan emelkednek. A város ipari parkja miatt a helyi bérlakás- és kisebb lakóingatlan-keresletet a környéken dolgozók is növelik. A nagyobb telkek és építési területek iránti kereslet is számottevő, mivel sokan saját ház építésében gondolkodnak. A kereskedelmi és szolgáltatási ingatlanok piaca stabil, főként a központi részekben mutatkozik igény új üzletekre.

4. ÉRTÉKELT INGATLAN BEMUTATÁSA

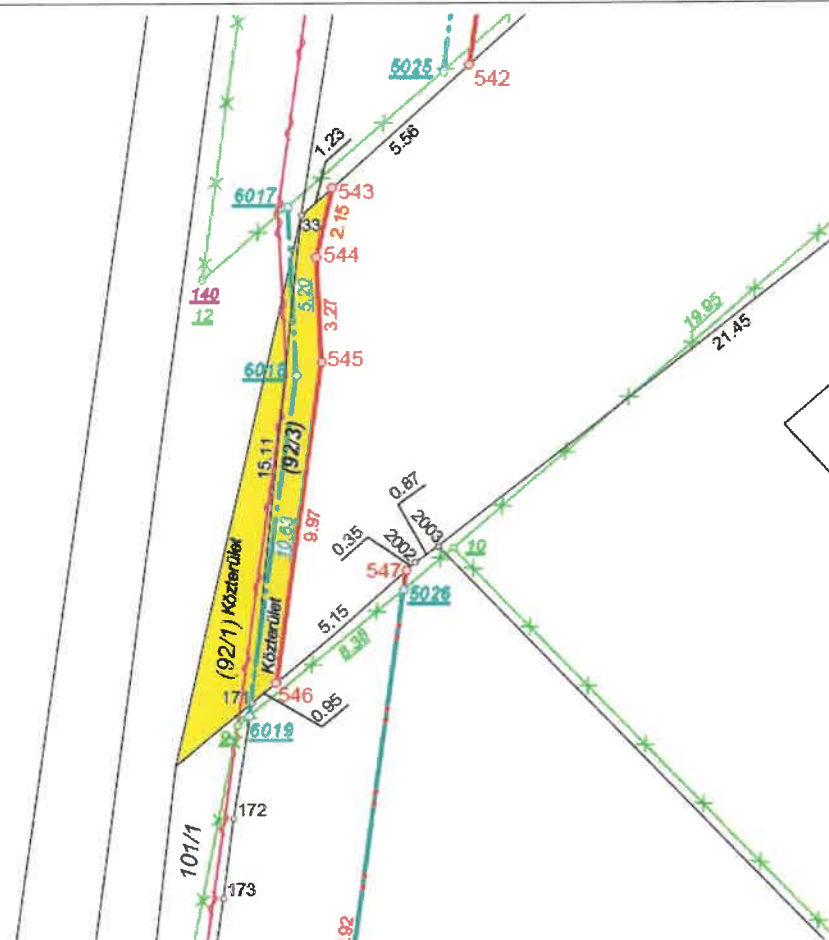
Az értékelt ingatlan a Budapest-Belgrád vasúti fővonallal párhuzamosan haladó, közterület besorolású közterületnek, a Vasút sornak a része.

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedését az alábbi térképrészlet mutatja:



A lenti mérési vázrajzon látható, hogy a kisajátítás tárgyát képező közterületből a szomszédos lakótelkek tulajdonosai a saját tulajdonú lakótelkekhez hozzákerítették egyes részeket (a képen halvány zöld vonallal jelölik a természetbeni telekhatárokat).

A részleges kisajátítással érintett közterületből a lenti ábrán citromsárga színnel jelöltük a földhivatali nyilvántartás szerint a 92/2 helyrajzi számból kisajátítandó földterületet. Az ábrán halvány zöld vonallal (—x—x—x) jelzett vonal mutatja a természetben kialakított kerítések (természetbeni telekhatárok) vonalát:



A kártalanítási összeg meghatározása során a Megbízótól kapott dokumentumok és utasítások alapján jelen ingatlan esetében a földhivatali nyilvántartás alapján készült területkimutatásban szereplő földterület méretével számoltunk. Az érintett földterületen lévő többi vagyonelem esetében a természetben a kisajátítási területhez tartozó vagyonelemek (jelen közterület esetében ez a kisértékmű aszfaltút) értékével számoltunk.

A helyszínen a tulajdonosoktól kapott információk és a helyszíni szemle alapján a pontatlan földhivatali nyilvántartással nem egyező használat több évtizede fennáll, az ellen az elmúlt évtizedekben a használat által érintett ingatlanok tulajdonosai nem szóltak fel. A pontos földhivatali nyilvántartás hiányában és vélhetően annak nyilvántartási rendezésének magas költségei miatt a pontatlanságok ismertté válása után sem vállalta senki annak rendezését, így ennek köszönhetően áll fenn a fenti ábrán bemutatott állapot.

Az ingatlan a Helyi Építési Szabályzatban közlekedési terület besorolású. Az övezeti térkép részletét az alábbi ábra mutatja:



Az övezetre vonatkozó előírásokat a következő ábra mutatja:

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

52. Általános előírások a közlekedési és közműterületekre,

az övezetbe nem sorolt közterületekre

74.5 (1) A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járdá és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közút, a kötőpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

(2) Országos közút védőtávolsága külterületen főút esetén a tengelytől mérten 100 m-100 m, az alacsonyabb rendű országos utak esetén a tengelytől mérten 50 m-50 m.

(3) A közlekedési területek és védősávjai a közlekedési szakhatóságok és az út kezelőjének hozzájárulásával használható fel, a közüthoz csatlakozást létesíteni a közút kezelőjének hozzájárulásával lehet.

(4) Belterületen, a közút mellett, ipari, kereskedelmi, vendéglátóipari, továbbá egyéb szolgáltatási célú építmény építése, bővítése, rendeltetésének megváltoztatása, valamint a közlekedési területen belül nyomvonal jellegű építmény elhelyezése, bővítése csak a közút kezelő hozzájárulásával lehet.

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

A kártalanítási összeg alapját képező forgalmi érték meghatározása során különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A forgalmi érték meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek. Ez a megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban (jelen értékelés fordulónapjától 2 évig visszamenőleg adásvétel tárgyát és/vagy ingatlanpiaci kínálatban megjelenő, jelen értékbecslés fordulónapjától 6 hónapig visszamenőleg keletkezett kínálat tárgyát képező ingatlanok) kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal.

Jelen esetben az értékbecslés tárgyát a teljes földterület képezi. A piaci érték meghatározására a

piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszere alkalmazható, ugyanis ezen fajlagos érték és a kisajátításra tervezett telekméret szorzata alapján számítható a teljes területre vonatkozó kártalanítási összeg.

A kártalanítási összeg meghatározása során a Megbízótól kapott dokumentumok és utasítások alapján a földterület esetében a közhiteles földhivatali nyilvántartáshoz igazodva a tulajdoni lapon szereplő földterület méretével számoltunk.

A beépítésre nem szánt területek (utak, árkok, vízfolyások, patakok, parkok, közterületek, parkolók stb.) túlnyomó részben közhasználat céljára fenntartottak. A jogi státuszuk miatt többnyire forgalomképtelenek (pl. állami vagy önkormányzati tulajdonban, kötelező fenntartás mellett). Kivételes esetekben (pl. elhanyagolt vagy korábban nem kisajátított földdarabok, osztatlan közös tulajdon) magánkézbe is kerülhettek, de ezek rendkívül nehezen értékesíthetők.

A valós piaci kereslet alacsony, mivel az ilyen ingatlanok nem hasznosíthatók lakó-, kereskedelmi vagy ipari célra. Egyetlen releváns hasznosítási módjuk, ha egy beruházáshoz (pl. út, csatorna, parkoló) szükséges a terület integrálása. A kereslet csak funkcionális vagy jogi kényszer esetén jelenik meg, ilyen esetek lehetnek például:

- Út- vagy közműfejlesztéshez szükséges a tulajdonjog tisztázása.
- Önkormányzat vagy közútkezelő szeretné konszolidálni a területhasználatot.
- Szomszédos ingatlan tulajdonosa szeretné kisajátítani vagy használatba venni.

Ezen ingatlanok kínálata minimális és esetleges, jellemzően önkormányzati rendelet alapján értékesítik vagy apportként kezelik. Nem rendelkeznek tényleges piaci értékkel a hagyományos ingatlanpiacon. Amennyiben értékesítés történik, az ár általában szimbolikus vagy önköltség-alapú. Ezen ingatlanok fő jellemzői:

- az átminősítés gyakorlatilag kizárt vagy több éves önkormányzati és/vagy állami engedélyezési eljárás része lenne;
- jellemzően közfeladat ellátásához kapcsolódnak;
- konfliktusok a környező telkek tulajdonosaival, használati igények jelennek meg;
- sokszor rendezetlen tulajdon, nem pontosított térképi adatok;
- még magántulajdon esetén is közhasználat alatt állhat (pl. közterület elől el nem zárt magánút, árok);
- nincs jelentős értéknövekedési potenciáljuk, de stratégiai jelentőségük nőhet;
- településrendezési tervek, zöldinfrastruktúra-fejlesztések során nőhet a fontosságuk.

Összefoglalva a közterület-jellegű, beépítésre nem szánt ingatlanok piaca kvázi nem létezik a klasszikus ingatlanpiaci értelemben, mivel nem létezik szabadpiaci referenciaár. Értékük és forgalmuk szinte kizárólag funkcionális, jogi vagy településtervezési szempontból releváns.

Piaci értékük csak ritkán jelenik meg, akkor is egyedi esetekben. Amennyiben az adott terület egy összevonható telekrész vagy az átminősítése (pl. zöldterület → építési övezet) valószínűsíthető például önkormányzati vagyonkezelésből történő kivonás vagy fejlesztés során, akkor spekulatív befektetésként megjelenhet az érdeklődés – de ez rendkívül ritka és kockázatos. Az előzőek miatt a lakó vagy a nem lakó (ipari, kereskedelmi) ingatlanokhoz hasonló ingatlanpiaci folyamatok nem állíthatók fel, nem értelmezhetők.

Összességében a beépítésre nem szánt ingatlanok értékének meghatározása egyedi megítélést és szakmai mérlegelést kíván, hiszen piaci összehasonlító adatok ritkák és a tényleges érték sokszor a fizikai megközelíthetőségen és a jövőbeni funkcionális lehetőségeken múlik. Jelen esetben a szűkebb földrajzi környezetben elhelyezkedő, a TÉKA szerint nem beépíthető teleknek minősülő (vagyis 10 %-nál alacsonyabb a beépíthetősége) és az övezeti besorolása alapján minimális beépíthetőséggel bíró ingatlanokat használtunk fel összehasonlító adatként. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékelt számítási táblázat tartalmazza. Ennek eredményeképpen a telek fajlagos forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével 4.788 Ft/m²-ben határoztuk meg. Ennek alapján a kisajátítandó földterület után fizetendő kártalanítási összeg:

$$12 \text{ m}^2 \times 4.788 \text{ Ft/m}^2 = 57.456 \text{ Ft}$$

5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

A hozam alapuló értékelési módszerrel meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő becsült éves nettó pénzmennyiséget (NOI) a bevételek és kiadások különbségéből jelenértékre számszerűsítjük, amely az ingatlannak, mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Hozamértékelésnél az ingatlan üzemszerű működése mellett jelentkező potenciálisan várható bevételeket vehetjük figyelembe.

A bérleti díj meghatározása után az optimális esetben realizálható éves bevételt csökkentjük a kihasználtsággal, az üzemeltetési és egyéb költségekkel, így meghatározva a nettó éves bérleti bevételt. A fenti alapadatok alkalmazása alapján képezzük az éves cash-flow-t, amelynek jelenértéke szolgáltatja az ingatlan hozam alapú értékelési módszerrel számított értékét. A számítást 5 éves időtartamra évi bontásban végezzük el.

A kisajátítás tárgyát képező vagyonelem nem képez olyan piacképes terméket, amely önállóan hasznosítható, bérbeadható, jövedelemszerző tevékenységre alkalmas lenne, így nem használható ezen kisajátítandó vagyonelemek piaci értékének meghatározására.

5.3. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel

A költségalapú érték meghatározása során az építmények újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket, így ezen értékelési módszer alkalmazása terjedt el az egyedi vagyonelemek piaci értékének meghatározására.

Az érintett földterületen lévő vagyonelemek esetében a természetben a kisajátítási területhez tartozó vagyonelemek (jelen közterület esetében ez a kisforgalmú aszfaltút) értékével számolunk.

Az egyes felépítmények, illetve felépítményrészek fajlagos építési költségét az Építőipari Költségbecslési Segédlet 2025. évi kiadványa (ÉKS2025) alapján határoztuk meg. A jelzett területen kisforgalmú aszfaltutat építettek ki, amelynek a kialakítási költsége a következőképpen alakul:

2.2.4. Kisforgalmú aszfaltút	38.000-48.300.-/m²
4,0 cm AC – 11 kopó aszfaltbeton kopóréteg	
6,0 cm AC – 16 alap aszfaltbeton kötőréteg	
20,0 cm Ckt- 4 hidraulikus kötőanyagú alapréteg feszültség mentesítve	
20,0 cm homokos kavics fagyvédő réteg	

Ezen vagyonelem és annak számított piaci értékét a következő számítási táblázat mutatja:

vagyonelem megnevezés	méret	egység	fajlagos érték	egység	avultság			érték
					fizikai	funkcionális	környezeti	
kisforgalmú aszfaltút	1	m2	42 000	Ft/m2	50%	0%	0%	21 000 Ft
								21 000 Ft

Visszamaradó terület értékcsökkenése

A közterület funkciója alapján, valamint figyelembe véve, hogy több helyrajzi szám együttesen alkotja az önkormányzati utak rendszerét, a visszamaradó földterület értékcsökkenése csak speciális esetekben értelmezhető. Jelen esetben ezek a tényezők nem állnak fenn, így a visszamaradó terület értékcsökkenés nem releváns.

Összegzés

A korábban bemutatott számítások szerint a csatolt dokumentumok és a helyszíni szemle alapján a kisajátítandó területre eső javasolt kártalanítási összeg a következőképpen alakul:

vagyonelem	érték
földterület	57 456 Ft
kisforgalmú aszfaltút	21 000 Ft
összesen:	78 456 Ft

A tulajdoni lapon egy tulajdonos szerepel a tulajdoni lap II/1 bejegyzésében. A kártalanítási összeg így teljes mértékben ezt a tulajdonost illeti:

tulajdonos	tulajdoni lap hivatkozás	tulajdoni hányad	kártalanítási összeg
Dunavarsány Város Önkormányzata	II/1	1 / 1	78 456 Ft
			78 456 Ft

MEGJEGYZÉSEK

Szakértői Nyilatkozat

- Kijelentem, hogy a szakértést, mint független értékelő szakértő végeztem és az ingatlanokban semminemű jogi, üzleti vagy befektetési érdekeltséggel nem rendelkezem.
- A Megállapítások semmilyen jogi vagy üzleti összefüggésben nincsenek a kialakított díjazással, javadalmazással, attól függetlenek. Ezen nyilatkozatot az ilyen szakterülettel foglalkozó szakértők tevékenységére vonatkozó összeférhetetlenségi előírások részéről való betartása céljából teszem.
- Rendelkezem a szakanyag elkészítéséhez szükséges engedéllyel és jogosítvánnyal.
- A ténybeli megállapítások, melyet ezen szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvélemény által tartalmazott előfeltételek határolják be, személyes részrehajlástól mentes a szakértői elemzés, vélemény és következtetés.
- Nincsen sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekeltségem azon ingatlanban, mely a szakvélemény tárgyát képezi, nem vagyok részrehajló és nincsenek személyes érdekeim.
- Az ingatlant per-, teher-, és igénymentesként kezeltem.
- Az értékelés során a Megbízó információit, adatszolgáltatásait használtam fel, azok hitelességét nem vizsgáltam. Kivétel ez alól azok a megbízói adatok, amelyeket a helyszíni szemle során ellenőriztem és szakvéleményemben rögzítettem.
- Kijelentem, hogy tevékenységemet a hatályos jogszabályi előírások, szakmai utasításokban foglaltaknak, ill. a szakirodalmi ajánlásoknak megfelelően és etikai normák betartásával végeztem.
- Tevékenységem során tudomásomra jutott szakmai és üzleti titkokat megőrzöm.
- Felelősséget válllok a hivatásos értékelők részéről elvárt szakértelemért, gondosságért, de semmiféle felelősséggel nem tartozom harmadik féllel szemben.
- Minden olyan tényből, adatból – mely szemrevételezéssel nem volt megállapítható és adatszolgáltatásként sem kaptam meg, viszont az információt adók erről tudtak vagy tudhattak – folyó esetleges jogkövetkezményekért felelősséget nem válllok.
- A megállapított érték minden figyelembe vett tényező ellenére is csak megalapozott értéket

ad, mivel a tényleges érték a valós vevő és eladó közti alku során alakulhat ki.

- Ezen tájékoztató értékű szakvélemény magyar nyelven készült. Idegen nyelvre történő fordítása során bizonyos fogalmak különböző módon értelmezhetők. Azokban az esetekben, ahol kétség merül fel, a magyar változat az irányadó.

Feltételezések és az értékelés korlátozó feltételei

Jelen értébecslésem az alábbi feltételek mellett érvényes:

- Az értékelés során annyiban bíztam az ingatlan jövőbeni tulajdonosa és/vagy a Megbízó által számomra nyújtott információban, amennyiben azokat ésszerűnek és egyéb bizonyítékok által megerősítettnek véltem.
- A helyszínen ellenőrző méréseket nem végeztem. A környezetre vonatkozó megállapításaimat a helyszíni bejárás alkalmával tapasztaltak alapján tettem.
- Az értébecslésben értékelt elsődleges joga tehermentes tulajdonjog, melyet semmilyen más érdekeltég vagy tőke nem terhel, csak az állami kisajátítási jog, elkobzás, rendőrségi hatáskör és az adózás korlátozhatja.
- Tekintettel arra, hogy az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatta és jogi vizsgálat – beleértve az ingatlan tulajdonjogának vagy terheinek vizsgálatát – nem képezte megbízásom tárgyát, ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmiféle felelősséget nem vállalok. Az ingatlan földhivatali tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket – így a tulajdonjogra vonatkozó bejegyzéseket – valósnak kell feltételezni ellenkező bizonyításig.
- Feltételezem, hogy az e jelentésben szereplő az értékmeghatározás alapjául szolgáló valamennyi lehetséges ingatlanhasználati formához a szükséges összes dokumentum és engedély különböző forrásokból beszerezhető vagy meghosszabbítható.
- A jelentésben szereplő értékek az értékelés határnapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.
- Értébecslésemben hozzáértő, felelős tulajdonost és ingatlankezelőt feltételezem.
- Az ingatlan területére, méreteire vonatkozó adatok forrásait megbízhatónak feltételezem. Az értébecslésben mellékelteként becsatolt dokumentumok, térképek, rajzok kizárólag bemutatás célját szolgálják, segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.
- Jelentésemben feltételezem, hogy az ingatlanban nem találhatók olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét pozitív vagy negatív irányban befolyásolják.

- Megbízásnak nem képezte tárgyát, így nem végeztünk geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatokat.
- Amennyiben erre nem született külön megállapodás, e jelentés aláírója nem kötelezhető jogi vita esetén bíróság előtt való megjelenésre, tanúskodásra.
- Jelen értékbecslés a megjelölt célra készült és kizárólag arra használható fel. Előzetes írásbeli engedélyem nélkül sem a jelentés egésze, sem annak egyes részletei beleértve a jelentés értékére vonatkozó megállapítást a korlátozó feltételek közlése nélkül, a jelentéssel kapcsolatban a jelentés aláírójának megnevezése, nem adható ki harmadik fél részére.
- Jelen értékbecslést nem lehet nyilvánosságra hozni és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni.
- Nem vállalom felelősséget semmiféle következményként véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért beleértve az el nem ért hasznót, opportunity cost-ot stb., akkor sem ha annak lehetséges jelenlétéről tájékoztatást kapott.
- Amennyiben erre vonatkozóan nem szerepel más megállapítás, úgy az ingatlanon jelen lévő vagy nem lévő veszélyes anyagokra vonatkozó vizsgálatot nem végeztem. A vagyoneértékelő szakembereknek nincs meg a képesítésük arra, hogy felismerjék a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Veszélyes anyagok például azbeszt, formaldehid szigetelés jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételezem, hogy ilyen anyagok nem találhatók az ingatlanon, és ezzel kapcsolatban semmiféle felelősséget nem vállalom. Amennyiben szükséges, ez ügyben az ügyfél kötelessége szakértő megbízása.

Budapest, 2025. szeptember 30.

A.N.Z.S.Ó. 2001

Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.

Adószám: 12612811-2-41

BinX Zrt: 30400001-00000000-35806017



Nagy István
igazságügyi ingatlan-értékbecslő szakértő
ig. sz.: 272408

dr. Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Szigethalom, külterlet	Szigetszentmiklós, Sóderos utca	Szigetszentmiklós, Szellős utca
Környezete:	lakó és vasútközelkedési	külterület	3 %-ban beépíthető zártkert	3 %-ban beépíthető zártkert
Jelleg, funkció:	községi terület	vegyes környezet	zártkerter környezet	zártkerter környezet
Övezeti besorolás:	Köu	3%-ban beépíthető	3 %-ban beépíthető	3 %-ban beépíthető
Ingatlan adottságai:	helyi községi funkcionáló közterület	fűves, bokros terület	osztatlan közös tulajdonban lévő, művelés alól kivett terület, közelben aszfaltozott út	művelés alól kivett terület, közvetlenül a Szellős utcáról nyílik
Megjegyzés:		kerítetlen, közmű nélküli	kertészkedésre alkalmas, közművek nincsenek	kertészkedésre, hobbi teleknek alkalmas, közművek nincsenek
Adat forrása:		zenga.hu/7934712	ingatlan.com/34960321	ingatlan.com/34973984
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)	1 849	8 000 000	2 500 000	14 000 000
telekméret (m ²)		972	253	1 400
fajlagos ár (Ft/m ²)		8 230	9 881	10 000
tulajdonatr. viszonya/típusa		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2025. szeptember	2025. szeptember	2025. szeptember
kinálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,90	0,90	0,90
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		7 407	8 893	9 000

ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	hasonló
	1,05	1,05	1,00
telek terület	kisebb	kisebb	hasonló
	0,95	0,90	1,00
forma, alak	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
földrajzi elhelyezkedés	hasonló	kedvezőbb	kedvezőbb
	1,00	0,90	0,90
elérhető közművek	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
kerítettség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
telek lejtése	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
övezeti besorolás, funkciója	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,70	0,70	0,70
fejlesztési potenciál	kedvezőbb	hasonló	hasonló
	0,85	1,00	1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	4 074	4 891	5 400

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m ²)	1 849
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	4 788
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	4 788
becsült érték (Ft)	8 853 012
becsült érték kerekítve (Ft)	8 900 000

fényképek	INGATLAN CÍME:	2336 Dunavarsány
		Vasút sor 92/2 hrsz.
	Dátum:	2025. szeptember 18.



1. a közterület kisajátítandó része



2. a közterület kisajátítandó része



3. a közterület kisajátítandó része



4. a közterület kisajátítandó része



5. a közterület kisajátítandó része



6. mérési pont



Dunavarsány, Belterület, 92/2

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 387329/2/2022.09.26				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / helyi közút	0	1849	0

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 387329/2/2022.09.26				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: tulajdonba adás, 31384/1991.03.20 Eredeti határozat: 31384/1991.03.20 Név: DUNAVARSÁNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 2336 DUNAVARSÁNY, Kossuth Lajos utca 18				

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 387329/2/2022.09.26				
	Vezetékjog				
	A vázrajz szerinti 128 m2 nagyságú területre (20192) Eredeti határozat: 55781/2011 2011.06.10 Név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG Jogosult címe: 1117 BUDAPEST XI.KER., Hengermalom út 18.				
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 387329/2/2022.09.26				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	A 92 hrsz-ú ingatlan földrészlet megosztásából alakult				

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



KONTÚR CSOPORT Kft.

1146 Budapest, Hungária körút 162-168.

Pest vármegye

DUNAVARSÁNY

belterület

Munka száma: 2002

Munka megnevezése: **Budapest - Belgrád vasútvonal kisajátítás**

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1368/2025

TERÜLETKIMUTATÁS

a 92/2 helyrajzi számú földrészlet kisajátításáról

23. tkm

A területkimutatás a kisajátítási változási vázrajzzal együtt érvényes.

A kisajátítást kérő: **MÁV Magyar Államvasutak Zrt.**

1097 Budapest, Könyves Kálmán körút 36.

Készült: Budapest, 2025. augusztus 21.

Készítő és minőséget tanúsító:

Balog Erika

Balog Erika

okl. földmérő és térinformatikai mérnök

Földmérő lg. száma: 10451

Ing.rend.min.szám: 1900/2005

MMK: 01-11829/GD-T

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.

Ráckeve,

záradékoló:

Ing.rend.min.sz.:



Kontúr Csoport Kft.

1146 Budapest,

Hungária körút 162-168.

Adószám: 12921092-2-42

Balog Erika

okl. földmérő és térinformatikai mérnök

Földmérő lg.sz.: 10451

IRM sz.: 1901/2005

KISAJÁTÍTÁS ELŐTTI ÁLLAPOT															KISAJÁTÍTÁS UTÁNI ÁLLAPOT										Megjegyzés
Helyrajzi szám	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Alrészlet			Terület	Kat. jöv.	Kisajátítás utáni				Kisajátított		Visszamaradt		Szolgalmi és egyéb használati jogok										
		beüljjezés	műv. ága	mln. oszt.			Helyrajzi szám	beüljjezés	műv. ága	mln. oszt.	Terület	Kat. jöv.	Terület	Kat. jöv.											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14												
23.	92/2	387329/2/2022.09.26 Vezetékgig ELMÜ Hálózati Elosztó Kft. 1117 Budapest XI.ker. Hengermalom út 18. A vázrajz szerinti 128 m2 nagyságú területre (20192)	kivett helyi közút	0.1849	0.00	92/3	kivett helyi közút	0.0012	0.00																
						92/4	kivett helyi közút			0.1837	0.00	387329/2/2022.09.26 Vezetékgig ELMÜ Hálózati Elosztó Kft. 1117 Budapest XI.ker. Hengermalom út 18. A vázrajz szerinti 128 m2 nagyságú területre (20192)													
1. oldal:															0.0012	0.00	0.1837	0.00							

KISAJÁJTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 92/2 helyrajzi számú földrészeletről

23. tkm

Méretarány: 1:1000

A kiséjáltítás változási vázrajz a területkimutatással együtt érvényes.



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Készült: Budapest, 2025. augusztus 21.

Készítő és minőséget tanúsító:

Balog Erika
okl. földmérő és térinformatikai mérnök
Földmérő i. sz. 10461
Ing. rend. min. száma: 18002005
MMK: 01-1782800-T

Kontúr Csoport Kft.
1146 Budapest,
Hungária körút 162-168.
Adószám: 12591092-2-42

Balog Erika
okl. földmérő és térinformatikai mérnök
Földmérő i. sz. 10461
Ing. rend. min. sz.: 18002005

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.

Ráckeve.

záradékoló:
Ing. rend. min. sz.:

KISAJÁTÍTÁSI ÁTNÉZETI TÉRKÉP 4/4
a 83/2, 84/2, 87/1, 87/2, 88, 88/2, 88/1, 92/2, 101/2, 103/4
helyrajzi számú földrészeket kisajátításáról

Méretarány: 1:1000

18-25. Tkm

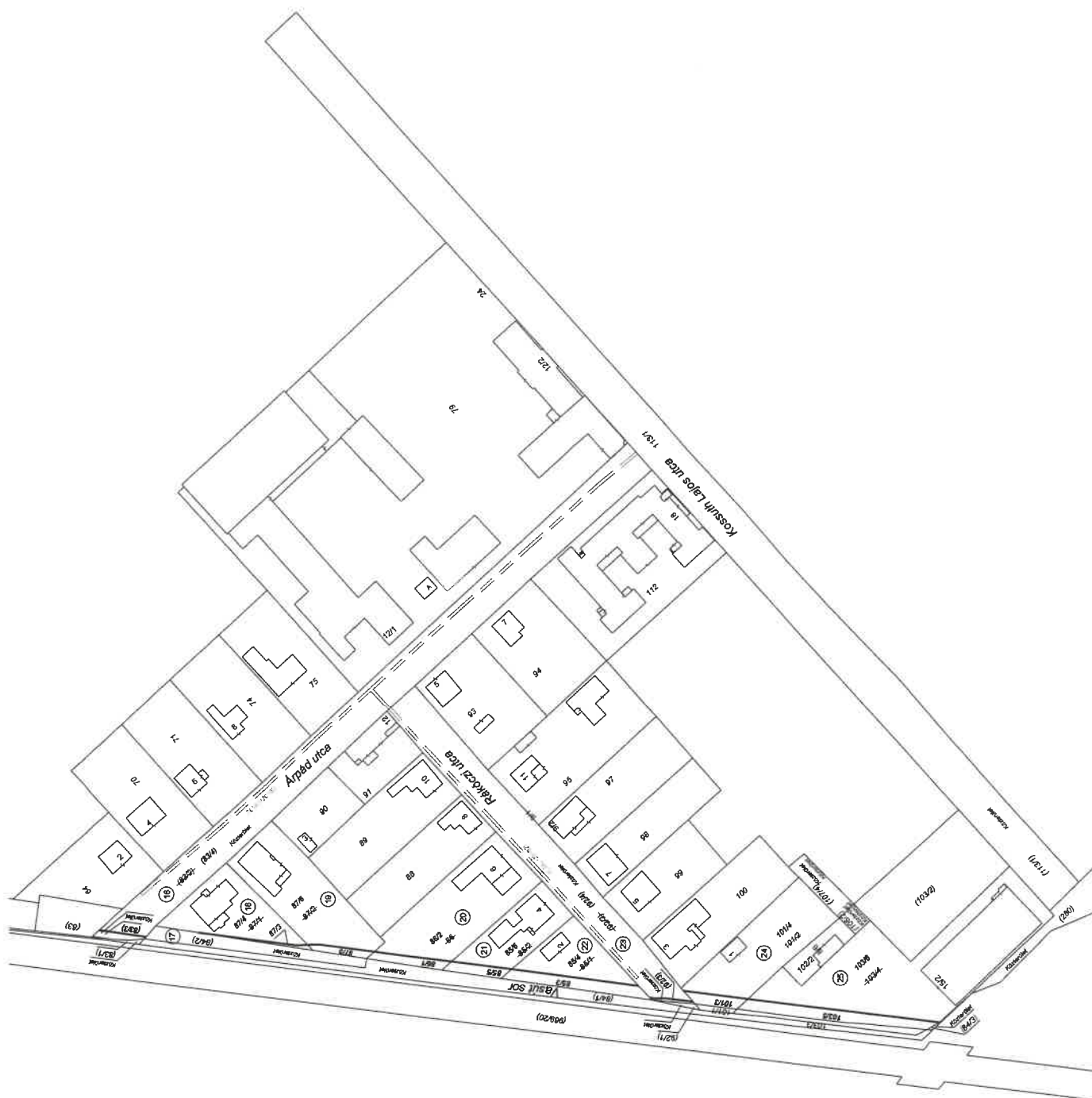
A 84/2 hrsz (17. Tkm) egészben kerül kisajátításra.

Készlet: Budapest, 2025. augusztus 21.

Készülő és minőséget tanúsító:

Balog Erika
Földmérő és Mérnökhelyettesi feladatokat végző mérnök
Földmérő i.g. azonos: 10431
Ismeretmin. száma: 19002005

Kontőr Csaport Kft.
1146 Budapest,
Hengyalia körút 162-168.
Adószám: 12921092-2-42





1146 Budapest, Hungária körút 162-168.

Balog Erika

Munka száma: 2002

Munka megnevezése: **Budapest - Belgrád vasútvonal kisajátítás**

Pest vármegye

DUNAVARSÁNY

belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1347/2025

TERÜLETKIMUTATÁS

a 17 helyrajzi számú földrészlet kisajátításáról

2. tkm

A területkimutatás a kisajátítási változási vázrajzzal együtt érvényes.

A kisajátítást kérő: **MÁV Magyar Államvasutak Zrt.**
1097 Budapest, Könyves Kálmán körút 36.

Készült: Budapest, 2025. augusztus 15.

Készítő és minőséget tanúsító:

Balog Erika

okl. földmérő és térinformatikai mérnök

Földmérő ig. száma: 10451

Ing.rend.min.szám: 1900/2005

MMK: 01-11828/GD-T

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.

Ráckeve,

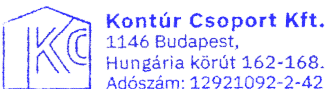
660264/2025

Kecskemét

2025.09.01

10:19:48 +02'00'

záradékoló: **Lendvainé Dobosi
Andrea**
Ing.rend.min.sz.: **1977/2006**



S o r s z á m	KISAJÁTÍTÁS ELŐTTI ÁLLAPOT						KISAJÁTÍTÁS UTÁNI ÁLLAPOT								Megjegyzés		
	Helyrajzi szám	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Alrészlet			Terület	Kat. jöv.	Kisajátítás utáni			Kisajátított		Visszamaradt			Szolgalmi és egyéb használati jogok	
			betűjelzés	műv. ága	mín. oszt.			Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület	Kat. jöv.	Terület	Kat. jöv.			
						ha.m ²	Ak. fillér		ha.m ²	Ak. fillér							ha.m ²
1	2	3	4			5	6	7	8			9	10	11	12	13	14
2.	17			kivett helyi közút		0.0230	0.00	17/1		kivett helyi közút		0.0216	0.00				
								17/2									
		1. oldal:				0.0230	0.00					0.0216	0.00	0.0014	0.00		



1146 Budapest, Hungária körút 162-168.

Balog Erika

Munka száma: 2002

Munka megnevezése: **Budapest - Belgrád vasútvonal kisajátítás**

Pest vármegye

DUNAVARSÁNY

belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1350/2025

TERÜLETKIMUTATÁS

a 37 helyrajzi számú földrészlet kisajátításáról

5. tkm

A területkimutatás a kisajátítási változási vázrajzzal együtt érvényes.

A kisajátítást kérő: **MÁV Magyar Államvasutak Zrt.**
1097 Budapest, Könyves Kálmán körút 36.

Készült: Budapest, 2025. augusztus 15.

Készítő és minőséget tanúsító:

Balog Erika

okl. földmérő és térinformatikai mérnök

Földmérő ig. száma: 10451

Ing.rend.min.szám: 1900/2005

MMK: 01-11828/GD-T



Kontúr Csoport Kft.
1146 Budapest,
Hungária körút 162-168.
Adószám: 12921092-2-42

Balog Erika

okl. földmérő és térinformatikai mérnök

Földmérő ig.sz.: 10451

IRm sz.: 1900/2005

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.

Ráckeve,

záradékoló:Lendvaine Dobsi.....
Andrea
Ing.rend.min.sz.: 1977/2006

660267/2025

Kecskemét

2025.09.01

10:26:13

+02'00'

S o r s z á m	KISAJÁTÍTÁS ELŐTTI ÁLLAPOT							KISAJÁTÍTÁS UTÁNI ÁLLAPOT								Megjegyzés	
	Helyrajzi szám	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Alrészlet			Terület	Kat. jöv.	Kisajátítás utáni			Kisajátított		Visszamaradt		Szolgalmi és egyéb használati jogok		
			betűjelzés	műv. ága	min. oszt.			Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület	Kat. jöv.	Terület	Kat. jöv.			
						ha.m ²	Ak. fillér		betűjelzés	műv. ága							min. oszt.
1	2	3	4			5	6	7	8			9	10	11	12	13	14
5.	37	55765/2011.06.10 Vezetékjog ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. 1117 Budapest XI.ker. Hengermalom út 18. a vázrajzon megjelölt 387 m2 nagyságú területre VMB-18/2011 (20192)		kivett helyi közút		0.4111	0.00	37/1		kivett helyi közút		0.0042	0.00				
								37/2		kivett helyi közút				0.4069	0.00	55765/2011.06.10 Vezetékjog ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. 1117 Budapest XI.ker. Hengermalom út 18. a vázrajzon megjelölt 387 m2 nagyságú területre VMB-18/2011 (20192)	
		1. oldal:				0.4111	0.00					0.0042	0.00	0.4069	0.00		

Balog Erika

Munka száma: 2002

Munka megnevezése: **Budapest - Belgrád vasútvonal kisajátítás**

Pest vármegye

DUNAVARSÁNY

belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1351/2025

TERÜLETKIMUTATÁS

a 60/2 helyrajzi számú földrészlet kisajátításáról

6. tkm

A területkimutatás a kisajátítási változási vázrajzzal együtt érvényes.

A kisajátítást kérő: **MÁV Magyar Államvasutak Zrt.**
1097 Budapest, Könyves Kálmán körút 36.

Készült: Budapest, 2025. augusztus 15.

Készítő és minőséget tanúsító:



Balog Erika

okl. földmérő és térinformatikai mérnök

Földmérő ig. száma: 10451

Ing.rend.min.szám: 1900/2005

MMK: 01-11828/GD-T

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.

Ráckeve,

záradékoló: 

Ing.rend.min.sz.: 1977/2006

660268/2025

Kecskemét

2025.09.01

10:29:30

+02'00'

S o r s z á m	KISAJÁTÍTÁS ELŐTTI ÁLLAPOT						KISAJÁTÍTÁS UTÁNI ÁLLAPOT								Megjegyzés		
	Helyrajzi szám	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Alrészlet			Terület	Kat. jövő.	Kisajátítás utáni			Kisajátított		Visszamaradt			Szolgalmi és egyéb használati jogok	
			betűjelzés	műv. ága	mín. oszt.			Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület	Kat. jövő.	Terület	Kat. jövő.			
						ha.m ²	Ak. fillér		betűjelzés	műv. ága							mín. oszt.
1	2	3	4			5	6	7	8			9	10	11	12	13	14
6.	60/2	387370/2/2022.09.26 Vezetékjog ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. 1117 Budapest XI.ker. Hengermalom út 18. a vázrajzon megjelölt 46 m2 nagyságú területre VMB-18/2011 (20192)		kivett helyi közút		0.1090	0.00	60/3		kivett helyi közút		0.0525	0.00				
								60/4		kivett helyi közút				0.0565	0.00	387370/2/2022.09.26 Vezetékjog ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. 1117 Budapest XI.ker. Hengermalom út 18. a vázrajzon megjelölt 46 m2 nagyságú területre VMB-18/2011 (20192)	
		1. oldal:				0.1090	0.00					0.0525	0.00	0.0565	0.00		



1146 Budapest, Hungária körút 162-168.

Pest vármegye

DUNAVARSÁNY

belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1356/2025

Balog Erika

Munka száma: 2002

Munka megnevezése: **Budapest - Belgrád vasútvonal kisajátítás**

TERÜLETKIMUTATÁS

a 61/2 helyrajzi számú földrészlet kisajátításáról

11. tkm

A területkimutatás a kisajátítási változási vázrajzzal együtt érvényes.

A kisajátítást kérő: **MÁV Magyar Államvasutak Zrt.**
1097 Budapest, Könyves Kálmán körút 36.

Készült: Budapest, 2025. augusztus 15.

Készítő és minőséget tanúsító:

Balog Erika

okl. földmérő és térinformatikai mérnök

Földmérő ig. száma: 10451

Ing.rend.min.szám: 1900/2005

MMK: 01-11828/GD-T

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.

Ráckeve,

660273/2025

záradékoló:
Ing.rend.min.sz.:
Lendvainé Dobosi
Andrea
1977/2006
Kecskemét
2025.09.01
10:39:19 +02'00'



Kontúr Csoport Kft.
1146 Budapest,
Hungária körút 162-168.
Adószám: 12921092-2-42

Balog Erika
okl. földmérő és térinformatikai mérnök
Földmérő ig.sz.: 10451
IRm sz.: 1900/2005

S o r s z á m	KISAJÁTÍTÁS ELŐTTI ÁLLAPOT						KISAJÁTÍTÁS UTÁNI ÁLLAPOT								Megjegyzés		
	Helyrajzi szám	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Alrészlet			Terület	Kat. jövő.	Kisajátítás utáni			Kisajátított		Visszamaradt			Szolgalmi és egyéb használati jogok	
			betűjelzés	műv. ága	min. oszt.			Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület	Kat. jövő.	Terület	Kat. jövő.			
						ha.m ²	Ak. fillér		ha.m ²	Ak. fillér							ha.m ²
1	2	3	4			5	6	7	8			9	10	11	12	13	14
11.	61/2	387334/2/2022.09.26 Vezetékjog ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. 1117 Budapest XI.ker. Hengermalom út 18. a vázrajzon megjelölt 297 m2 nagyságú területre VMB-18/2011 (20192)		kivett helyi közút		0.4009	0.00	61/3		kivett helyi közút		0.0062	0.00				
								61/4		kivett helyi közút				0.3947	0.00	387334/2/2022.09.26 Vezetékjog ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. 1117 Budapest XI.ker. Hengermalom út 18. a vázrajzon megjelölt 297 m2 nagyságú területre VMB-18/2011 (20192)	
		1. oldal:				0.4009	0.00					0.0062	0.00	0.3947	0.00		



1146 Budapest, Hungária körút 162-168.

Balog Erika

Munka száma: 2002

Munka megnevezése: **Budapest - Belgrád vasútvonal kisajátítás**

Pest vármegye

DUNAVARSÁNY

belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1357/2025

TERÜLETKIMUTATÁS

a 62/2 helyrajzi számú földrészlet kisajátításáról

12. tkm

A területkimutatás a kisajátítási változási vázrajzzal együtt érvényes.

A kisajátítást kérő: **MÁV Magyar Államvasutak Zrt.**
1097 Budapest, Könyves Kálmán körút 36.

Készült: Budapest, 2025. augusztus 15.

Készítő és minőséget tanúsító:

Balog Erika

okl. földmérő és térinformatikai mérnök

Földmérő ig. száma: 10451

Ing.rend.min.szám: 1900/2005

MMK: 01-11828/GD-T

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.

Ráckeve,



Kontúr Csoport Kft.
1146 Budapest,
Hungária körút 162-168.
Adószám: 12921092-2-42

Balog Erika
okl. földmérő és térinformatikai mérnök
Földmérő ig.sz.: 10451
IRm sz.: 1900/2005

záradékoló:
Ing.rend.min.sz.:

Lendvaine Dobosi
Andrea
1977/2006

660274/2025

Kecskemét

2025.09.01

10:43:59 +02'00'

S o r s z á m	KISAJÁTÍTÁS ELŐTTI ÁLLAPOT						KISAJÁTÍTÁS UTÁNI ÁLLAPOT								Megjegyzés		
	Helyrajzi szám	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Alrészlet			Terület	Kat. jövő.	Kisajátítás utáni			Kisajátított		Visszamaradt			Szolgalmi és egyéb használati jogok	
			betűjelzés	műv. ága	mín. oszt.			Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület	Kat. jövő.	Terület	Kat. jövő.			
						ha.m ²	Ak. fillér		betűjelzés	műv. ága							mín. oszt.
1	2	3	4			5	6	7	8			9	10	11	12	13	14
12.	62/2			kivett helyi közút		0.0811	0.00	62/3		kivett helyi közút		0.0338	0.00				
								62/4				kivett helyi közút			0.0473		
		1. oldal:				0.0811	0.00					0.0338	0.00	0.0473	0.00		



Balog Erika

1146 Budapest, Hungária körút 162-168.

Munka száma: 2002

Munka megnevezése: **Budapest - Belgrád vasútvonal kisajátítás**

Pest vármegye

DUNAVARSÁNY

belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1358/2025

TERÜLETKIMUTATÁS

a 66 helyrajzi számú földrészlet kisajátításáról

13. tkm

A területkimutatás a kisajátítási változási vázrajzzal együtt érvényes.

A kisajátítást kérő: **MÁV Magyar Államvasutak Zrt.**

1097 Budapest, Könyves Kálmán körút 36.

Készült: Budapest, 2025. augusztus 15.

Készítő és minőséget tanúsító:

Balog Erika

okl. földmérő és térinformatikai mérnök

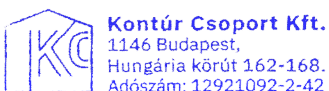
Földmérő ig. száma: 10451

Ing.rend.min.szám: 1900/2005

MMK: 01-11828/GD-T

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.

Ráckeve,



Balog Erika
okl. földmérő és térinformatikai mérnök
Földmérő ig.sz.: 10451
IRm sz.: 1900/2005

záradékoló:
Ing.rend.min.sz.:

Lendvainé Dobosi
Andrea
1977/2006

660275/2025

Kecskemét

2025.09.01

10:45:13 +02'00'

S o r s z á m	KISAJÁTÍTÁS ELŐTTI ÁLLAPOT							KISAJÁTÍTÁS UTÁNI ÁLLAPOT								Megjegyzés	
	Helyrajzi szám	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Alrészlet			Terület	Kat. jöv.	Kisajátítás utáni			Kisajátított		Visszamaradt		Szolgalmi és egyéb használati jogok		
			betűjelzés	műv. ága	mín. oszt.			Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület	Kat. jöv.	Terület	Kat. jöv.			
						ha.m ²	Ak. fillér		betűjelzés	műv. ága							mín. oszt.
1	2	3	4			5	6	7	8			9	10	11	12	13	14
13.	66	32172/2009.2000.09.27 Terheli a DUNAVARSÁNY belterület 66/A hrsz-ú ingatlant illető Földhasználati jog		kivett beépített terület		0.1651	0.00	66/1		kivett beépített terület		0.0101	0.00				
								66/2		kivett beépített terület				0.1550	0.00		
		1. oldal:				0.1651	0.00					0.0101	0.00	0.1550	0.00		

Balog Erika

Munka száma: 2002

Munka megnevezése: **Budapest - Belgrád vasútvonal kisajátítás**

Pest vármegye

DUNAVARSÁNY

belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1360/2025

TERÜLETKIMUTATÁS

a 63 helyrajzi számú földrészlet kisajátításáról

15. tkm

A területkimutatás a kisajátítási változási vázrajzzal együtt érvényes.

A kisajátítást kérő: **MÁV Magyar Államvasutak Zrt.**

1097 Budapest, Könyves Kálmán körút 36.

Készült: Budapest, 2025. augusztus 15.

Készítő és minőséget tanúsító:

Balog Erika

Balog Erika

okl. földmérő és térinformatikai mérnök

Földmérő ig. száma: 10451

Ing.rend.min.szám: 1900/2005

MMK: 01-11828/GD-T



Kontúr Csoport Kft.
1146 Budapest,
Hungária körút 162-168.
Adószám: 12921092-2-42

Balog Erika

okl. földmérő és térinformatikai mérnök

Földmérő ig.sz.: 10451

IRm sz.: 1900/2005

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.

Ráckeve,

záradékoló:

Lendvaine Dobosi
Andrea
1977/2006

Ing.rend.min.sz.:

660277/2025

Kecskemét

2025.09.01

10:48:03 +02'00'

S o r s z á m	KISAJÁTÍTÁS ELŐTTI ÁLLAPOT							KISAJÁTÍTÁS UTÁNI ÁLLAPOT								Megjegyzés	
	Helyrajzi szám	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Alrészlet			Terület	Kat. jövő.	Kisajátítás utáni			Kisajátított		Visszamaradt		Szolgalmi és egyéb használati jogok		
			betűjelzés	műv. ága	min. oszt.			Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület	Kat. jövő.	Terület	Kat. jövő.			
						ha.m ²	Ak. fillér		ha.m ²	Ak. fillér							ha.m ²
1	2	3	4			5	6	7	8			9	10	11	12	13	14
15.	63			kivett emlékmű		0.0309	0.00	63/1		kivett emlékmű		0.0032	0.00				
								63/2		kivett emlékmű				0.0277	0.00		
		1. oldal:				0.0309	0.00					0.0032	0.00	0.0277	0.00		



KONTÚR CSOPORT Kft.

1146 Budapest, Hungária körút 162-168.

Balog Erika

Munka száma: 2002

Munka megnevezése: **Budapest - Belgrád vasútvonal kisajátítás**

Pest vármegye

DUNAVARSÁNY

belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1361/2025

TERÜLETKIMUTATÁS

a 83/2 helyrajzi számú földrészlet kisajátításáról

16. tkm

A területkimutatás a kisajátítási változási vázrajzzal együtt érvényes.

A kisajátítást kérő: **MÁV Magyar Államvasutak Zrt.**

1097 Budapest, Könyves Kálmán körút 36.

Készült: Budapest, 2025. augusztus 15.

Készítő és minőséget tanúsító:

Balog Erika

okl. földmérő és térinformatikai mérnök

Földmérő ig. száma: 10451

Ing.rend.min.szám: 1900/2005

MMK: 01-11828/GD-T



Kontúr Csoport Kft.
1146 Budapest,
Hungária körút 162-168.
Adószám: 12921092-2-42

Balog Erika

okl. földmérő és térinformatikai mérnök

Földmérő ig.sz.: 10451

IRm sz.: 1900/2005

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.

Ráckeve,

záradékoló:
Ing.rend.min.sz.:
Lendvaine Dobosi
Andrea
1977/2006

660278/2025

Kecskemét

2025.09.01

10:49:08 +02'00'

S o r s z á m	KISAJÁTÍTÁS ELŐTTI ÁLLAPOT						KISAJÁTÍTÁS UTÁNI ÁLLAPOT								Megjegyzés		
	Helyrajzi szám	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Alrészlet			Terület	Kat. jövő.	Kisajátítás utáni			Kisajátított		Visszamaradt			Szolgalmi és egyéb használati jogok	
			betűjelzés	műv. ága	mín. oszt.			ha.m²	Ak. fillér	Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület	Kat. jövő.			Terület
						betűjelzés	műv. ága				mín. oszt.	ha.m²					
1	2	3	4			5	6	7	8			9	10	11	12	13	14
16.	83/2	387331/2/2022.09.26 Vezetékjog ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. 1117 Budapest XI.ker. Hengermalom út 18. A vázrajz szerinti 240 m2 nagyságú területre (20192)		kivett helyi közút		0.2804	0.00	83/3		kivett helyi közút		0.0035	0.00				
								83/4		kivett helyi közút				0.2769	0.00	387331/2/2022.09.26 Vezetékjog ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. 1117 Budapest XI.ker. Hengermalom út 18. A vázrajz szerinti 240 m2 nagyságú területre (20192)	
		1. oldal:				0.2804	0.00					0.0035	0.00	0.2769	0.00		

Balog Erika

Munka száma: 2002

Munka megnevezése: **Budapest - Belgrád vasútvonal kisajátítás**

Pest vármegye

DUNAVARSÁNY

belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1368/2025

TERÜLETKIMUTATÁS

a 92/2 helyrajzi számú földrészlet kisajátításáról

23. tkm

A területkimutatás a kisajátítási változási vázrajzzal együtt érvényes.

A kisajátítást kérő: **MÁV Magyar Államvasutak Zrt.**
1097 Budapest, Könyves Kálmán körút 36.

Készült: Budapest, 2025. augusztus 15.

Készítő és minőséget tanúsító:

Balog Erika

Balog Erika

okl. földmérő és térinformatikai mérnök

Földmérő ig. száma: 10451

Ing.rend.min.szám: 1900/2005

MMK: 01-11828/GD-T

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.

Ráckeve,

660284/2025

Kecskemét

2025.09.01

11:11:26 +02'00'

záradékoló:
Ing.rend.min.sz.:
Lendvaine Dobosi
Andrea
1977/2006

S o r s z á m	KISAJÁTÍTÁS ELŐTTI ÁLLAPOT						KISAJÁTÍTÁS UTÁNI ÁLLAPOT								Megjegyzés		
	Helyrajzi szám	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Alrészlet			Terület	Kat. jövő.	Kisajátítás utáni			Kisajátított		Visszamaradt			Szolgalmi és egyéb használati jogok	
			betűjelzés	műv. ága	mín. oszt.			Helyrajzi szám	Alrészlet		Terület	Kat. jövő.	Terület	Kat. jövő.			
						ha.m ²	Ak. fillér		betűjelzés	műv. ága							mín. oszt.
1	2	3	4			5	6	7	8			9	10	11	12	13	14
23.	92/2	387329/2/2022.09.26 Vezetékjog ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. 1117 Budapest XI.ker. Hengermalom út 18. A vázrajz szerinti 128 m2 nagyságú területre (20192)		kivett helyi közút		0.1849	0.00	92/3		kivett helyi közút		0.0012	0.00				
								92/4		kivett helyi közút				0.1837	0.00	387329/2/2022.09.26 Vezetékjog ELMŰ Hálózati Elosztó Kft. 1117 Budapest XI.ker. Hengermalom út 18. A vázrajz szerinti 128 m2 nagyságú területre (20192)	
		1. oldal:				0.1849	0.00					0.0012	0.00	0.1837	0.00		



ELEKTRONIKUSAN
HITELESÍTETT
DOKUMENTUM

HITELESÍTŐ RENDSZER: NETLOCK | SIGN



KONTÚR CSOPORT Kft.

1146 Budapest, Hungária körút 162-168.

DUNAVARSÁNY

belterület

Munka száma: 2002

Munka megnevezése: **Budapest - Belgrád vasútvonal kisajátítás**

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1346-1370/2025

JOGOSULT LISTA

**a 16/2, 17, 18, 19, 37, 60/2, 57/2, 58, 59/1, 59/2, 61/2, 62/2, 66, 65, 63,
83/2, 84/2, 87/1, 87/2, 86, 85/2, 85/1, 92/2, 101/2, 103/4 helyrajzi számú földrészletek kisajátításáról**

1-25. tkm

A kisajátítást kérő: **Magyar Államvasutak Zrt.**

1087 Budapest, Könyves Kálmán krt. 54-60.

Készült: Budapest, 2025. augusztus 15.

Készítő és minőséget tanúsító:

Balog Erika

okl. földmérő és térinformatikai mérnök

Földmérő ig. száma: 10451

Ing.rend.min.szám: 1900/2005

MMK: 01-11828/GD-T



Kontúr Csoport Kft.
1146 Budapest,
Hungária körút 162-168.
Adószám: 12921092-2-42

Balog Erika

okl. földmérő és térinformatikai mérnök

Földmérő ig.sz.: 10451

IRm sz.: 1900/2005

Lendvainé Dobosi
Andrea
1977/2006

Kecskemét

2025.09.01

11:29:03

+02'00'

Jogosultak listája

DUNAVARSÁNY belterület

<i>Tkm szám</i>	<i>Hrsz</i>	<i>Terület ha.m²</i>	<i>Tulajdonos, kezelő, egyéb jog jogosultjának neve</i>	<i>Cím</i>	<i>Jogcím</i>	<i>Tulajdoni hányad</i>
1	2	3	4	5	6	7
1.	16/2	0.0895	Simon Ferencné	2336 DUNAVARSÁNY, Vasút sor 23	adásvétel	2/4
			Szaniszlóné Simon Annamária	2330 DUNAHARASZTI, Kölcsey Ferenc utca 15.	öröklés	1/4
			Varga Zsuzsanna	2336 DUNAVARSÁNY, Sziget sor 50	öröklés	1/4
			ELMŰ Hálózati Elosztó Kft.	1117 BUDAPEST XI.ker. Hengermalom út 18.	vezetékjog	
			Simon Ferencné	2336 DUNAVARSÁNY, Vasút sor 23	haszonélvezeti jog	
2.	17	0.0230	Dunavarsány Város Önkormányzata	2336 DUNAVARSÁNY, Kossuth Lajos utca 18	tulajdonba adás	1/1
3.	18	0.0860	Benkovics János	2336 DUNAVARSÁNY, Vasút sor 21.	tartás	1/1
4.	19	0.0863	Kakuk Józsefné	2336 DUNAVARSÁNY, Kolozsvári utca 2	adásvétel	1/4
			Siller Krisztina	1132 BUDAPEST, Visegrádi utca 40.4/7.	adásvétel	1/4
			Kakuk Józsefné	2336 DUNAVARSÁNY, Kolozsvári utca 2	öröklés	1/4
			Siller Krisztina	1132 BUDAPEST, Visegrádi utca 40.4/7.	öröklés	1/4
			Siller Lászlóné	2336 DUNAVARSÁNY, Kolozsvári utca 2	haszonélvezeti jog	
			Siller Lászlóné	2336 DUNAVARSÁNY, Kolozsvári utca 2	özvegyi jog	
5.	37	0.4111	Dunavarsány Város Önkormányzata	2336 DUNAVARSÁNY, Kossuth Lajos utca 18	tulajdonba adás	1/1
			ELMŰ Hálózati Elosztó Kft.	1117 BUDAPEST XI.ker. Hengermalom út 18.	vezetékjog	
6.	60/2	0.1090	Dunavarsány Város Önkormányzata	2336 DUNAVARSÁNY, Kossuth Lajos utca 18	tulajdonba adás	1/1
			ELMŰ Hálózati Elosztó Kft.	1117 BUDAPEST XI.ker. Hengermalom út 18.	vezetékjog	
7.	57/2	0.0529	Dr. Fábián Miklós	2340 KISKUNLACHÁZA, Dózsa György út 191	adásvétel	1/1
8.	58	0.1079	Váraljai Anita Kamilla	2336 DUNAVARSÁNY, Vasút sor 19	adásvétel	15/100
			Váraljai Frigyes Károly	2336 DUNAVARSÁNY, Vasút sor 19	adásvétel	50/100
			Váraljai Anita Kamilla	2336 DUNAVARSÁNY, Vasút sor 19	házastársi vagyonközösség megszüntetése	35/100
			Raiffeisen Bank Zrt.	1133 BUDAPEST Váci út 116-118.	jelzálogjog	
9.	59/1	0.0540	Papp Ildikó	2336 DUNAVARSÁNY, Vasút sor út 17	öröklés	1/3
			Papp Ildikó	2336 DUNAVARSÁNY, Vasút sor út 17	adásvétel	1/3
			Papp Ildikó	2336 DUNAVARSÁNY, Vasút sor út 17	ajándékozás	1/3

Jogosultak listája

DUNAVARSÁNY belterület

<i>Tkm szám</i>	<i>Hrsz</i>	<i>Terület ha.m²</i>	<i>Tulajdonos, kezelő, egyéb jog jogosultjának neve</i>	<i>Cím</i>	<i>Jogcím</i>	<i>Tulajdoni hányad</i>
1	2	3	4	5	6	7
10.	59/2	0.0539	Halas Krisztina	2336 DUNAVARSÁNY, Vasút sor 19/2	adásvétel	1/2
			Labbanc Miklós	2336 DUNAVARSÁNY, Vasút sor 19/2.	ajándékozás	1/2
			Magyar Állam	-	jelzálogjog	
			Magyar Állam	-	elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzett jelzálog biztosítására	
11.	61/2	0.4009	Dunavarsány Város Önkormányzata	2336 DUNAVARSÁNY, Kossuth Lajos utca 18	tulajdonba adás	1/1
			ELMŰ Hálózati Elosztó Kft.	1117 BUDAPEST XI.ker. Hengermalom út 18.	vezetékjog	
12.	62/2	0.0811	Dunavarsány Város Önkormányzata	2336 DUNAVARSÁNY, Kossuth Lajos utca 18	tulajdonba adás	1/1
13.	66	0.1651	Dunavarsány Város Önkormányzata	2336 DUNAVARSÁNY, Kossuth Lajos utca 18	tulajdonba adás	1/1
			DUNAVARSÁNY belterület 66/A hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosa		földhasználati jog	
14.	65	0.0974	Nagy Mária	2336 DUNAVARSÁNY, Vasút sor 15.	adásvétel	1/1
15.	63	0.0309	Dunavarsány Város Önkormányzata	2336 DUNAVARSÁNY, Kossuth Lajos utca 18	tulajdonba adás	1/1
16.	83/2	0.2804	Dunavarsány Város Önkormányzata	2336 DUNAVARSÁNY, Kossuth Lajos utca 18	tulajdonba adás	1/1
			ELMŰ Hálózati Elosztó Kft.	1117 BUDAPEST XI.ker. Hengermalom út 18.	vezetékjog	
17.	84/2	0.1252	Dunavarsány Város Önkormányzata	2336 DUNAVARSÁNY, Kossuth Lajos utca 18	tulajdonba adás	1/1
18.	87/1	0.0851	Faragó Péter	2336 DUNAVARSÁNY, Árpád utca 1/A	adásvétel	1/2
			Faragó Péter	2336 DUNAVARSÁNY, Árpád utca 1/A	házastársi vagyontörség megszüntetése, ajándékozás	1/2
19.	87/2	0.1235	Czirok-Csáki Olívia	1181 BUDAPEST, Csontváry utca 57.5.em./13.	adásvétel	1/2
			Czirok Márton	1181 BUDAPEST, Csontváry utca 57.5.em./13.	adásvétel	1/2
20.	86	0.1277	Nagyné Macsu Zsuzsanna	2336 DUNAVARSÁNY, Rákóczi utca 6.	adásvétel	888/3831
			Nagy Tamás	2336 DUNAVARSÁNY, Rákóczi utca 6.	adásvétel	888/3831
			Nagyné Macsu Zsuzsanna	2336 DUNAVARSÁNY, Rákóczi utca 6.	adásvétel	685/3831
			Nagy Tamás	2336 DUNAVARSÁNY, Rákóczi utca 6.	adásvétel	685/3831
			Nagy Tamás	2336 DUNAVARSÁNY, Rákóczi utca 6.	ajándékozás	685/3831
			Erste Bank Hungary Zrt.	1138 BUDAPEST Népfürdő utca 24-26.	önálló zálogjog	
			Erste Bank Hungary Zrt.	1138 BUDAPEST Népfürdő utca 24-26.	elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzett jelzálog biztosítására	

Jogosultak listája

DUNAVARSÁNY belterület

<i>Tkm szám</i>	<i>Hrsz</i>	<i>Terület ha.m²</i>	<i>Tulajdonos, kezelő, egyéb jog jogosultjának neve</i>	<i>Cím</i>	<i>Jogcím</i>	<i>Tulajdoni hányad</i>
1	2	3	4	5	6	7
21.	85/2	0.0685	Málik Zsolt	2336 DUNAVARSÁNY, Rákóczi utca 4.	adásvétel	5/20
			Kiss Tímea	2336 DUNAVARSÁNY, Határ utca 48.	adásvétel	5/20
			Málik Zsolt	2336 DUNAVARSÁNY, Rákóczi utca 4.	öröklés	2/20
			Málik Mónika	1043 BUDAPEST, Kassai utca 9. 3/19.	öröklés	2/20
			Málik Virág	1171 BUDAPEST, Kékliliom utca 51/2.	öröklés	2/20
			Málik Ferenc	9611 CSÉNYE, Ady Endre utca 35.	öröklés	2/20
			Málik Attila	2336 DUNAVARSÁNY, Rákóczi utca 3	öröklés	2/20
22.	85/1	0.0759	<i>Km Sigma Kft.</i>	<i>1027 BUDAPEST Bem József utca 9. Fsz. 10.</i>	<i>széljegy</i>	
			Wágner Antal	2336 DUNAVARSÁNY, Rákóczi utca 2.	öröklés, ajándékozás	3/4
			Wágner Zoltán	2336 DUNAVARSÁNY, Rákóczi utca 2.	öröklés	1/4
			Wágner Antal Lajosné	2336 DUNAVARSÁNY, Rákóczi utca 2.	haszonélvezeti jog holtig tartó	
			Delta Faktor Pénzügyi Zrt.	2315 SZIGETHALOM Mű út 222.	végrehajtási jog	
23.	92/2	0.1849	Dunavarsány Város Önkormányzata	2336 DUNAVARSÁNY, Kossuth Lajos utca 18	tulajdonba adás	1/1
			ELMŰ Hálózati Elosztó Kft.	1117 BUDAPEST XI.ker. Hengermalom út 18.	vezetékjog	
24.	101/2	0.1092	Uzsonyik Tamás	2336 DUNAVARSÁNY, Rákóczi utca 1.	adásvétel	1/1
			Fundamenta-Lakáskassza Lakástakarékpénztár Zrt.	1123 BUDAPEST Alkotás utca 55-61	jelzálogjog	
25.	103/4	0.2486	Dunavarsány Város Önkormányzata	2336 DUNAVARSÁNY, Kossuth Lajos utca 18	tulajdonba adás	1/1

Balog Erika

1146 Budapest, Hungária körút 162-168.

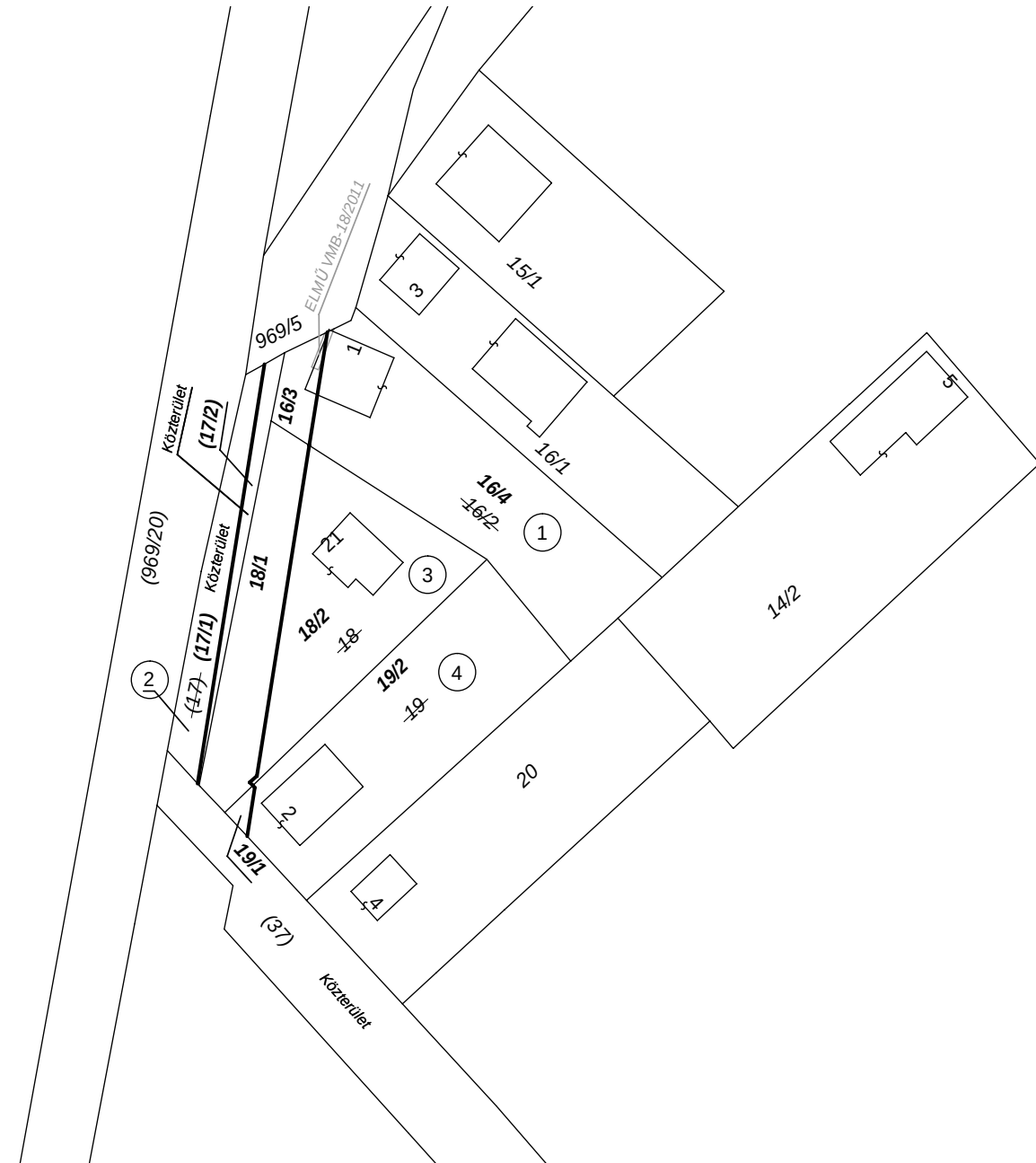
Munka száma: 2002 Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1346-1370/2025
Munka megnevezése: Budapest - Belgrád vasútvonal kisajátítás

KISAJÁTÍTÁSI ÁTNÉZETI TÉRKÉP 1/4

a 16/2, 17, 18, 19 helyrajzi számú földrészletek kisajátításáról

Méretarány: 1:1000

1-4. Tkm



Készült: Budapest, 2025. augusztus 21.

Készítő és minőséget tanúsító:

Balog Erika

Balog Erika
okl. földmérő és térinformatikai mérnök
Földmérő ig. száma: 10451
Ing.rend.min.szám: 1900/2005
MMK: 01-11828/GD-T

Kontúr Csoport Kft.
1146 Budapest,
Hungária körút 162-168.
Adószám: 12921092-2-42

Balog Erika
okl. földmérő és térinformatikai mérnök
Földmérő ig.sz.: 10451
IRm sz.: 1900/2005

Lendvainé Dobosi
Andrea
1977/2006

Kecskemét
2025.09.01
11:15:22
+02'00'

Balog Erika

1146 Budapest, Hungária körút 162-168.

Munka száma: 2002

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1346-1370/2025

Munka megnevezése: **Budapest - Belgrád vasútvonal kisajátítás**

KISAJÁTÍTÁSI ÁTNÉZETI TÉRKÉP 2/4

a 37, 60/2, 57/2, 58, 59/1, 59/2
helyrajzi számú földrészletek kisajátításáról

Méretarány: 1:1000

5-10. Tkm

Készült: Budapest, 2025. augusztus 21.

Készítő és minőséget tanúsító:

Balog Erika

Balog Erika

okl. földmérő és térinformatikai mérnök

Földmérő ig. száma: 10451

Ing.rend.min.szám: 1900/2005

MMK: 01-11828/GD-T



Kontúr Csoport Kft.
1146 Budapest,
Hungária körút 162-168.
Adószám: 12921092-2-42

Balog Erika

okl. földmérő és térinformatikai mérnök

Földmérő ig.sz.: 10451

IRm sz.: 1900/2005

Kecskemét
2025.09.01
11:16:09
+02'00'

Lendvainé Dobosi
Andrea
1977/2006



Balog Erika

1146 Budapest, Hungária körút 162-168.

Munka száma: 2002

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1346-1370/2025

Munka megnevezése: **Budapest - Belgrád vasútvonal kisajátítás**

KISAJÁTÍTÁSI ÁTNÉZETI TÉRKÉP 3/4

a 61/2, 62/2, 66, 65, 63 helyrajzi számú földrészletek kisajátításáról

Méretarány: 1:1000

11-15. Tkm

Készült: Budapest, 2025. augusztus 15.

Készítő és minőséget tanúsító:

Balog Erika

Balog Erika
okl. földmérő és térinformatikai mérnök
Földmérő ig. száma: 10451
Ing.rend.min.szám: 1900/2005
MMK: 01-11828/GD-T



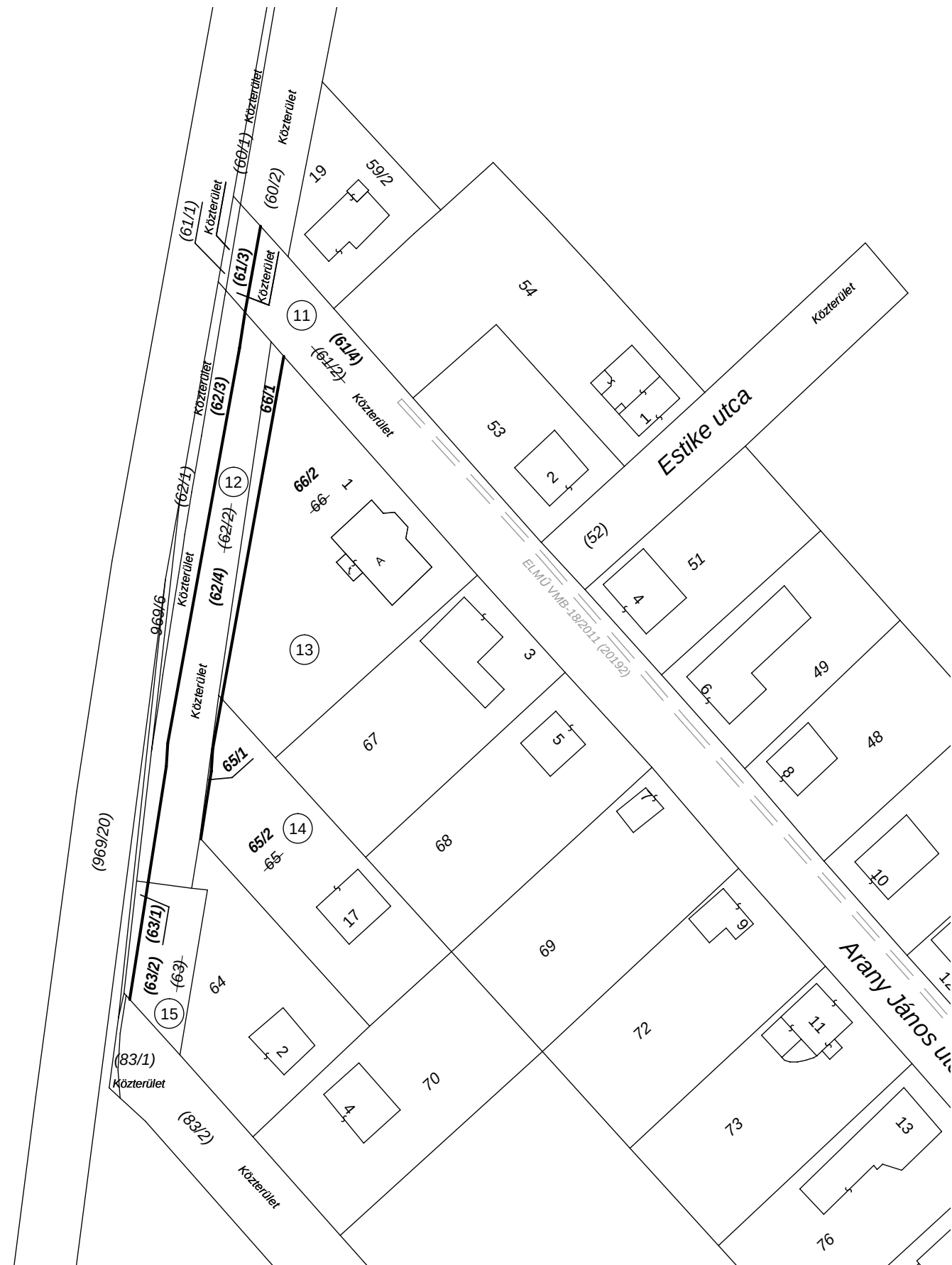
Kontúr Csoport Kft.
1146 Budapest,
Hungária körút 162-168.
Adószám: 12921092-2-42

Balog Erika

okl. földmérő és térinformatikai mérnök
Földmérő ig.sz.: 10451
IRm sz.: 1900/2005

Lendvainé Dobosi
Andrea
1977/2006

Kecskemét
2025.09.01
11:26:39 +02'00'





Balog Erika

Munka száma: 2002

Munka megnevezése: **Budapest - Belgrád vasútvonal kisajátítás**

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1347/2025

KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 17 helyrajzi számú földrészletről

Méretarány: 1:1000

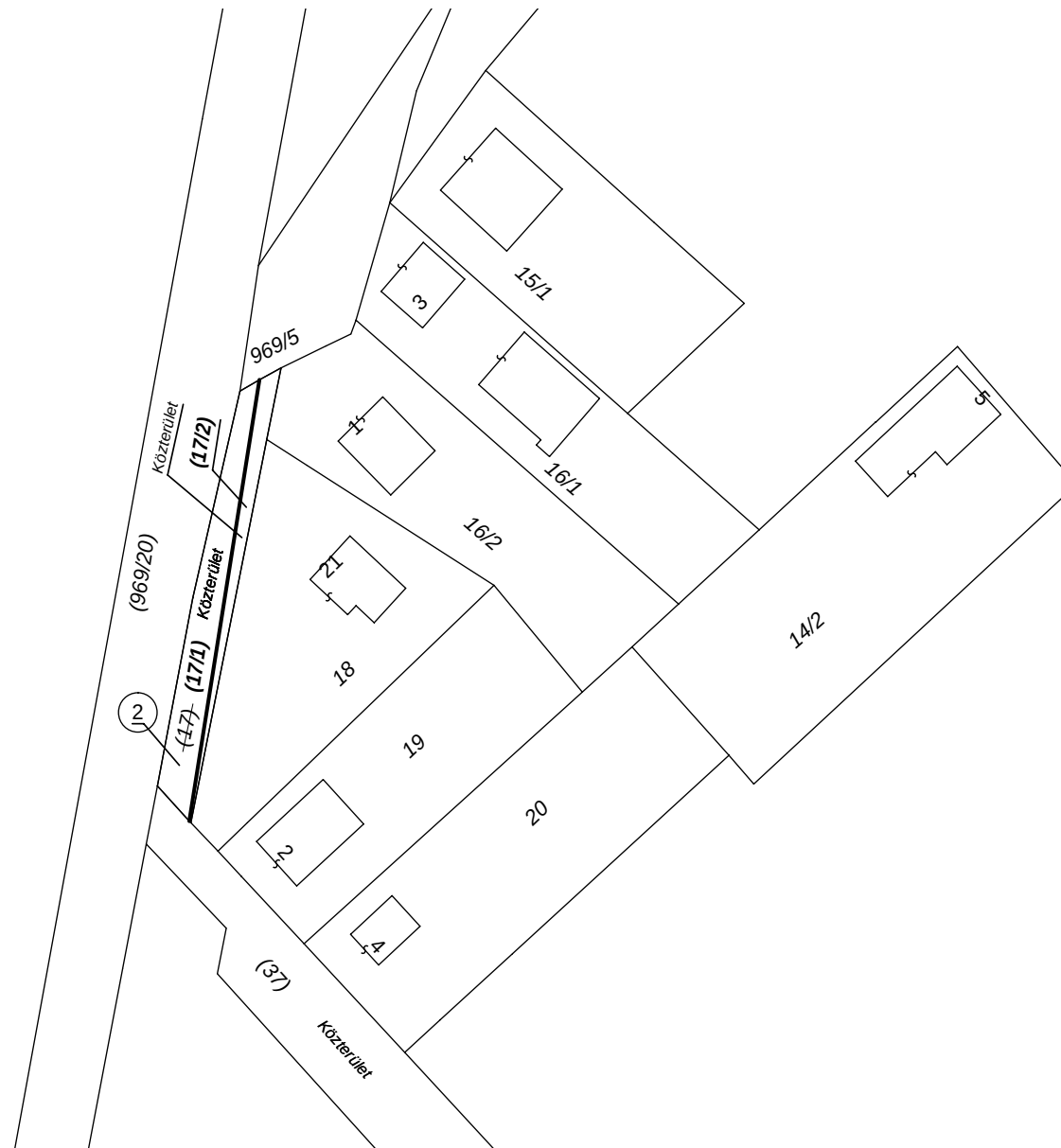
2. tkm

A kisajátítási változási vázrajz a területkimutatással együtt érvényes.

„A területfelhasználási követelményekkel
nem ellentétes, az építésjogi
követelményeknek megfelel,
a záradék kisajátítási eljárás
céljára lett kiadva”

178/2008. (VII. 3.) Korm. rendelet
8. § (1) bek. c) pontja szerinti
feltétel teljesülését nem vizsgáltam.

Bicskei Csaba
2025.09.12. 07:57:59



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Készült: Budapest, 2025. augusztus 15.

Készítő és minőséget tanúsító:

Balog Erika

Balog Erika
okl. földmérő és térinformatikai mérnök
Földmérő ig. száma: 10451
Ing.rend.min.szám: 1900/2005
MMK: 01-11828/GD-T

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.

Ráckeve,

záradékoló:
Ing.rend.min.sz.: Lendvaine Dobosi
Andrea
1977/2006

660264/2025
Kecskemét
2025.09.01
10:20:29 +02'00'

Balog Erika

1146 Budapest, Hungária körút 162-168.

Munka száma: 2002

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1357/2025

Munka megnevezése: **Budapest - Belgrád vasútvonal kisajátítás**

KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 62/2 helyrajzi számú földrészletről

Méretarány: 1:1000

12. tkm

A kisajátítási változási vázrajz a területkimutatással együtt érvényes.

„A területfelhasználási követelményekkel
nem ellentétes, az építésjogi
követelményeknek megfelel,
a záradék kisajátítási eljárás
céljára lett kiadva”
178/2008. (VII. 3.) Korm. rendelet
8. § (1) bek. c) pontja szerinti
feltétel teljesülését nem vizsgáltam.
Bicskei Csaba
2025.09.12. 07:58:13

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Készült: Budapest, 2025. augusztus 15.

Készítő és minőséget tanúsító:

Balog Erika

Balog Erika
okl. földmérő és térinformatikai mérnök
Földmérő ig. száma: 10451
Ing.rend.min.száma: 1900/2005
MMK: 01-11828/GD-T

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.

Ráckeve,

záradékoló:
Ing.rend.min.sz.:

Lendvainé Dobosi
Andrea
1977/2006

660274/2025
Kecskemét
2025.09.01
10:44:29 +02'00'





Pest vármegye
DUNAVARSÁNY
belterület

Balog Erika

1146 Budapest, Hungária körút 162-168.

Munka száma: 2002

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1358/2025

Munka megnevezése: **Budapest - Belgrád vasútvonal kisajátítás**

KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 66 helyrajzi számú földrészletről

Méretarány: 1:1000

13. tkm

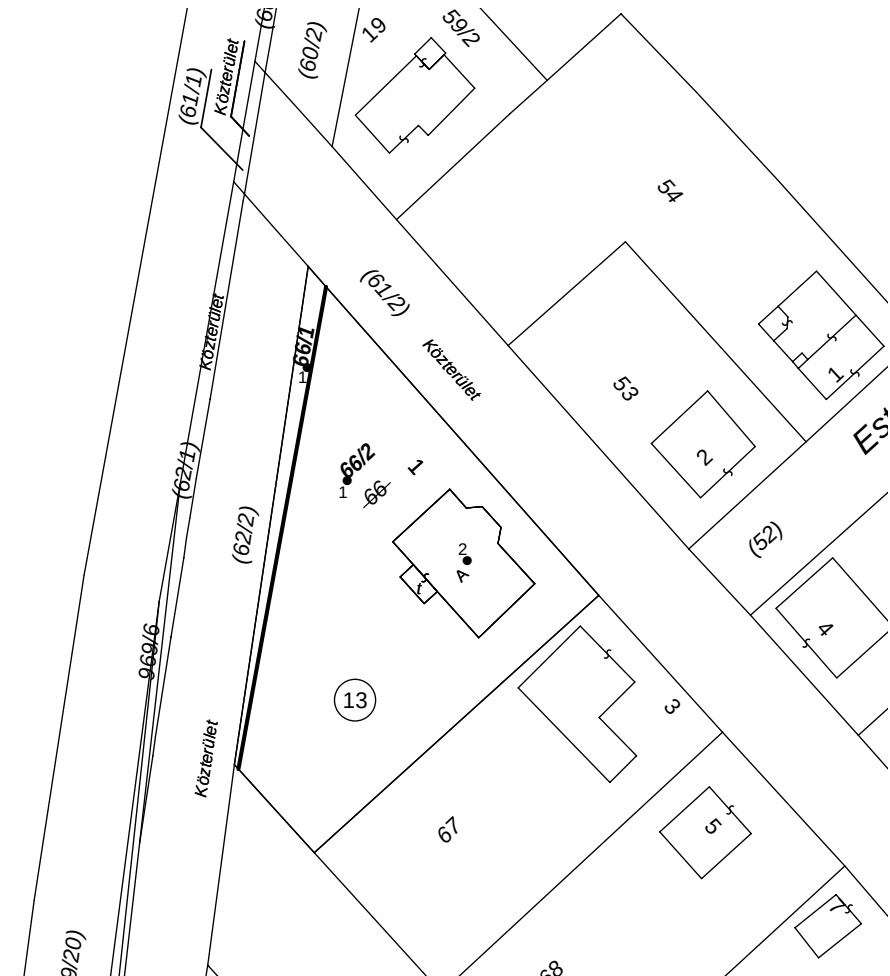
A kisajátítási változási vázrajz a területkimutatással együtt érvényes.

Címkoordináták 66/1 hrsz		
Psz.	Y	X
1	651411	215105

Címkoordináták 66/2 hrsz		
Psz.	Y	X
1	651416	215091
2	651431	215081

„A területfelhasználási követelményekkel nem
ellentétes, az építészeti követelményeknek megfelel,
a záradék kisajátítási eljárás céljára lett kiadva”

Aláíró: Bicskei Csaba
2025.09.12. 09:23:30



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Készült: Budapest, 2025. augusztus 15.

Készítő és minőséget tanúsító:

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.

Ráckeve,

záradékoló: Lendvainé Dobosi
Andrea
Ing.rend.min.sz.: 1977/2006

660275/2025
Kecskemét
2025.09.01
10:46:01 +02'00'



Kontúr Csoport Kft.
1146 Budapest,
Hungária körút 162-168.
Adószám: 12921092-2-42

Balog Erika

okl. földmérő és térinformatikai mérnök
Földmérő ig. száma: 10451
IRm sz.: 1900/2005



Pest vármegye
DUNAVARSÁNY
belterület

Balog Erika

1146 Budapest, Hungária körút 162-168.

Munka száma: 2002

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/1360/2025

Munka megnevezése: **Budapest - Belgrád vasútvonal kisajátítás**

KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 63 helyrajzi számú földrészletről

Méretarány: 1:1000

15. tkm

A kisajátítási változási vázrajz a területkimutatással együtt érvényes.

„A területfelhasználási követelményekkel
nem ellentétes, az építésjogi
követelményeknek megfelel,
a záradék kisajátítási eljárás
céljára lett kiadva”

178/2008. (VII. 3.) Korm. rendelet
8. § (1) bek. c) pontja szerinti
feltétel teljesülését nem vizsgáltam.

Bicskei Csaba
2025.09.12. 07:58:16

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Készült: Budapest, 2025. augusztus 15.

Készítő és minőséget tanúsító:

Balog Erika

Balog Erika
okl. földmérő és térinformatikai mérnök
Földmérő ig. száma: 10451
Ing.rend.min.szám: 1900/2005
MMK: 01-11828/GD-T



Kontúr Csoport Kft.
1146 Budapest,
Hungária körút 162-168.
Adószám: 12921092-2-42

Balog Erika

okl. földmérő és térinformatikai mérnök
Földmérő ig.sz.: 10451
IRm sz.: 1900/2005

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes.

Ráckeve,

záradékoló:
Ing.rend.min.sz.:

Lendvainé Dobosi
Andrea
1977/2006

660277/2025

Kecskemét

2025.09.01

10:48:32 +02'00'

